
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Uneddu Antonio Elia, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2022 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX)



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Lotto 1.....	9
Descrizione	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità.....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 2.....	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità.....	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23



Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Lotto 3.....	29
Descrizione	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità	30
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	32
Patti.....	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni	33
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali	38
Lotto 4.....	39
Descrizione	40
Completezza documentazione ex art. 567	40
Titolarità	40
Confini.....	41
Consistenza.....	41
Cronistoria Dati Catastali	41
Dati Catastali	42
Precisazioni.....	42
Patti.....	42
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni	43



Servitù, censo, livello, usi civici	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica	46
Regolarità edilizia	47
Vincoli od oneri condominiali	48
Lotto 5.....	49
Descrizione	50
Completezza documentazione ex art. 567	50
Titolarità	50
Confini.....	51
Consistenza.....	51
Cronistoria Dati Catastali	51
Dati Catastali	52
Precisazioni.....	52
Patti.....	53
Stato conservativo.....	53
Parti Comuni	53
Servitù, censo, livello, usi civici	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica	56
Regolarità edilizia	57
Vincoli od oneri condominiali	58
Lotto 6.....	59
Descrizione	60
Completezza documentazione ex art. 567	60
Titolarità	60
Confini.....	61
Consistenza.....	61
Cronistoria Dati Catastali	61
Dati Catastali	62
Precisazioni.....	62
Patti.....	63



Stato conservativo.....	63
Parti Comuni	63
Servitù, censo, livello, usi civici	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	66
Normativa urbanistica	66
Regolarità edilizia	67
Vincoli od oneri condominiali	68
Lotto 7.....	69
Descrizione	70
Completezza documentazione ex art. 567	70
Titolarità.....	70
Confini.....	71
Consistenza.....	71
Cronistoria Dati Catastali	71
Dati Catastali	72
Precisazioni.....	72
Patti.....	72
Stato conservativo.....	73
Parti Comuni	73
Servitù, censo, livello, usi civici	73
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	73
Stato di occupazione	74
Provenienze Ventennali.....	74
Formalità pregiudizievoli.....	76
Normativa urbanistica	76
Regolarità edilizia	77
Vincoli od oneri condominiali	77
Lotto 8.....	79
Descrizione	80
Completezza documentazione ex art. 567	80
Titolarità.....	80
Confini.....	81
Consistenza.....	81
Cronistoria Dati Catastali	81
Dati Catastali	82



Precisazioni.....	82
Patti.....	83
Stato conservativo.....	83
Parti Comuni	83
Servitù, censo, livello, usi civici	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Stato di occupazione	84
Provenienze Ventennali.....	84
Formalità pregiudizievoli.....	85
Normativa urbanistica	86
Regolarità edilizia	86
Vincoli od oneri condominiali	87
Lotto 9.....	88
Descrizione	89
Completezza documentazione ex art. 567	89
Titolarità.....	89
Confini.....	90
Consistenza.....	90
Cronistoria Dati Catastali	90
Dati Catastali.....	92
Precisazioni.....	92
Patti.....	92
Stato conservativo.....	92
Parti Comuni	93
Servitù, censo, livello, usi civici	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione	94
Provenienze Ventennali.....	94
Formalità pregiudizievoli.....	95
Normativa urbanistica	96
Regolarità edilizia	96
Vincoli od oneri condominiali	97
Stima / Formazione lotti.....	98
Lotto 1	98
Lotto 2	99
Lotto 3	100
Lotto 4	101
Lotto 5	102



Lotto 6	104
Lotto 7	105
Lotto 8	107
Lotto 9	108
Riserve e particolarità da segnalare	109
Riepilogo bando d'asta	111
Lotto 1	111
Lotto 2	111
Lotto 3	112
Lotto 4	113
Lotto 5	113
Lotto 6	114
Lotto 7	114
Lotto 8	115
Lotto 9	116
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2022 del R.G.E.	118
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 92.328,60	118
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 84.043,00	118
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 72.076,72	119
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 350.865,65	119
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 109.739,46	120
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 102.808,24	121
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 97.298,44	121
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 210.897,45	122
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 196.019,96	122



INCARICO

All'udienza del 18/10/2023, il sottoscritto Ing. Uneddu Antonio Elia, con studio in Via Gorizia, 2 L - 07100 - Sassari (SS), email unedduelia@tiscali.it, PEC antonioelia.uneddu@ingpec.eu, Tel. 3389175502, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2023 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) - Piazza Emiciclo Garibaldi 21
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Manno 57
- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23A





9 di 123

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 21

DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 1, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 1) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 21, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 63, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 21, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.

TITOLARITÀ



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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi
- a nord con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 19, non oggetto di pignoramento, mapp. 3204
- a est con il sub. 68 (locale oggetto di pignoramento)
- a sud con il sub. 43 (vano scale condominiale) ed il sub. 65 (corte interna condominiale)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	61,90 mq	74,10 mq	1	74,10 mq	3,17 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				74,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/2010 al 16/06/2010	x.	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 44



		Categoria F3
Dal 16/06/2010 al 23/12/2010	x	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 49 Categoria F3
Dal 23/12/2010 al 07/07/2014	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 49 Categoria F3
Dal 07/07/2014 al 10/01/2024	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 63 Categoria C1 Cl.2, Cons. 55 Rendita € 1.269,71 Piano T

I titolari catastali corrispondano 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	3205	63		C1	2	55	68 mq	1269,71 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 21, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile. Le planimetrie castali sono sostanzialmente corrette se si escludono alcune partizioni interne

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



PATTI

Non risultano patti

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, pur presentando segni di umidità di risalita capillare alle pareti e la mancanza di alcuni tratti di battiscopa. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.

PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastrici solari", sono intestati catastalmente alla società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm ed i 25cm, se si esclude una porzione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 1) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 21, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 63, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 1 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante, e volte in muratura a botte.

Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Le vetrine su piazza Emiciclo Garibaldi sono in alluminio preverniciato e vetro doppio di buona fattura e recente installazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il collegamento con la corte interna avviene tramite una porta realizzata con pannelli sandwich di alluminio.

I pavimenti sono in gres di grande formato. La pareti intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di grès porcellanato. Gli apparecchi sanitari sono del tipo a terra in ceramica.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico, l'impianto fognante e l'impianto di condizionamento a pompe di calore. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e costituito da un quadro di protezione e comando con interruttori magnetotermici differenziali. Sembrano però mancare alcuni conduttori

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/02/1991	2371	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2005 al 13/11/2006	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga	20/07/2005	239.591	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/07/2005	17993	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2006 al 23/12/2010	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Giua Marassi	13/11/2006	12.411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	16/11/2006		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2010 al 07/10/2022	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Emilio Pasolini	23/12/2010	29.060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	31/12/2010	22844	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito
Iscritto a Sassari il 10/04/2009
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828
Importo: € 20.000.000,00
A favore di x
Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019
Iscritto a Sassari il 06/03/2020
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 03/06/2022
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI
ART. 17 NTA del PUC di Sassari
1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI



Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.

È stato quindi rilasciato il Provvedimento autorizzatorio DUAAP per conferenza di servizi n. 129197 del 02/10/2014 che ha riguardato alcune modifiche ai locali del piano terra del fabbricato.

Il locale è anche dotato di dichiarazione di agibilità - pratica Suap 8288 del 08/07/2014, che contiene alcuni elaborati grafici sostanzialmente coincidenti con quelli di cui alla citata pratica autorizzata con PUP 129197 del 02/10/2014. La dichiarazione di agibilità ha anche ricevuto parere favorevole dall'ufficio tecnico, in data 04/09/2014, il quale ha richiamato la pratica 30/06/2014 DU/14/114 (la pratica non resa disponibile al sottoscritto CTU al momento dell'accesso agli atti).

Pertanto, si può considerare l'ultimo stato autorizzato quello contenuto nella più volte citata pratica autorizzata con PUP 129197 del 02/10/2014.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando il rilievo dello stato di fatto con l'ultimo stato approvato si può notare che l'unica difformità, oltre ad alcune differenze riconducibili alle tolleranze edilizie di cui all'art. 7 della LR 23/85, consiste nell'eliminazione di un tramezzo all'interno del locale. Considerato però che nelle tavole di progetto è espressamente indicato che si tratta di "Parete in legno smontabile", lo stato autorizzato si può ritenere coincidente con lo stato di rilevato. L'APE sarà allegato alla presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta costituito alcun condominio



LOTTO 2

19 di 123



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23

DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 2, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 2) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 67, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 23, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.

