

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

SEZIONE FALLIMENTI

Giudice Delegato Dott. Gaetano Savona

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

VERSIONE PRIVACY

FALLIMENTO N. 37/2019

LOTTI 60 / 79

Curatori Fallimentari:

Dott. Armando Meloni

Dott. Efsio Mereu

CTU:

Dott. Agronomo Angelo Cincotti Arch.

Elisabetta Mattu


Geom. Salvatore Scanu

11/01/2023

TRIBUNALE DI SASSARI

Sezione Fallimentare

Perizia dei C.T.U. Dott. Agronomo Angelo Cincotti, Arch. Elisabetta Mattu, Geom. Salvatore Scanu nel Fallimento 37/2019



SOMMARIO

Incarico

Premessa

LOTTO 60 – BENE N. 108 E BENE N. 109 - SANTA TERESA GALLURA (SS).....	6
LOTTO 61 – BENE N. 107 – MONASTIR (CA).....	12
LOTTO 62 – BENE N. 103 E BENE N. 104 – CASTELSARDO (SS) – LOC. SUNAIOLA - FABBRICATI ...	14
LOTTO 63 - BENE N. 85, BENE N. 86, BENE N. 94, BENE N. 95 – VALLEDORIA (SS)... ..	24
LOTTO 64 – BENE N. 88 - VALLEDORIA (SS).....	40
LOTTO 65 – BENE N. 87 – VALLEDORIA (SS).....	44
LOTTO 66 – BENE N. 92, BENE N. 93, BENE N. 110 – VALLEDORIA (SS).....	49
LOTTO 67 – BENE N. 99 – CASTELSARDO (SS) – LOC. L’ENI	60
LOTTO 68 – BENE N. 100, BENE N. 101, BENE N. 102 – CASTELSARDO (SS) – LOC. LU PONTI ...	67
LOTTO 69 – BENE N. 111 – VALLEDORIA (SS).....	82
LOTTO 70 – BENE N. 90, BENE N. 91 – VALLEDORIA (SS)	87
LOTTO 71 – BENE N. 89 – VALLEDORIA (SS).....	95
LOTTO 72 - BENE N. 96 E BENE N. 97 – VALLEDORIA (SS)	99
LOTTO 73 - BENE N. 98 – VALLEDORIA (SS).....	106
LOTTO 74 – BENE N. 105, BENE N. 106 – CASTELSARDO (SS) – LOC. SUNAIOLA – AREE	107
LOTTO 75 – BENE N. 112 – SASSARI – Z.I. PREDDA NIEDDA – STRADA 1	114
LOTTO 76 – BENE N. 113 – SASSARI – Z.I. PREDDA NIEDDA - STRADA 1	115
LOTTO 77 – BENE N. 114 – SASSARI – Z.I. PREDDA NIEDDA - STRADA 1	116
LOTTO 78 – BENE N. 115 – SASSARI – Z.I. PREDDA NIEDDA - STRADA 1	117
LOTTO 79 – BENE N. 36 – SASSARI – Z.I. PREDDA NIEDDA - STRADA 1	118

STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 60 - BENE N. 108 E BENE N. 109 - SANTA TERESA DI GALLURA (SS).....	121
LOTTO 61 - BENE N. 107 – MONASTIR (CA).....	122
LOTTO 62 - BENE N. 103 E BENE N. 104 – CASTELSARDO (SS) – LOC. SUNAIOLA - FABBRICATI.....	123
LOTTO 63 - BENE N. 85, BENE N. 86, BENE N. 94, BENE N. 95 – VALLEDORIA (SS)	124