TITOLARITÀ



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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
-
-
-
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi
- a sud con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 23a, oggetto di pignoramento, mapp. 4851 sub 35
- a est con il sub. 66 (locale oggetto di pignoramento)
- a nord con il sub. 43 (vano scale condominiale) ed il sub. 65 (corte interna condominiale)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	57,50 mq	69,50 mq	1	69,50 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				69,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2010 al 16/10/2014	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 50



		Categoria C1
Dal 16/10/2014 al 16/10/2015	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 109, Part. 3205, Sub. 67 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 49 mq Piano Terra
Dal 16/10/2015 al 10/01/2024	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 67, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 49 mq Piano Terra

I titolari catastali corrispondano 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	3205	67	1	C1	2		49 mq	1131,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 23, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile. Le planimetrie castali sono sostanzialmente corrette se si escludono alcune partizioni interne

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI



Non risultano patti

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, pur presentando segni di umidità e muffa dovuti alla precedente attività di ristorazione nell'area dove era presente la cucina.

Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.

PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastrici solari", sono intestati catastalmente alla società "xxxxxxxxxxxxxxxxx." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su



cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm ed i 25cm, se si esclude una porzione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 2) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 67, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 2 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante, e volte in muratura a botte.

Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Le vetrine su piazza Emiciclo Garibaldi sono in alluminio preverniciato e vetro doppio di buona fattura e recente installazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il collegamento con la corte interna risulta precluso dalla costruzione di una parete nel disimpegno posteriore.

I pavimenti sono in gres di grande formato. La pareti intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di grès porcellanato. Gli apparecchi sanitari sono del tipo a terra in ceramica.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto di aerazione per ristoranti, impianto di approvvigionamento idrico.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e costituito da un quadro di protezione e comando con interruttori magnetotermici differenziali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Sassari	22/02/1991	2371	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2005 al 13/11/2006	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga	20/07/2005	239.591	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/07/2005	17993	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2006 al 23/12/2010	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Giua Marassi	13/11/2006	12.411	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	16/11/2006		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2010 al 07/10/2022	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Emilio Pasolini	23/12/2010	29.060	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	31/12/2010	22844	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito
Iscritto a Sassari il 10/04/2009
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828
Importo: € 20.000.000,00
A favore di x
Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019
Iscritto a Sassari il 06/03/2020
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 03/06/2022
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI
ART. 17 NTA del PUC di Sassari
1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI



Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.

È stato quindi rilasciato il Provvedimento autorizzatorio DUAAP per conferenza di servizi n. 129197 del 02/10/2014 che ha riguardato alcune modifiche ai locali del piano terra del fabbricato.

È stata trasmessa, in data 22/10/2014, la certificazione di agibilità per il sub. 67 (pratica Suape 9184), che ha ottenuto parere dell'Ufficio Tecnico in data 24/11/2014.

È stato infine rilasciato il Provvedimento autorizzatorio DUAAP per conferenza di servizi n. 50617 del 23/04/2015 che ha riguardato ulteriori modifiche ai locali del piano terra del fabbricato, compreso il locale distinto al sub. 67. In particolare si prevedeva l'apertura di una nuova porta sul retro del locale, per avere accesso diretto alla corte interna, oltre ad alcune modifiche delle partizioni interne.

Suddetto ultimo progetto può quindi considerarsi l'ultimo stato autorizzato, il quale però non modifica le eventuali prescrizioni contenute nei precedenti titoli abilitativi.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando il rilievo dello stato di fatto con l'ultimo stato approvato si può notare che le difformità, oltre ad alcune differenze riconducibili alle tolleranze edilizie di cui all'art. 7 della LR 23/85, consistono in:

- Apertura di una porta che mette in collegamento il retro del locale con la corte interna (modifiche prospettiche, riconducibili ad interventi di "ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente", i cui alla lett. f. comma 1, art. 10 bis LR 23/85
- Modifiche delle partizioni interne (riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria)
- Sostituzione della canna fumaria, originariamente assentita in muratura, con una avente parete esterna in alluminio. La realizzazione della canna fumaria con modalità compatibili per le zone A, è una prescrizione contenuta anche nel citato Provvedimento Unico 129197 del 02/10/2014.

L'APE sarà allegato alla presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta costituito alcun condominio





29 di 123

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22

DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 3, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 3) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 68, avente come unico accesso autonomo dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.

TITOLARITÀ

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



- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
-
-
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con il sub 63 (locale oggetto di pignoramento)
- a nord con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 19, non oggetto di pignoramento, mapp. 3204
- a est con la corte interna dell'edificio sito in via Manno n. 55, mapp. 3145
- a sud con il sub. 65 (corte interna condominiale)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	58,24 mq	71,02 mq	1	71,02 mq	3,72 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				71,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2010 al 16/10/2014	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 50 Categoria C1 Piano Terra



Dal 16/10/2014 al 30/12/2014	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 68, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 51 mq Piano Terra
Dal 30/12/2014 al 30/12/2015	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 68, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2 Piano Terra
Dal 30/12/2015 al 10/01/2024	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 68, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 51 mq Rendita € 1.177,37 Piano Terra

I titolari catastali corrispondano 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	3205	68	1	C1	2		51 mq	1177,37 €	T	

Corrispondenza catastale

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile. Le planimetrie castali sono corrette.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



PATTI

Non risultano patti

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale discreto. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti

PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastrici solari", sono intestati catastalmente alla società "XXXXXXXXXXXX S.R.L." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo.

L'immobile ha accesso dalla corte interna del fabbricato (sub. 65), oggetto di pignoramento ma che dovrà rimanere come proprietà condominiale indivisa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm ed i 25cm, se si esclude una porzione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 3) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 68, avente come unico accesso autonomo dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 3 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante.

Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Le porte finestre di accesso sulla corte interna sono in legno con vetro doppio di buona fattura e recente installazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

I pavimenti sono in gres di grande formato. Le pareti intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di grès porcellanato 30x30. Gli apparecchi sanitari sono del tipo a terra in ceramica.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto fognario e l'impianto idrico.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, in cattivo stato di conservazione.

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/02/1991	2371	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2005 al 13/11/2006	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga	20/07/2005	239.591	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/07/2005	17993	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2006 al 23/12/2010	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Giua Marassi	13/11/2006	12.411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	16/11/2006		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2010 al 07/10/2022	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Emilio Pasolini	23/12/2010	29.060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	31/12/2010	22844	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito
Iscritto a Sassari il 10/04/2009
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828
Importo: € 20.000.000,00
A favore di x Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019
Iscritto a Sassari il 06/03/2020
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 03/06/2022
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

ART. 17 NTA del PUC di Sassari

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda



l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.

È stato quindi rilasciato il Provvedimento autorizzatorio DUAAP per conferenza di servizi n. 86992 del 30/06/2014 che ha riguardato alcune modifiche interne ai locali del piano terra, distinti ai subb. 63 e 68.

In data 1/12/2014 è stata presentata una DUAAP ad efficacia immediata per lo spostamento della porta di accesso ai servizi igienici; detta DUAAP è stata dichiarata inefficace in quanto il procedimento avrebbe dovuto seguire l'iter della conferenza di servizi.

Pertanto, si può considerare l'ultimo stato autorizzato quello contenuto nella pratica autorizzata con 86992 del 30/06/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando il rilievo dello stato di fatto con l'ultimo stato approvato si può notare che l'unica difformità, oltre ad alcune differenze riconducibili alle tolleranze edilizie di cui all'art. 7 della LR 23/85, consiste nella differente collocazione dell'accesso all'antibagno, conforme a quanto presente nelle planimetrie catastali.

L'APE sarà allegato alla presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta costituito alcun condominio





LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22

DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 4, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corteo interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 4) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Primo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 45, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dalla piazza antistante.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.

TITOLARITÀ

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



- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
-
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi
- a nord con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 19, non oggetto di pignoramento, mapp. 3204
- a est con l'edificio sito in via Manno n. 55 e la sua corte interna
- a sud con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi nn. 23a, 23b, 24, mapp. 4851

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	205,58 mq	274,35 mq	1	274,35 mq	3,16 m	Primo
Veranda	19,87 mq	24,87 mq	0,3	7,46 mq	3,16 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				281,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				281,81 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali. Il bene potrà comodamente essere suddiviso in più unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/2010 al 23/12/2010	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 45



		Categoria F3 Piano 1
Dal 23/12/2010 al 18/01/2012	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 45 Categoria F3 Piano 1
Dal 23/12/2010 al 07/07/2014	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 49 Categoria F3
Dal 25/07/2014 al 10/01/2024	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 109, Part. 3205, Sub. 45 Categoria F3 Superficie catastale , mq Piano 1

I titolari catastali corrispondano 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	3205	45		F3					1	

Corrispondenza catastale

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, il bene è comunque univocamente individuabile.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano patti



STATO CONSERVATIVO

Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato ad eccezione dell'appartamento avente accesso dalla veranda interna, che si presenta in uno stato conservativo generale buono.

Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.

PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastrici solari", sono intestati catastalmente alla società "XXXXXXXXXXXX S.R.L." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm ed i 25cm, se si esclude una porzione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 4) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo



Garibaldi n. 22, Piano Primo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 45, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 4 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante. Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Nell'appartamento ultimato, con ingresso dalla veranda mediante portoncino blindato, sono presenti due portefinestre in legno con vetro doppio di buona fattura e recente installazione. All'interno di suddetto appartamento le finiture sono buone, con pavimenti e rivestimenti in gres effetto pietra o effetto legno, pareti intonacate e tinteggiate, sanitari di livello medio alto.

Nella restante porzione dell'immobile, non sono presenti massetti, pavimenti, finiture in genere. Le pareti sono al grezzo. Nonostante non siano presenti infissi, risultano montate le persiane in alluminio.

Non sono presenti impianti ad eccezione dell'appartamento che presenta l'impianto elettrico, l'impianto fognario e l'impianto idrico. Son rilevabili altresì le predisposizioni per gli scarichi dell'impianto idrico e fognario.

Non è presente la dichiarazione di conformità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/02/1991	2371	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/07/2005 al 13/11/2006	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga	20/07/2005	239.591	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/07/2005	17993	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2006 al 23/12/2010	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Giua Marassi	13/11/2006	12.411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	16/11/2006		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2010 al 07/10/2022	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Emilio Pasolini	23/12/2010	29.060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	31/12/2010	22844	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito
Iscritto a Sassari il 10/04/2009
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828
Importo: € 20.000.000,00
A favore di x Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019
Iscritto a Sassari il 06/03/2020
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 03/06/2022
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

ART. 17 NTA del PUC di Sassari

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



RES01 - Residenziale abitativa
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza
TR01- Strutture ricettive alberghiere
TR02 - Strutture ricettive extralberghiere
AI01 - Attività produttive di beni
AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso
DIR - Direzionale
COMM - Commercio
SS - Socio- sanitaria
I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.

È presente, inoltre, la pratica DUAAP n. 14975 del 31/08/2016 avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso, da uffici ad abitazione, con opere interne, del piano primo del fabbricato in oggetto, corrispondente al lotto n. 4 della relazione di stima. Detta DUAAP ha ottenuto il parere favorevole per conferenza di servizi n. 38339 del 14/03/2017.

I lavori non sono mai stati completati, non è presente una dichiarazione di fine lavori né una segnalazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta costituito alcun condominio





LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22

DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 5, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corteo interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 5) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Secondo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 46, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.

TITOLARITÀ

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



- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
x

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi
- a nord con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 19, non oggetto di pignoramento, mapp. 3204
- a est con l'edificio sito in via Manno n. 55 e la sua corte interna
- a sud con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi nn. 23a, 23b, 24, mapp. 4851

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	205,58 mq	274,35 mq	1	274,35 mq	3,16 m	2
Terrazza	19,87 mq	24,87 mq	0,3	7,46 mq	3,16 m	2
Totale superficie convenzionale:				281,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				281,81 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali. Il bene potrà comodamente essere suddiviso in più unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2006 al 22/01/2010	DIMORE ESCLUSIVE S.R.L.	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46



		Categoria F3 Superficie catastale 0 mq Piano 2
Dal 22/01/2010 al 23/12/2010	x	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46 Categoria F3 Superficie catastale 0 mq Piano 2
Dal 23/12/2010 al 18/01/2012	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46 Categoria F3 Superficie catastale 0 mq Piano 2
Dal 18/01/2012 al 25/07/2014	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46 Categoria F3 Superficie catastale 0 mq Piano 2
Dal 25/07/2014 al 10/01/2024	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46 Categoria F3 Superficie catastale 0 mq Piano 2

I titolari catastali corrispondano 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	3205	46		F3					2	

Corrispondenza catastale

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, il bene è comunque univocamente individuabile.

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano patti

STATO CONSERVATIVO

Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato.
Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.

PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.
- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastrici solari", sono intestati catastalmente alla società "XXXXXXXXXXXX S.R.L." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm ed i 25cm, se si esclude una porzione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 5) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Secondo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 46, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 5 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante.

Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Nell'immobile, non sono presenti massetti, pavimenti, finiture in genere. Le pareti sono al grezzo. Nonostante non siano presenti infissi, risultano montate le persiane in alluminio.

Non sono presenti impianti. Sono rilevabili altresì le predisposizioni per gli scarichi dell'impianto idrico e fognario. Non è presente la dichiarazione di conformità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/02/1991	2371	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2005 al 13/11/2006	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga	20/07/2005	239.591	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/07/2005	17993	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2006 al 23/12/2010	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Giua Marassi	13/11/2006	12.411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	16/11/2006		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2010 al 07/10/2022	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Emilio Pasolini	23/12/2010	29.060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	31/12/2010	22844	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito
Iscritto a Sassari il 10/04/2009
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828
Importo: € 20.000.000,00
A favore di x Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019
Iscritto a Sassari il 06/03/2020
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 03/06/2022
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

ART. 17 NTA del PUC di Sassari

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda



l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.

I lavori non sono mai stati completati, non è presente una dichiarazione di fine lavori né una segnalazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta costituito alcun condominio





59 di 123

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22

DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 6, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 6) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terzo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 47, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.

TITOLARITÀ

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



- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
x

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi
- a nord con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 19, non oggetto di pignoramento, mapp. 3204
- a est con l'edificio sito in via Manno n. 55 e la sua corte interna
- a sud con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi nn. 23a, 23b, 24, mapp. 4851

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	196,44 mq	255,20 mq	1	255,20 mq	3,16 m	3
Terrazza	18,91 mq	23,63 mq	0,3	7,08 mq	3,16 m	3
Totale superficie convenzionale:				262,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,28 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali. Il bene potrà comodamente essere suddiviso in più unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2006 al 22/01/2010	x	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47



		Categoria F3 Piano 3
Dal 22/01/2010 al 23/12/2010	x	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47 Categoria F3 Piano 3
Dal 23/12/2010 al 18/01/2012	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47 Categoria F3 Piano 3
Dal 18/01/2012 al 25/07/2014	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47 Categoria F3 Piano 3
Dal 25/07/2014 al 10/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47 Categoria F3 Piano 3

I titolari catastali corrispondano 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	3205	47		F3					3	

Corrispondenza catastale

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, il bene è comunque univocamente individuabile.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



PATTI

Non risultano patti

STATO CONSERVATIVO

Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato.
Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.

PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastrici solari", sono intestati catastalmente alla società "XXXXXXXXXXXX S.R.L." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su



cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm ed i 25cm, se si esclude una pozione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 6) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terzo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 47, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 6 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante.

Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Nell'immobile, non sono presenti massetti, pavimenti, finiture in genere. Le pareti sono al grezzo. Nonostante non siano presenti infissi, risultano montate le persiane in alluminio.

Non sono presenti impianti. Son rilevabili altresì le predisposizioni per gli scarichi dell'impianto idrico e fognario. Non è presente la dichiarazione di conformità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/02/1991	2371	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 20/07/2005 al 13/11/2006	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga	20/07/2005	239.591	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/07/2005	17993	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2006 al 23/12/2010	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Giua Marassi	13/11/2006	12.411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	16/11/2006		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2010 al 07/10/2022	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Emilio Pasolini	23/12/2010	29.060	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	31/12/2010	22844	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito
Iscritto a Sassari il 10/04/2009
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828
Importo: € 20.000.000,00
A favore di x Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019
Iscritto a Sassari il 06/03/2020
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 03/06/2022
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

ART. 17 NTA del PUC di Sassari

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



RES01 - Residenziale abitativa
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere
RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza
TR01- Strutture ricettive alberghiere
TR02 - Strutture ricettive extralberghiere
AI01 - Attività produttive di beni
AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso
DIR - Direzionale
COMM - Commercio
SS - Socio- sanitaria
I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.

I lavori non sono mai stati completati, non è presente una dichiarazione di fine lavori né una segnalazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta costituito alcun condominio





69 di 123

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22

DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 7, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corteo interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 7) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Quarto, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 48, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.

TITOLARITÀ

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



- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: x

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi
- a nord con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 19, non oggetto di pignoramento, mapp. 3204
- a est con l'edificio sito in via Manno n. 55 e la sua corte interna
- a sud con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi nn. 23a, 23b, 24, mapp. 4851

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	197,06 mq	254,82 mq	1	254,82 mq	3,06 m	4
Totale superficie convenzionale:				254,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				254,82 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali. Il bene potrà essere comodamente suddiviso in più unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2006 al 22/01/2010	x	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 48 Categoria F3



		Piano 4
Dal 22/01/2010 al 23/12/2010	x	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 48 Categoria F3 Piano 4
Dal 23/12/2010 al 18/01/2012	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 48 Categoria F3 Piano 4
Dal 18/01/2012 al 25/07/2014	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 48 Categoria F3 Piano 4
Dal 25/07/2014 al 10/01/2024	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 48 Categoria F3 Piano 4

I titolari catastali corrispondano 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	3205	47		F3					3	

Corrispondenza catastale

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, il bene è comunque univocamente individuabile.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI



Non risultano patti

STATO CONSERVATIVO

Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato.

Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.

PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastrici solari", sono intestati catastalmente alla società "XXXXXXXXXXXX S.R.L." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.

- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm



ed i 25cm, se si esclude una pozione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 7) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Quarto, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 48, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 7 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante.

Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Nell'immobile, non sono presenti massetti, pavimenti, finiture in genere. Le pareti sono al grezzo. Nonostante non siano presenti infissi, risultano montate le persiane in alluminio.

Non sono presenti impianti. Sono rilevabili altresì le predisposizioni per gli scarichi dell'impianto idrico e fognario.

Non è presente la dichiarazione di conformità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/02/1991	2371	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2005 al 13/11/2006	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	x	Dott. Giovanni Maniga	20/07/2005	239.591	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	25/07/2005	17993	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2006 al 23/12/2010	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Giua Marassi	13/11/2006	12.411	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	16/11/2006		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2010 al 07/10/2022	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Emilio Pasolini	23/12/2010	29.060	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	31/12/2010	22844	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito
Iscritto a Sassari il 10/04/2009
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828
Importo: € 20.000.000,00
A favore di x Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019
Iscritto a Sassari il 06/03/2020
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 03/06/2022
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

ART. 17 NTA del PUC di Sassari

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza



TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.

I lavori non sono mai stati completati, non è presente una dichiarazione di fine lavori né una segnalazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta costituito alcun condominio





79 di 123

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Manno 57

DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 8, è costituito da locale commerciale, localizzato al piano terra situato nel Comune di Sassari in via Manno n.57.

L'edificio è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a base quadrangolare. È costituito da un piano terra, da un ampio cortile privato, ubicato sul retro del fabbricato, con accesso carrabile dalla via Manno.

L'edificio dovrebbe essere costruito in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 30 cm ed i 50cm. I solai sono di tipo laterocementizio.

Lo stato complessivo di conservazione dello stabile è buono, così come risultano in buono stato la facciata prospiciente la via Manno e gran parte delle facciate posteriori, prospicienti il cortile.

Originariamente il locale era adibito ad uso magazzini presentando 5 locali distinti. A seguito della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sassari in data 26/10/93, avente come oggetto: "Ristrutturazione Fabbricato in via Manno", il suddetto locale cambia destinazione d'uso in commerciale. L'immobile è stato adibito ad attività commerciali fino a pochi mesi precedenti il sopralluogo per le operazioni peritali.

L'immobile oggetto della presente stima (lotto 8) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) via Manno n.57, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 34, avente accesso autonomo dalla via. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo di Piazza Emiciclo Garibaldi 23 attraverso un passaggio carrabile sito nel cortile sul retro del fabbricato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.

TITOLARITÀ

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



- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
x

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina:

- a est con via Manno
- a sud con l'edificio sito in corso Regina Margherita di Castelvì 5, angolo via Manno, mapp. 4851
- a nord con l'edificio sito in via Manno n. 55
- a ovest con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi nn. 23a, 23b, 24, mapp. 4851

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	135,23 mq	156,71 mq	1	156,71 mq	2,65 m	T
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	
Cortile	221,39 mq	235,83 mq	0,1	23,58 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				187,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,79 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali. Il bene potrebbe essere suddiviso in esercizi commerciali più piccoli.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



Dal 29/12/2009 al 16/06/2010	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34 Categoria C1, Cons. 1 Superficie catastale 202 mq Piano T
Dal 16/06/2010 al 09/05/2012	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 202 mq Piano T
Dal 09/05/2012 al 09/11/2015	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34 Categoria C1 Superficie catastale 202 mq Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/01/2024	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 135 Superficie catastale 202 mq Rendita € 2.677,31 Piano T

I titolari catastali corrispondano 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	4851	34	1	C1	1	135	202 mq	2677,31 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Le planimetrie castali sono sostanzialmente corrette se si escludono alcune partizioni interne aggiunte in seguito.

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano patti

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale buono. Si segnala un'infiltrazione d'acqua sul soffitto e la mancanza dell'impianto elettrico. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.

PARTI COMUNI

Mura di confine con i palazzi adiacenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile costituente il lotto 8 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante, e volte in laterocementizio.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai solai laterocementizi e finita con guaina impermeabilizzante a vista.

Le vetrine su via Manno e sul cortile sono in alluminio a vetro doppio di buona fattura e recente installazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il collegamento col cortile avviene tramite due porte di alluminio con vetro doppio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in gres formato 20x30.

I rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di grès porcellanato. Gli apparecchi sanitari sono del tipo a terra in ceramica.

Una porzione dei locali risulta dotata di controsoffitti, con lampade ad incasso.

Il piazzale esterno risulta pavimentato con pavimento in pietra naturale posata ad opus incertum.

Sono presenti l'impianto fognante e l'impianto di condizionamento a pompe di calore.

L'impianto elettrico non risulta presente, di fatti il quadro di protezione e comando è privo dei cavi, dei conduttori e interruttori magnetotermici differenziali. Pertanto, anche le pompe di calore non dovrebbero risultare funzionanti.

È però parzialmente presente l'impianto di illuminazione



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1982 al 10/08/2007	x	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2007 al 29/12/2009	x	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Giua Marassi	10/08/2007	129.554/30.491	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	23/08/2007	15171	9821
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2009 al 20/05/2022	x	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Emilio Pasolini	29/12/2009	28.219/7.612	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	07/01/2010	302	234
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Sassari il 21/07/2010
Reg. gen. 11824 - Reg. part. 3124
Importo: € 2.200.000,00
A favore di x Contro XXXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019
Iscritto a Sassari il 06/03/2020
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 03/06/2022
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773
A favore di XXXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Oneri di cancellazione



Oneri di cancellazione a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

ART. 17 NTA del PUC di Sassari

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si fa preliminarmente notare che il bene potrebbe essere stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È stata reperita la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sassari in data 26/10/93, avente come oggetto: "Ristrutturazione Fabbricato in via Manno", attraverso il quale il locale cambia destinazione d'uso da magazzino a commerciale.

Gli ultimi titoli abilitativi messi a disposizione dal Comune di Sassari, risultano la DUAAP prot. n. 107136 del 09/12/2009, per "Lavori di sistemazione interna consistenti in rifacimenti di pavimenti, intonaci, pitture, sistemazione bagni e rifacimento impianto idrico-fognario interno" e la DUAAP prot. n. 110579 del 21/12/2009 per "Restauro e risanamento conservativo locali commerciali siti in via Manno 57 / Emiciclo Garibaldi 23"

È stata inoltre reperita la Dichiarazione di agibilità prot. 78259 del 27/07/2011, in cui si cita la "DUAAP per conferenza di servizi n. 31421 del 29/03/2011", che non è stata messa a disposizione dall'archivio del comune di Sassari e che potrebbe però interessare il sub. 35 (lotto 9 della presente perizia di stima), in quanto la citata



agibilità riguarda sia il sub. 34 che il sub. 35.