LOTTO 64 - BENE N. 88 - VALLEDORIA (SS)	127
LOTTO 65 - BENE N. 87 – VALLEDORIA (SS).....	128
LOTTO 66 - BENE N. 92, BENE N. 93, BENE N. 110 – VALLEDORIA (SS)	128
LOTTO 67 - BENE N. 99 – CASTELSARDO (SS) – LOC. L’ENI	130
LOTTO 68 - BENE N. 100, BENE N. 101, BENE N. 102 – CASTELSARDO (SS) – LOC. LU PONTI.....	132
LOTTO 69 - BENE N. 111 – VALLEDORIA (SS).....	134
LOTTO 70 - BENE N. 90, BENE N. 91 – VALLEDORIA (SS)	135
LOTTO 71 - BENE N. 89 – VALLEDORIA (SS).....	136
LOTTO 72 - BENE N. 96 E BENE N. 97 – VALLEDORIA (SS)	137
LOTTO 73 - BENE N. 98 – VALLEDORIA (SS).....	138
LOTTO 74 - BENE N. 105, BENE N. 106 – CASTELSARDO (SS) – LOC. SUNAIOLA – AREE	138
LOTTO 75 - BENE N. 112 – SASSARI – Z.I. PREDDA NIEDDA – STRADA 1	140
LOTTO 76 - BENE N. 113 – SASSARI – Z.I. PREDDA NIEDDA - STRADA 1	140
LOTTO 77 - BENE N. 114 – SASSARI – Z.I. PREDDA NIEDDA - STRADA 1	140
LOTTO 78 - BENE N. 115 – SASSARI – Z.I. PREDDA NIEDDA - STRADA 1	140
LOTTO 79 - BENE N. 36 – SASSARI – Z.I. PREDDA NIEDDA - STRADA 1.....	140
TABELLE RIASSUNTIVE STIME.....	142

INCARICO

Con incarico del 23/06/2020, i sottoscritti **Dott. Agronomo Angelo Cincotti**, con studio in Viale Europa, 7/3, 07040 Codrongianos (SS), email angelocincotti@tiscali.it, PEC a.cincotti@epap.conafpec.it, cell. 3403915865, **Arch. Elisabetta Mattu**, con studio in Via Principessa Jolanda 68, 07100 Sassari, cell. 3476590081 email arch.mattu@gmail.com, PEC elisabetta.mattu@archiworldpec.it; **Geom. Salvatore Scanu**, con studio in Via Fiorentina n. 27, 07037 Sorso (SS), cell. 3388916198, email salvatore_scanu@virgilio.it, PEC salvatore.scanu@geopec.it, venivano nominati Consulenti Tecnici d'Ufficio (CTU) nel procedimento fallimentare n. 37/19 [REDACTED]

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **BENE N° 36** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A **SASSARI** - F_68_1609_Z. I. PREDDA NIEDDA NORD STRADA N.1
- **BENE N° 85** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_13_VIA PINTIRINU
- **BENE N° 86** - APPARTAMENTO UBICATO A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_14_VIA PINTIRINU
- **BENE N° 87** - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_22_VIA PINTIRINU
- **BENE N° 88** - AREA URBANA UBICATA A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_11_VIA PINTIRINU
- **BENE N° 89** - AREA URBANA UBICATA A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_15_VIA PINTIRINU
- **BENE N° 90** - AREA URBANA UBICATA A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_25_VIA PINTIRINU
- **BENE N° 91** - AREA URBANA UBICATA A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_26_VIA PINTIRINU
- **BENE N° 92** - AREA URBANA UBICATA A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_29_VIA PINTIRINU
- **BENE N° 93** - AREA URBANA UBICATA A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_30_VIA PINTIRINU
- **BENE N° 94** - AREA URBANA UBICATA A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_31_VIA PINTIRINU
- **BENE N° 95** - AREA URBANA UBICATA A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_32_VIA PINTIRINU
- **BENE N° 96** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_344_REG. PINTIRINU
- **BENE N° 97** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_345_REG. PINTIRINU
- **BENE N° 98** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_363 (EX 346)_REG. PINTIRINU
- **BENE N° 99** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A **CASTELSARDO (SS)** - F_12_PART_141_SUB_1_LOCALITA' L'ENI
- **BENE N° 100** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A **CASTELSARDO (SS)** - F_10_PART_687_SUB_1_LOC. LU PONTI
- **BENE N° 101** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A **CASTELSARDO (SS)** - F_10_PART_687_SUB_2_LOC. LU PONTI
- **BENE N° 102** - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A **CASTELSARDO (SS)** - F_10_PART_687_SUB_3_LOC. LU PONTI
- **BENE N° 103** - DISCOTECA UBICATA A **CASTELSARDO (SS)** - F_14_PART_542_SUB_3_VIA CRETA N. 1
- **BENE N° 104** - RISTORANTE UBICATO A **CASTELSARDO (SS)** - F_14_PART_542_SUB_5_VIA CRETA N. 1
- **BENE N° 105** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A **CASTELSARDO (SS)** - F_14_PART_542_SUB_4_VIA CRETA N. 1
- **BENE N° 106** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A **CASTELSARDO (SS)** - F_14_PART_542_SUB_6_VIA CRETA N. 1
- **BENE N° 107** - LOCALE TECNICO UBICATO A **MONASTIR (CA)** - F_22_PART_2145_SUB_24_LOC. MATZEDDU
- **BENE N° 108** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A **SANTA TERESA DI GALLURA (SS)** - F_23_PART_522_LOC. PORTO POZZO
- **BENE N° 109** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A **SANTA TERESA DI GALLURA (SS)** - F_23_PART_521_LOC. P.TO POZZO