Ad ogni modo gli elaborati grafici allegati alla DUAAP del 09/12/2009, alla DUAAP del 21/12/2009 ed alla Dichiarazione di agibilità del 27/07/2011 sono pressoché coincidenti e pertanto possono ritenersi l'ultimo stato approvato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando il rilievo dello stato di fatto con l'ultimo stato approvato si può notare che le difformità riscontrabili, oltre ad alcune differenze riconducibili alle tolleranze edilizie di cui all'art. 7 della LR 23/85, consistono in:
Opere interne di vario genere, quali realizzazione di nuove tramezzature, modifica dei locali bagno e antibagno.
Modifica di alcune aperture (vetrine ed infissi in genere) con conseguenti variazioni prospettiche.
Riduzione dell'altezza interna dei locali da 2,90 m a 2,65 m.

Le dichiarazioni di conformità, specie quella dell'impianto elettrico, saranno necessariamente da aggiornare.

L'APE sarà allegato alla presente perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





88 di 123

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23A

DESCRIZIONE

La presente relazione ha come oggetto la valutazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23A, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 35 e identificato in questa sede come "Lotto n. 9", facente parte di un più ampio edificio a destinazione mista avente accesso, oltre che dalla citata Piazza Emiciclo Garibaldi, anche da Corso Margherita di Savoia e via Manno.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1941. È costituito da un piano terra, ulteriori 3 piani fuori terra, oltre le soffitte, collegati da diverse scale interne. È costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60 cm ed i 25cm. I solai sono al piano terra sono a volte a crociera in pietra, sostenute dai muri portanti perimetrali e da colonne in pietra. La copertura del fabbricato è prevalentemente a padiglione, con coppi in laterizio.

Lo stato complessivo di conservazione del locale oggetto di pignoramento è buono, così come risultano in ottimo stato le facciate del fabbricato prospicienti la piazza Emiciclo Garibaldi, il Corso Margherita di Savoia e la via Manno, in quanto oggetto di un recente intervento di risanamento. Viceversa, le facciate prospicienti il cortile interno, risultano in uno stato conservativo mediocre

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.

TITOLARITÀ



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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
x

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi
- a nord col sub. 68 dell'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 23 (locale oggetto di pignoramento);
- a est con il cortile del sub 34 (Locale commerciale di via Manno oggetto di pignoramento);
- a sud con la restante parte dell'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 25.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	108,56 mq	146,20 mq	1	146,20 mq	4,17 m	Terra
Cantina	12,80 mq	20,80 mq	0,5	10,40 mq	0,00 m	
Porticato	21,54 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	
Porticato	21,54 mq	1,20 mq	0,1	0,12 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				164,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



Dal 09/02/1991 al 10/08/2007	x	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3207, Sub. 34, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 1.349,24 Piano T
Dal 10/08/2007 al 22/12/2007	x	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3207, Sub. 34, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 1.349,24 Piano T
Dal 22/12/2007 al 05/11/2009	XXXXXXXXXXXX S.R.L.	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3207, Sub. 34, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 1.349,24 Piano T
Dal 05/11/2009 al 09/12/2009	XXXXXXXXXXXX S.R.L.	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 4851, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 1.349,24 Piano T
Dal 09/12/2009 al 29/12/2009	XXXXXXXXXXXX S.R.L.	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 4851, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 1.349,24 Piano T
Dal 29/12/2009 al 18/06/2010	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 4851, Sub. 33 Categoria F3, Cons. 0 Piano T
Dal 18/06/2010 al 18/06/2011	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 4851, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 120 mq Rendita € 2.379,83 Piano T
Dal 18/06/2010 al 25/07/2014	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 4851, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 120 mq Rendita € 2.379,83 Piano T
Dal 25/07/2014 al 10/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 4851, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 120 mq Rendita € 2.379,83 Piano T

I titolari catastali corrispondano 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	4851	35	1	C1	1	120	145 mq	2379,83 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra le planimetrie allegate e dall'esame delle visure catastali è possibile dedurre le seguenti conclusioni:

È stato chiuso l'accesso interno al bagno sul retro del locale che ha accesso dalla corte interna facente parte del sub. 34 (lotto 8 della presente procedura).

Le planimetrie castali differiscono per altre opere interne

È stato chiuso il porticato sul retro, con infissi in alluminio.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano patti

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale buono. Non sono evidenti ad oggi segni di dissesto strutturale o cedimenti. A riguardo si deve però segnalare che, a seguito di alcuni lavori eseguiti nell'anno 2013, si manifestarono alcune lesioni in una delle volte del piano terra, che subì un cedimento di circa 10 cm, e nel soprastante appartamento, nel quale si rilevarono numerose fessure nei muri perimetrali, nei pavimenti ed in alcune architravi.

A seguito del verificarsi di suddette lesioni, la società esecutata presentò, nel febbraio 2015, una DUA per "Lavori di manutenzione straordinaria per il ripristino delle volte del locale", dalla cui relazione tecnica sono



stati estrapolati i dati riportati al paragrafo che precede. Il progetto ottenne il Provvedimento Autorizzatorio n. 114446 del 11/09/2015.

Non è stato però possibile rivenire alcun documento inerente l'esecuzione e/o il completamento dei lavori, quali certificati di regolare esecuzione, collaudi, certificati di fine lavori ecc.

Si deve altresì segnalare che la Sentenza n. 1298/2019 del 28/10/2019 dà atto dell'avvenuta esecuzione dei lavori di ripristino, come indicati da un CTU all'interno di un accertamento tecnico preventivo, i quali sarebbero stati completati in data 14/04/2016.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un edificio condominiale e pertanto le sue parti comuni sono costituite da facciate, muri divisorii, fondazioni, coperture ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1941. È costituito da un piano terra, ulteriori 3 piani fuori terra, oltre le soffitte, collegati da diverse scale interne. È costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60 cm ed i 25cm. I solai sono al piano terra sono a volte a crociera in pietra, sostenute dai muri portanti perimetrali e da colonne in pietra. La copertura del fabbricato è prevalentemente a padiglione, con coppi in laterizio.

Lo stato complessivo di conservazione del locale oggetto di pignoramento è buono, così come risultano in ottimo stato le facciate del fabbricato prospicienti la piazza Emiciclo Garibaldi, il Corso Margherita di Savoia e la via Manno, in quanto oggetto di un recente intervento di risanamento. Viceversa, le facciate prospicienti il cortile interno, risultano in uno stato conservativo mediocre.

Le vetrine su piazza Emiciclo Garibaldi sono in alluminio preverniciato e vetro doppio di buona fattura e recente installazione. Non sono presenti gli infissi interni ad eccezione di n°2 porte a soffietto in pvc negli accessi al bagno e alla cantina e di una porta scorrevole in legno di accesso all'antibagno.

I pavimenti sono in gres di grande formato. Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con una controparete in cartongesso.

Le volte sono in gran parte in pietra calcarea faccia a vista. Il porticato risulta controsoffittato, con quadroni in cartongesso 60x60 cm.

I rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di grès porcellanato. Gli apparecchi sanitari sono del tipo a terra in ceramica.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico, l'impianto fognante e l'impianto di condizionamento a pompe di calore.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e costituito da un quadro di protezione e comando con interruttori magnetotermici differenziali. Mancano la gran parte de corpi illuminanti.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti installati sono allegate alla dichiarazione di agibilità prot. 110579 del 21/12/2009



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1982 al 10/08/2007	x	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	23/08/2007	9822	6
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/08/2007 al 29/12/2009	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Giua Marassi	10/08/2007	123.554/30.491	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	23/08/2007	15171	9821
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/12/2009 al 07/10/2022	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Emilio Pasolini	29/12/2009	28.219	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	07/01/2010	302	234		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di mutuo
Iscritto a Sassari il 21/07/2010
Reg. gen. 11824 - Reg. part. 3124
Importo: € 2.200.000,00
A favore di x Contro XXXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019
Iscritto a Sassari il 06/03/2020
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381
Importo: € 100.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Sassari il 03/06/2022
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773
A favore di XXXXXXXXXXXXX Contro
XXXXXXXXXXXX

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Sottozona A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

ART. 17 NTA del PUC di Sassari

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Confrontando il rilievo dello stato di fatto con l'ultimo stato approvato si può notare che le difformità riscontrabili, oltre ad alcune differenze riconducibili alle tolleranze edilizie di cui all'art. 7 della LR 23/85, consistono in:

Opere interne di vario genere, quali eliminazione di un servizio igienico, realizzazione di un antibagno, realizzazione di spogliatoi con pareti in cartongesso ecc.

Leggera riduzione delle altezze interne dei locali, nel rispetto dei limiti minimi per le attività commerciali.

Trasformazione della finestra posta nel deposito posteriore (in progetto avente dimensioni 100x140) in un'apertura alta circa 2 m, oggi senza infisso, che mette in comunicazione suddetto locale con il cortile (corte interna del palazzo), facente parte del lotto 8 della presente procedura (sub. 34). D'altro canto è stato invece chiuso il collegamento interno fra il locale commerciale e suddetto deposito. In pratica il deposito posteriore è stato separato dal resto del locale, per diventare un piccolo locale di servizio, dotato fra l'altro di un lavandino, avente unico accesso dal cortile del sub. 34.

Chiusura con 2 grandi infissi in alluminio del loggiato posteriore, con la creazione di un volume non autorizzato.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'APE sarà allegato alla presente perizia

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Secondo quanto attestato dall'Amministratore pro-tempore, l'immobile ha una carature millesimale di 79,48 su 1.000 e la società x ha un debito al 31/12/2023 pari ad € 10.665,00, con piano di dilazione in quote mensili cons scadenza al 02/05/2025



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. In particolare si ritiene che la suddivisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento, possa rendere più appetibile la vendita del compendio pignorato.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 21
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 1, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 1) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 21, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 63, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 63, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.328,60
Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.
Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.
Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Sassari (SS) - Piazza	74,10 mq	1.246,00 €/mq	€ 92.328,60	100,00%	€ 92.328,60



Emiciclo Garibaldi 21					
				Valore di stima:	€ 92.328,60

Valore di stima: € 92.328,60

Valore finale di stima: € 92.328,60

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23**
 Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 2, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 2) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 67, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 67, Zc. 1, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 88.543,00
 Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.
 Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.
 Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23	69,50 mq	1.274,00 €/mq	€ 88.543,00	100,00%	€ 88.543,00
				Valore di stima:	€ 88.543,00

Valore di stima: € 88.543,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€

Valore finale di stima: € 84.043,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 3, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 3) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 68, avente come unico accesso autonomo dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 68, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 73.576,72
Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.
Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.
Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22	71,02 mq	1.036,00 €/mq	€ 73.576,72	100,00%	€ 73.576,72
				Valore di stima:	€ 73.576,72

Valore di stima: € 73.576,72

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
---------------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 72.076,72

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
 Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 4, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 4) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Primo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 45, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dalla piazza antistante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 45, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 627.027,25

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22	281,81 mq	2.225,00 €/mq	€ 627.027,25	100,00%	€ 627.027,25
Valore di stima:					€ 627.027,25

Valore di stima: € 627.027,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo completamento delle opere	276161,60	€



Valore finale di stima: € 350.865,65

L'immobile oggetto di stima risulta oggi completato solo per una piccola porzione, avente superficie lorda pari a circa 70 mq, destinata ad appartamento. Nei restanti 243,1 mq, comprendenti anche la quota parte di vano scale ed ascensore, sono state eseguite le demolizioni, le spicconature, i rasamenti della facciata, le opere strutturali quali la posa di nuovi architravi e la realizzazione di vani e rampe scala, la posa degli oscuranti esterni (ma non degli infissi), alcune tramezzature, alcune predisposizioni impiantistiche.

Al fine di determinare un valore di costo medio per l'ultimazione dei lavori, che ovviamente potrà variare in funzione del grado di finitura dei lavori di completamento, si utilizzeranno i valori parametrici contenuti nel "Prezzario DEI Tipografia del Genio Civile - Tipologie Edilizie". Gli importi parametrici indicati nel prezzario sono comprensivi di spese generali e utili di impresa, ma non di prestazioni professionali. La consistenza degli immobili è riferita alle superfici lorde.

La tipologia di intervento che verrà presa in considerazione è la "Ristrutturazione di un fabbricato uffici in centro storico", avente caratteristiche strutturali e tipologiche assimilabili all'edificio oggetto di studio. Il costo stimato per una ristrutturazione completa è pari a 1.250,00 €/mq, a cui però andranno detratte le opere effettivamente già eseguite.

Possono ritenersi già eseguite le seguenti opere, con relativa percentuale di incidenza:

• Opere strutturali	4,97%
• Copertura, balconi e terrazze (in parte)	1,50%
• Facciate (in buono stato)	4,04%
• Scale	1,70%
• Tavolati interni	2,05%
• Opere da lattoniere	1,16%
• Serramenti esterni (in parte)	2,00%
• Impianto sanitario (in parte)	2,00%

TOTALE incidenza opere eseguite 17,37%

Pertanto, il costo per il completamento delle opere è stimato pari a

$1.250 \text{ €/mq} \times (100\% - 17,37\%) = 1.032,87 \text{ €/mq}$.

A tal valore si devono aggiungere le spese professionali, valutabili sommariamente in un ulteriore 10%. Pertanto, si può ritenere congruo un valore del costo delle opere di completamento pari a 1.136 €/mq.

Moltiplicando suddetto valore per i 243,1 mq lordi, calcolati comprendendo il vano scale ed ascensore, valutando la superficie ragguagliata della terrazza e al netto della porzione di piano primo già ultimata, si ottiene il deprezzamento per il costo di completamento delle opere

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 5, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corteo interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 5) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Secondo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 46, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46, Categoria F3



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

Valore di stima del bene: € 451.459,62

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22	281,81 mq	1.602,00 €/mq	€ 451.459,62	100,00%	€ 451.459,62
				Valore di stima:	€ 451.459,62

Valore di stima: € 451.459,62

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per il costo di completamento delle opere	341720,16	€

Valore finale di stima: € 109.739,46

L'immobile oggetto di stima non risulta ad oggi completato. Nei 313,1 mq, comprendenti anche la quota parte di vano scale ed ascensore, sono state eseguite le demolizioni, le spicconature, i rasamenti della facciata, le opere strutturali quali la posa di nuovi architravi e la realizzazione di vani e rampe scala, la posa degli oscuranti esterni (ma non degli infissi), alcune tramezzature, alcune predisposizioni impiantistiche.

Al fine di determinare un valore di costo medio per l'ultimazione dei lavori, che ovviamente potrà variare in funzione del grado di finitura dei lavori di completamento, si utilizzeranno i valori parametrici contenuti nel "Prezzario DEI Tipografia del Genio Civile - Tipologie Edilizie". Gli importi parametrici indicati nel prezzario sono comprensivi di spese generali e utili di impresa, ma non di prestazioni professionali. La consistenza degli immobili è riferita alle superfici lorde.

La tipologia di intervento che verrà presa in considerazione è la "Ristrutturazione di un fabbricato uffici in centro storico", avente caratteristiche strutturali e tipologiche assimilabili all'edificio oggetto di studio. Il costo stimato per una ristrutturazione completa è pari a 1.250,00 €/mq, a cui però andranno detratte le opere effettivamente già eseguite.

Possono ritenersi già eseguite le seguenti opere, con relativa percentuale di incidenza:

- Opere strutturali 4,97%
- Copertura, balconi e terrazze (in parte) 1,50%



- Facciate (in buono stato) 4,04%
- Scale 1,70%
- Tavolati interni 2,05%
- Opere da lattoniere 1,16%
- Serramenti esterni (in parte) 2,00%
- Impianto sanitario (in parte) 2,00%

TOTALE incidenza opere eseguite 17,37%

Pertanto, il costo per il completamento delle opere è stimato pari a
 $1.250 \text{ €/mq} \times (100\% - 17,37\%) = 1.032,87 \text{ €/mq}$.

A tal valore si devono aggiungere le spese professionali, valutabili sommariamente in un ulteriore 10%.

Pertanto, si può ritenere congruo un valore del costo delle opere di completamento pari a 1.136 €/mq.

Moltiplicando suddetto valore per i 313,1 mq lordi comprensivi del vano scale ed ascensore e valutando la superficie ragguagliata della terrazza, si ottiene il deprezzamento per il costo di completamento delle opere

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
 Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 6, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 6) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terzo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 47, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 420.172,56

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22	262,28 mq	1.602,00 €/mq	€ 420.172,56	100,00%	€ 420.172,56
Valore di stima:					€ 420.172,56



Valore di stima: € 420.172,56

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per il costo di completamento delle opere	317364,32	€

Valore finale di stima: € 102.808,24

L'immobile oggetto di stima non risulta ad oggi completato. Nei 279,37 mq, comprendenti anche la quota parte di vano scale ed ascensore, sono state eseguite le demolizioni, le spicconature, i rasamenti della facciata, le opere strutturali quali la posa di nuovi architravi e la realizzazione di vani e rampe scala, la posa degli oscuranti esterni (ma non degli infissi), alcune tramezzature, alcune predisposizioni impiantistiche.