- **BENE N° 110** - POSTO AUTO UBICATO A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_28_VIA PINTIRINU
- **BENE N° 111** - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_33_VIA PINTIRINU
- **BENE N° 112** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A **SASSARI** - F_68_531_Z. I. PREDDA NIEDDA NORD STRADA N. 1
- **BENE N° 113** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A **SASSARI** - F_68_937_Z. I. PREDDA NIEDDA NORD STRADA N. 1
- **BENE N° 114** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A **SASSARI** - F_68_1084_Z. I. PREDDA NIEDDA NORD STRADA N. 1
- **BENE N° 115** - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A **SASSARI** - F_68_1085_Z. I. PREDDA NIEDDA NORD STRADA N. 1

LOTTO 60

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 108 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **SANTA TERESA DI GALLURA (SS)** - F_23_PART_522_Loc. Porto Pozzo
- **Bene N° 109 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **SANTA TERESA DI GALLURA (SS)** - F_23_PART_521_Loc. Porto Pozzo

Descrizione

Bene N° 108 - Terreno edificabile_F_23_PART_522

Il bene in oggetto è costituito da un terreno edificabile ubicato nel territorio del Comune di Santa Teresa di Gallura, in località Porto Pozzo.

Vi si arriva percorrendo da Palau per circa 13 Km (direzione Santa Teresa) la S.S. 133 Bis Palau-Santa Teresa. All'altezza del complesso turistico denominato Hotel Porto Pozzo ci si immette sulla sinistra nell'area del complesso alberghiero di cui il bene fa parte.

Ha forma planimetrica trapezoidale, pianeggiante, incolto con superficie catastale di 48 mq. Non ha un accesso indipendente dalla viabilità pubblica e risulta intercluso all'interno della lottizzazione "Juan Malcu".

Bene N° 109 - Terreno edificabile_F_23_PART_521

Il bene in oggetto è costituito da un terreno edificabile ubicato nel territorio del Comune di Santa Teresa di Gallura, in località Porto Pozzo.

Vi si arriva percorrendo da Palau per circa 13 Km (direzione Santa Teresa) la S.S. 133 Bis Palau-Santa Teresa. All'altezza del complesso turistico denominato Hotel Porto Pozzo ci si immette sulla sinistra nell'area del complesso alberghiero di cui il bene fa parte.

Ha forma planimetrica trapezoidale, pianeggiante, incolto con superficie catastale di 472 mq. Non ha un accesso indipendente dalla viabilità pubblica e risulta intercluso all'interno della lottizzazione "Juan Malcu".

Titolarità

Bene N° 108 - Terreno edificabile_F_23_PART_522

Bene N° 109 - Terreno edificabile_F_23_PART_521

Gli immobili appartengono ai seguenti debitori:

- 


Loc. L'Eni - 07031 - Castelsardo (SS)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:



Confini

Bene N° 108 - Terreno edificabile ubicato_F_23_PART_522

L'unità immobiliare in oggetto (part. 522) confina a sud con la particella 521 (oggetto di perizia), a Nord con la particella 584, ad Est con la particella 520 e ad Ovest con la particella 516.