Al fine di determinare un valore di costo medio per l'ultimazione dei lavori, che ovviamente potrà variare in funzione del grado di finitura dei lavori di completamento, si utilizzeranno i valori parametrici contenuti nel "Prezzario DEI Tipografia del Genio Civile – Tipologie Edilizie". Gli importi parametrici indicati nel prezzario sono comprensivi di spese generali e utili di impresa, ma non di prestazioni professionali. La consistenza degli immobili è riferita alle superfici lorde.

La tipologia di intervento che verrà presa in considerazione è la "Ristrutturazione di un fabbricato uffici in centro storico", avente caratteristiche strutturali e tipologiche assimilabili all'edificio oggetto di studio. Il costo stimato per una ristrutturazione completa è pari a 1.250,00 €/mq, a cui però andranno detratte le opere effettivamente già eseguite.

Possono ritenersi già eseguite le seguenti opere, con relativa percentuale di incidenza:

- Opere strutturali 4,97%
- Copertura, balconi e terrazze (in parte) 1,50%
- Facciate (in buono stato) 4,04%
- Scale 1,70%
- Tavolati interni 2,05%
- Opere da lattoniere 1,16%
- Serramenti esterni (in parte) 2,00%
- Impianto sanitario (in parte) 2,00%

TOTALE incidenza opere eseguite 17,37%

Pertanto, il costo per il completamento delle opere è stimato pari a

$1.250 \text{ €/mq} \times (100\% - 17,37\%) = 1.032,87 \text{ €/mq}$.

A tal valore si devono aggiungere le spese professionali, valutabili sommariamente in un ulteriore 10%.

Pertanto, si può ritenere congruo un valore del costo delle opere di completamento pari a 1.136 €/mq.

Moltiplicando suddetto valore per i 279,37 mq lordi comprensivi del vano scale ed ascensore e valutando la superficie ragguagliata della terrazza, si ottiene il deprezzamento per il costo di completamento delle opere

LOTTO 7



- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 7, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corteo interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 7) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Quarto, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 48, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 408.221,64

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22	254,82 mq	1.602,00 €/mq	€ 408.221,64	100,00%	€ 408.221,64
Valore di stima:					€ 408.221,64

Valore di stima: € 408.221,64

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per il costo di completamento delle opere	310923,20	€

Valore finale di stima: € 97.298,44

L'immobile oggetto di stima non risulta ad oggi completato. Nei 273,70 mq, comprendenti anche la quota parte di vano scale ed ascensore, sono state eseguite le demolizioni, le spicconature, i rasamenti della facciata, le opere strutturali quali la posa di nuovi architravi e la realizzazione di vani e rampe scala, la posa degli oscuranti



esterni (ma non degli infissi), alcune tramezzature, alcune predisposizioni impiantistiche.

Al fine di determinare un valore di costo medio per l'ultimazione dei lavori, che ovviamente potrà variare in funzione del grado di finitura dei lavori di completamento, si utilizzeranno i valori parametrici contenuti nel "Prezzario DEI Tipografia del Genio Civile – Tipologie Edilizie". Gli importi parametrici indicati nel prezzario sono comprensivi di spese generali e utili di impresa, ma non di prestazioni professionali. La consistenza degli immobili è riferita alle superfici lorde.

La tipologia di intervento che verrà presa in considerazione è la "Ristrutturazione di un fabbricato uffici in centro storico", avente caratteristiche strutturali e tipologiche assimilabili all'edificio oggetto di studio. Il costo stimato per una ristrutturazione completa è pari a 1.250,00 €/mq, a cui però andranno detratte le opere effettivamente già eseguite.

Possono ritenersi già eseguite le seguenti opere, con relativa percentuale di incidenza:

- | | |
|--|-------|
| • Opere strutturali | 4,97% |
| • Copertura, balconi e terrazze (in parte) | 1,50% |
| • Facciate (in buono stato) | 4,04% |
| • Scale | 1,70% |
| • Tavolati interni | 2,05% |
| • Opere da lattoniere | 1,16% |
| • Serramenti esterni (in parte) | 2,00% |
| • Impianto sanitario (in parte) | 2,00% |

TOTALE incidenza opere eseguite 17,37%

Pertanto, il costo per il completamento delle opere è stimato pari a

$1.250 \text{ €/mq} \times (100\% - 17,37\%) = 1.032,87 \text{ €/mq}$.

A tal valore si devono aggiungere le spese professionali, valutabili sommariamente in un ulteriore 10%.

Pertanto, si può ritenere congruo un valore del costo delle opere di completamento pari a 1.136 €/mq.

Moltiplicando suddetto valore per i 273,70 mq lordi comprensivi del vano scale ed ascensore e valutando la superficie ragguagliata della terrazza, si ottiene il deprezzamento per il costo di completamento delle opere

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Manno 57

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 8, è costituito da locale commerciale, localizzato al piano terra situato nel Comune di Sassari in via Manno n.57. L'edificio è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a base quadrangolare. È costituito da un piano terra, da un ampio cortile privato, ubicato sul retro del fabbricato, con accesso carrabile dalla via Manno. L'edificio dovrebbe essere costruito in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 30 cm ed i 50cm. I solai sono di tipo laterocementizio. Lo stato complessivo di conservazione dello stabile è buono, così come risultano in buono stato la facciata prospiciente la via Manno e gran parte delle facciate posteriori, prospicienti il cortile. Originariamente il locale era adibito ad uso magazzini presentando 5 locali distinti. A seguito della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sassari in data 26/10/93, avente come oggetto: "Ristrutturazione Fabbricato in via Manno", il suddetto locale cambia destinazione d'uso in commerciale. L'immobile è stato adibito ad attività commerciali fino a pochi mesi precedenti il sopralluogo per le operazioni peritali. L'immobile oggetto della presente stima (lotto 8) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) via Manno n.57, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 34, avente accesso autonomo dalla via. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo di Piazza Emiciclo Garibaldi 23 attraverso un passaggio carrabile sito nel cortile sul retro del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 216.897,45

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Locale commerciale Sassari (SS) - Via Manno 57	187,79 mq	1.155,00 €/mq	€ 216.897,45	100,00%	€ 216.897,45
				Valore di stima:	€ 216.897,45

Valore di stima: € 216.897,45

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 210.897,45

LOTTO 9

- Bene N° 9 - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23A**
La presente relazione ha come oggetto la valutazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23A, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 35 e identificato in questa sede come "Lotto n. 9", facente parte di un più ampio edificio a destinazione mista avente accesso, oltre che dalla citata Piazza Emiciclo Garibaldi, anche da Corso Margherita di Savoia e via Manno. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1941. È costituito da un piano terra, ulteriori 3 piani fuori terra, oltre le soffitte, collegati da diverse scale interne. È costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60 cm ed i 25cm. I solai sono al piano terra sono a volte a crociera in pietra, sostenute dai muri portanti perimetrali e da colonne in pietra. La copertura del fabbricato è prevalentemente a padiglione, con coppi in laterizio. Lo stato complessivo di conservazione del locale oggetto di pignoramento è buono, così come risultano in ottimo stato le facciate del fabbricato prospicienti la piazza Emiciclo Garibaldi, il Corso Margherita di Savoia e la via Manno, in quanto oggetto di un recente intervento di risanamento. Viceversa, le facciate prospicienti il cortile interno, risultano in uno stato conservativo mediocre
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4851, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 200.019,96

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Locale commerciale Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23A	164,22 mq	1.218,00 €/mq	€ 200.019,96	100,00%	€ 200.019,96
				Valore di stima:	€ 200.019,96

Valore di stima: € 200.019,96

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 196.019,96

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).