Bene N° 109 - Terreno edificabile_F_23_PART_521

L'unità immobiliare in oggetto (part. 521) confina a sud con la particella 525, a Nord con la particella 522 (oggetto di perizia), ad Est con la particella 519 e ad Ovest con la particella 515.

Consistenza

Bene N° 108 - Terreno edificabile_F_23_PART_522

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	48,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		

La consistenza inserita in tabella è pari alla superficie nominale catastale.



Bene N° 109 - Terreno edificabile_F_23_PART_521

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	472,00 mq	472,00 mq	1,00	472,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				472,00 mq		

La superficie indicata in tabella è pari a quella nominale catastale.

Cronistoria Dati Catastali

Bene N° 108 - Terreno edificabile_F_23_PART_52

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1994 al 09/03/2006	 Proprietà per 100/100	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 522 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.48 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,17
Dal 09/03/2006 al 24/11/2022	 Proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 522 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.48 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,17

Bene N° 109 - Terreno edificabile_F_23_PART_521

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1994 al 09/03/2006	[REDACTED] Proprietà per 100/100	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 521 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.72 Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,71
Dal 09/03/2006 al 24/11/2022	[REDACTED] Proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 521 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.72 Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 1,71

Dati Catastali

Bene N° 108 - Terreno edificabile_F_23_PART_522

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	522				Vigneto	2	00.00.48 mq	0,21 €	0,17 €	

Bene N° 109 - Terreno edificabile_F_23_PART_521

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	521				Vigneto	2	00.04.72 mq	2,07 €	1,71 €	

Stato conservativo

Bene N° 108 - Terreno edificabile_F_23_PART_522

Bene N° 109 - Terreno edificabile_F_23_PART_521

I beni in oggetto si presentano in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Parti Comuni

Bene N° 108 - Terreno edificabile_F_23_PART_522

Il bene non ha accesso dalla viabilità pubblica, e ci si arriva attraverso la viabilità interna al complesso Hotel Porto Pozzo.

Bene N° 109 - Terreno edificabile_F_23_PART_521

Il bene non ha accesso dalla viabilità pubblica, e ci si arriva tramite viabilità interna al complesso Hotel Porto Pozzo attraverso il bene 108 (particella 522).

Stato di occupazione

Bene N° 108 - Terreno edificabile_F_23_PART_522

Bene N° 109 - Terreno edificabile_F_23_PART_521

Al momento del sopralluogo, in data 06/05/2022, i beni risultavano liberi.

Provenienze Ventennali

Bene N° 108 - Terreno edificabile_F_23_PART_522

Si rimanda a quanto descritto per la particella 521, bene n° 109.

Bene N° 109 - Terreno edificabile_F_23_PART_521

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1994 al 09/03/2006	[REDACTED] Proprietà per 100/100	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate Ufficio di Sassari	01/07/1994		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate Ufficio di Sassari	24/02/1995	714	1		
Dal 09/03/2006 al 08/11/2017	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabio Papaccio	09/03/2006	61779	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RRII di TEMPIO	21/03/2006	3659	2437		

Il bene oggetto di perizia è pervenuto alla [REDACTED] con sede in Castelsardo [REDACTED] per Atto notarile a rogito del Notaio Dott. Papaccio Fabio stipulato in data 09/03/2006, cedente [REDACTED]. Al Sig. [REDACTED] l'immobile era pervenuto per Atto mortis causa, a decorrere dal 01/07/1994.

Si precisa che l'immobile indicato nell'atto di successione era identificato catastalmente al Foglio 23, con la particella 217, che in seguito a frazionamento ha originato le particelle 521 e 522 del medesimo foglio.

Formalità pregiudizievoli

Bene N° 108 - Terreno edificabile F_23_PART_522

ISCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TEMPIO PAUSANIA il 21/11/2014
Reg. gen. 7992 - Reg. part. 1060
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 2.000.000,00
- **IPOTECA AMMINISTRATIVA** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a SASSARI il 13/11/2015
Reg. gen. 7784 - Reg. part. 1236
Quota: 1/1
Importo: € 19.246.902,32
[REDACTED]
Capitale: € 9.623.451,16

TRASCRIZIONI

- **ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO**
Trascritto a TEMPIO PAUSANIA il 25/03/2016
Reg. gen. 2242 - Reg. part. 1537
Quota: 1/1

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a SASSARI il 18/02/2020
Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a SASSARI il 24/02/2021
Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909
Quota: 1/1

Bene N° 109 - Terreno edificabile F_23_PART_521

ISCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TEMPIO PAUSANIA il 21/11/2014
Reg. gen. 7992 - Reg. part. 1060
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
[REDACTED]

██████████
Capitale: € 2.000.000,00

- **IPOTECA AMMINISTRATIVA** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a SASSARI il 13/11/2015

Reg. gen. 7784 - Reg. part. 1236

Quota: 1/1

Importo: € 19.246.902,32
██

Capitale: € 9.623.451,16

TRASCRIZIONI

██████ **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a TEMPIO PAUSANIA il 25/03/2016

Reg. gen. 2242 - Reg. part. 1537

Quota: 1/1
██
██

██████ **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763
██
██

██████ **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1
██
██

Vincoli paesaggistici e/o oneri condominiali

Bene N° 108 - Terreno edificabile F_23_PART_522

Bene N° 109 - Terreno edificabile F_23_PART_521

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

I beni in oggetto sono soggetti ai vincoli del Piano Paesaggistico Regionale: Art. 4, commi 1 e 4 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e Art. 14 del Piano Paesaggistico Regionale, Ambito di paesaggio costiero.

Normativa urbanistica

Bene N° 108 - Terreno edificabile F_23_PART_522

Bene N° 109 - Terreno edificabile F_23_PART_521

I terreni in oggetto sono inseriti nel PUC del comune di Santa Teresa di Gallura in Zona Urbanistica C. Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato.

LOTTO 61

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 107 – LOCALI TECNICI** ubicati a **MONASTIR (CA)** - F_22_PART_2145_SUB_24_Loc. Matzeddu

Descrizione

Il bene in oggetto è costituito da un'area urbana sulla quale insistono una cabina elettrica di trasformazione ed un gruppo elettrogeno, presumibilmente a servizio del complesso industriale adiacente.

Non è oggetto di stima in quanto utilizzato come **bene a servizio di una o più unità immobiliari** facenti parte del complesso industriale retrostante.

Titolarità

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:



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

- [Redacted] (Proprietà 1/1)

Confini

Il bene in oggetto confina in parte a Nord, a Sud, ad Est e ad Ovest con la particella 2145 sub 23 (Catasto Fabbricati) e parzialmente a Sud-Ovest con la particella 2098 (Catasto Terreni) del Foglio 22 del comune di Monastir.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AREA URBANA	48,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		

La consistenza indicata corrisponde a quella catastale. Sull'area insistono delle strutture prefabbricate, poggiate al suolo ed utilizzate come cabina di trasformazione e alloggio del gruppo elettrogeno.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2145	24		D1			0 mq	72,44 €	T	
Catasto terreni (CT)											

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	2145				ENTE URBANO		02.33.76 mq			SI

CORRISPONDENZA CATASTALE

La superficie riportata al C.T. è relativa a tutta la particella 2145, che comprende più subalterni facenti parte della stessa.

LOTTO 62

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 103 - DISCOTECA** ubicata a **CASTELSARDO (SS)** - F_14_PART_542_SUB_3_Via Creta n. 1, piano S1
- **Bene N° 104 - RISTORANTE** ubicato a **CASTELSARDO (SS)** - F_14_PART_542_SUB_5_Via Creta n. 1, piano terra

Descrizione

Bene N° 103 - Discoteca F_14_PART_542_SUB_3_piano S1

Il bene oggetto di stima è ubicato nel comune di Castelsardo (SS), nella frazione di Lu Bagnu. E' costituito da un locale utilizzato come discoteca, con annesso cortile, della superficie commerciale di 252,48 mq.