Per i motivi sopra esposti, ed essendo in ogni caso il sub. 65 comune a diverse unità immobiliari e non avendo autonoma capacità reddituale, si è provveduto a riclassificare catastalmente l'immobile come "Bene Comune non censibile", attraverso la soppressione dello stesso Sub. 65 e la costituzione del nuovo Sub. 69.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 01/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Uneddu Antonio Elia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto notorio Amministratore di Condominio (per lotto 9)
- ✓ N° 5 Altri allegati - APE (per lotti 1,2,3,8 e 9)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Relazioni di stima



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 21
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 1, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 1) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 21, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 63, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 63, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio-sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

Prezzo base d'asta: € 92.328,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 2, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 2) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 67, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro



del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 67, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio- sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

Prezzo base d'asta: € 84.043,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 3, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 3) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 68, avente come unico accesso autonomo dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 68, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio- sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

Prezzo base d'asta: € 72.076,72



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 4, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 4) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Primo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 45, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dalla piazza antistante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 45, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio-sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

Prezzo base d'asta: € 350.865,65

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 5, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 5) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Secondo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 46, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico -



edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio- sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

Prezzo base d'asta: € 109.739,46

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22 Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 6, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 6) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terzo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 47, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio-sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

Prezzo base d'asta: € 102.808,24

LOTTO 7



- Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 7, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 7) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Quarto, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 48, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio-sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

Prezzo base d'asta: € 97.298,44

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Manno 57

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 8, è costituito da locale commerciale, localizzato al piano terra situato nel Comune di Sassari in via Manno n.57. L'edificio è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a base quadrangolare. È costituito da un piano terra, da un ampio cortile privato, ubicato sul retro del fabbricato, con accesso carrabile dalla via Manno. L'edificio dovrebbe essere costruito in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 30 cm ed i 50cm. I solai sono di tipo laterocementizio. Lo stato complessivo di conservazione dello stabile è buono, così come risultano in buono stato la facciata prospiciente la via Manno e gran parte delle facciate posteriori, prospicienti il cortile. Originariamente il locale era adibito ad uso magazzini presentando 5 locali distinti. A seguito della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sassari in data 26/10/93, avente come oggetto: "Ristrutturazione Fabbricato in via Manno", il suddetto locale cambia destinazione d'uso in commerciale. L'immobile è stato adibito ad attività commerciali fino a pochi mesi precedenti il sopralluogo per le operazioni peritali. L'immobile oggetto della presente stima (lotto 8) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) via Manno n.57, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 34, avente accesso autonomo dalla via. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo di Piazza Emiciclo Garibaldi 23 attraverso un passaggio carrabile sito nel cortile sul retro del fabbricato.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio- sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

Prezzo base d'asta: € 210.897,45

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23A

La presente relazione ha come oggetto la valutazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23A, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 35 e identificato in questa sede come "Lotto n. 9", facente parte di un più ampio edificio a destinazione mista avente accesso, oltre che dalla citata Piazza Emiciclo Garibaldi, anche da Corso Margherita di Savoia e via Manno. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1941. È costituito da un piano terra, ulteriori 3 piani fuori terra, oltre le soffitte, collegati da diverse scale interne. È costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60 cm ed i 25cm. I solai sono al piano terra sono a volte a crociera in pietra, sostenute dai muri portanti perimetrali e da colonne in pietra. La copertura del fabbricato è prevalentemente a padiglione, con coppi in laterizio. Lo stato complessivo di conservazione del locale oggetto di pignoramento è buono, così come risultano in ottimo stato le facciate del fabbricato prospicienti la piazza Emiciclo Garibaldi, il Corso Margherita di Savoia e la via Manno, in quanto oggetto di un recente intervento di risanamento. Viceversa, le facciate prospicienti il cortile interno, risultano in uno stato conservativo mediocre

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4851, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio- sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR



Prezzo base d'asta: € 196.019,96



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.328,60

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 63, Categoria C1	Superficie	74,10 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, pur presentando segni di umidità di risalita capillare alle pareti e la mancanza di alcuni tratti di battiscopa. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
Descrizione:	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 1, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 1) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 21, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 63, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.043,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 67, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	69,50 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, pur presentando segni di umidità e muffa dovuti alla precedente attività di ristorazione nell'area dove era presente la cucina. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
Descrizione:	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 2, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad		



	epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 2) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 67, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.076,72

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 68, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	71,02 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale discreto. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti		
Descrizione:	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 3, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 3) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 68, avente come unico accesso autonomo dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 350.865,65

Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione	Superficie	281,81 mq



	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 45, Categoria F3		
Stato conservativo:	Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato ad eccezione dell'appartamento avente accesso dalla veranda interna, che si presenta in uno stato conservativo generale buono. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
Descrizione:	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 4, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 4) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Primo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 45, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dalla piazza antistante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.739,46

Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46, Categoria F3	Superficie	281,81 mq
Stato conservativo:	Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
Descrizione:	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 5, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 5) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Secondo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 46, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.808,24

Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47, Categoria F3	Superficie	262,28 mq
Stato conservativo:	Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
Descrizione:	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 6, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 6) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terzo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 47, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.298,44

Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47, Categoria F3	Superficie	254,82 mq
Stato conservativo:	Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
Descrizione:	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 7, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interno, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 7) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Quarto, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 48, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza		



	antistante.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.897,45

Bene N° 8 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Manno 57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	187,79 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale buono. Si segnala un'infiltrazione d'acqua sul soffitto e la mancanza dell'impianto elettrico. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
Descrizione:	<p>Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 8, è costituito da locale commerciale, localizzato al piano terra situato nel Comune di Sassari in via Manno n.57. L'edificio è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a base quadrangolare. È costituito da un piano terra, da un ampio cortile privato, ubicato sul retro del fabbricato, con accesso carrabile dalla via Manno. L'edificio dovrebbe essere costruito in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 30 cm ed i 50cm. I solai sono di tipo laterocementizio. Lo stato complessivo di conservazione dello stabile è buono, così come risultano in buono stato la facciata prospiciente la via Manno e gran parte delle facciate posteriori, prospicienti il cortile. Originariamente il locale era adibito ad uso magazzini presentando 5 locali distinti. A seguito della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sassari in data 26/10/93, avente come oggetto: "Ristrutturazione Fabbricato in via Manno", il suddetto locale cambia destinazione d'uso in commerciale. L'immobile è stato adibito ad attività commerciali fino a pochi mesi precedenti il sopralluogo per le operazioni peritali. L'immobile oggetto della presente stima (lotto 8) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) via Manno n.57, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 34, avente accesso autonomo dalla via. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo di Piazza Emiciclo Garibaldi 23 attraverso un passaggio carrabile sito nel cortile sul retro del fabbricato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.019,96

Bene N° 9 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	164,22 mq



	- Fg. 109, Part. 4851, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C1		
Stato conservativo:	<p>Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale buono. Non sono evidenti ad oggi segni di dissesto strutturale o cedimenti. A riguardo si deve però segnalare che, a seguito di alcuni lavori eseguiti nell'anno 2013, si manifestarono alcune lesioni in una delle volte del piano terra, che subì un cedimento di circa 10 cm, e nel soprastante appartamento, nel quale si rilevarono numerose fessure nei muri perimetrali, nei pavimenti ed in alcune architravi. A seguito del verificarsi di suddette lesioni, la società esecutata presentò, nel febbraio 2015, una DUA per "Lavori di manutenzione straordinaria per il ripristino delle volte del locale", dalla cui relazione tecnica sono stati estrapolati i dati riportati al paragrafo che precede. Il progetto ottenne il Provvedimento Autorizzatorio n. 114446 del 11/09/2015. Non è stato però possibile rivenire alcun documento inerente l'esecuzione e/o il completamento dei lavori, quali certificati di regolare esecuzione, collaudi, certificati di fine lavori ecc. Si deve altresì segnalare che la Sentenza n. 1298/2019 del 28/10/2019 dà atto dell'avvenuta esecuzione dei lavori di ripristino, come indicati da un CTU all'interno di un accertamento tecnico preventivo, i quali sarebbero stati completati in data 14/04/2016.</p>		
Descrizione:	<p>La presente relazione ha come oggetto la valutazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23A, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 35 e identificato in questa sede come "Lotto n. 9", facente parte di un più ampio edificio a destinazione mista avente accesso, oltre che dalla citata Piazza Emiciclo Garibaldi, anche da Corso Margherita di Savoia e via Manno. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1941. È costituito da un piano terra, ulteriori 3 piani fuori terra, oltre le soffitte, collegati da diverse scale interne. È costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60 cm ed i 25cm. I solai sono al piano terra sono a volte a crociera in pietra, sostenute dai muri portanti perimetrali e da colonne in pietra. La copertura del fabbricato è prevalentemente a padiglione, con coppi in laterizio. Lo stato complessivo di conservazione del locale oggetto di pignoramento è buono, così come risultano in ottimo stato le facciate del fabbricato prospicienti la piazza Emiciclo Garibaldi, il Corso Margherita di Savoia e la via Manno, in quanto oggetto di un recente intervento di risanamento. Viceversa, le facciate prospicienti il cortile interno, risultano in uno stato conservativo mediocre</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