Bene N° 104 - Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA

Il bene oggetto di stima è ubicato nel comune di Castelsardo (SS), nella frazione di Lu Bagnu.

E' costituito da un locale utilizzato come ristorante, con annesso cortile, della superficie commerciale di 756,23 mq.

Titolarità

Bene N° 103 – Discoteca_F_14_PART_542_SUB_3_piano S1

Bene N° 104 - Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA

Gli immobili appartengono ai seguenti debitori:



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:



Confini

Bene N° 103 - Discoteca F_14_PART_542_SUB_3_piano S1

L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord con la particella 221 (C.T.), a Est con la particella 542 sub 4, a Sud con la particella 542 sub 5 e ad Ovest con la particella 4220 -ex 23- (C.T.).

Bene N° 104 - Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA

L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord-Est con la particella 542 sub 4, a Nord con la particella 542 sub 3, a Sud e Sud-Est con la particella 542 sub 6, ad Ovest con la particella 4220 - C. T. - (ex 23).

Consistenza

Bene N° 103 - Discoteca F_14_PART_542_SUB_3_piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

DISCOTECA	232,48 mq	232,48 mq	1,00	232,48 mq	3,00 m	SEMINTERRATO
CORTILE	200,00 mq	200,00 mq	0,10	20,00 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				252,48 mq		

La consistenza considerata ai fini della determinazione del valore dell'immobile equivale alle quantità concessionate e/o autorizzate.

Bene N° 104 - Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RISTORANTE	511,71 mq	511,71 mq	1,00	511,71 mq	3,00 m	TERRA
TERRAZZA	174,76 mq	174,76 mq	0,95	166,02 mq	3,10 m	TERRA
CORTILE	605,00 mq	605,00 mq	0,10	60,50 mq	0,00 m	TERRA
PARCHEGGI	180,00 mq	180,00 mq	0,10	18,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				756,23 mq		

La consistenza considerata ai fini della determinazione del valore dell'immobile equivale alle quantità dell'ultimo progetto approvato.

Cronistoria Dati Catastali

Bene N° 103 - Discoteca F_14_PART_542_SUB_3_piano S1

Si rimanda al bene di cui al bene n° 104 Ristorante "La Sirenetta".

Bene N° 104 - Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2001 al 19/11/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 542, Sub. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 460 Rendita € 14.254,21 Piano PRIMO
Dal 19/11/2001 al 28/10/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 542, Sub. 5 Categoria C1 Cl.2, Cons. 460 Rendita € 14.254,21 Piano PRIMO
Dal 28/10/2005 al 02/08/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 542, Sub. 5 Categoria C1 Cl.2, Cons. 460 Rendita € 14.254,21 Piano PRIMO
Dal 02/08/2016 al 11/07/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 542, Sub. 5 Categoria C1 Cl.2, Cons. 462 Superficie catastale 533 mq Rendita € 14.316,18 Piano PRIMO
Dal 11/07/2019 al 31/10/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 542, Sub. 5

		Categoria C1 Cl.2, Cons. 462 Superficie catastale 533 mq Rendita € 14.313,18 Piano PRIMO
--	--	--

Dati Catastali

Bene N° 103 - Discoteca F_14_PART_542_SUB_3_piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	542	3		C1	2	200	242 mq	6197,48 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	2908				Pascolo	5	00.34.80 mq	2,34 €	1,26 €	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto le dimensioni rilevate differiscono da quelle della planimetria catastale. Il fabbricato non risulta inserito nella mappa del Catasto Terreni.

Inoltre gli intestatari al Catasto Terreni sono diversi dalla ditta intestataria al Catasto Fabbricati.

Le incongruenze sopra citate possono essere regolarizzate mediante procedure catastali da verificare con l'Ufficio.

Bene N° 104 - Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	542	5		C1	2	462	533 mq	14316,18 €	1	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto le dimensioni rilevate differiscono da quelle della planimetria catastale. Il fabbricato non risulta inserito nella mappa del Catasto Terreni.

Inoltre gli intestatari al Catasto Terreni sono diversi dalla ditta intestataria al Catasto Fabbricati.

Le incongruenze sopra citate possono essere regolarizzate mediante procedure catastali da verificare con l'Ufficio.

Stato conservativo

Bene N° 103 - Discoteca F_14_PART_542_SUB_3_piano S1

L'unità immobiliare in oggetto si trova in un normale stato di conservazione e in mediocre stato di manutenzione.

Bene N° 104 - Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA

Alla data del sopralluogo (settembre 2021) l'unità immobiliare in oggetto si trovava in uno stato di manutenzione e di conservazione mediocre.

La zona della terrazza coperta e la zona "bar" si trovano in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, in quanto in più punti erano presenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

Parti Comuni

Bene N° 103 - Discoteca F_14_PART_542_SUB_3_piano S1

Le parti comuni al bene in oggetto e al bene 104 (ristorante), sono costituite dalla viabilità di accesso e dalle aree scoperte utilizzate a parcheggi, rappresentate dai beni n. 105 e 106.

Bene N° 104 - Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA

Le parti comuni al bene in oggetto e al bene 103 (discoteca), sono costituite dalla viabilità di accesso e dalle aree scoperte utilizzate a parcheggi, rappresentate dai beni n. 105 e 106.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Bene N° 103 - Discoteca F_14_PART_542_SUB_3_piano S1

Fondazioni: sono di tipo continuo, realizzate presumibilmente in c.a.

Esposizione: Il bene presenta tre facciate libere con esposizione a Nord, Est e Sud e la facciata ad ovest contro-terra.

Altezza interna utile: è di 2,70 m.

Strutture verticali: L'intero fabbricato è stato realizzato in muratura di tipo tradizionale.

Solai: Sono realizzati in latero-cemento armato.

Copertura: E' costituita dal solaio interpiano in comunione con l'unità immobiliare posta al piano superiore.

Pareti esterne ed interne: Sono intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. Nei servizi igienici e nella cucina le pareti sono piastrellate sino ad altezza idonea.

Pavimentazione interna: E' realizzata con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro.

Infissi esterni ed interni: Sono in legno.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Sono di tipo civile, realizzati sotto traccia.

Terreno esclusivo: E' presente un cortile di pertinenza, con affaccio prevalentemente a Nord.

Posto auto: Sono presenti dei parcheggi scoperti in comune con il ristorante.

Bene N° 104 - Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA

Fondazioni: sono di tipo continuo, realizzate presumibilmente in c.a.

Esposizione: Il bene ha tre facciate libere con esposizione a Nord, Est e Sud e la facciata ad ovest contro-terra.

Altezza interna utile: è di 2,70 m.

Strutture verticali: L'intero fabbricato è stato realizzato in muratura di tipo tradizionale.

Solai: Sono realizzati in latero-cemento armato.

Copertura: E' costituita da un solaio piano in latero-cemento armato.

Pareti esterne ed interne: Sono intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. Nei servizi igienici e nella cucina le pareti sono piastrellate sino ad altezza idonea.

Pavimentazione interna: E' realizzata con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro.

Infissi esterni ed interni: Sono in parte in legno e in parte in alluminio.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Sono di tipo civile, realizzati sotto traccia.

Terreno esclusivo: E' presente un cortile di pertinenza, con affaccio prevalentemente a Sud-Est.

Posto auto: Sono presenti dei parcheggi scoperti in comune con la discoteca.

Stato di occupazione

Bene N° 103 - Discoteca F_14_PART_542_SUB_3_piano S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/05/2011
- Scadenza contratto: 13/04/2023
- Rilascio: 13/04/2011

CANONI DI LOCAZIONE

Canone mensile: € 1.800,00

L'unità immobiliare è occupata [REDACTED]

Bene N° 104 - Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo (Settembre 2021, marzo 2022) alla presenza del Sig. Andrea Murrone, delegato del debitore, l'immobile risultava libero.

Provenienze Ventennali

Bene N° 103 - Discoteca F_14_PART_542_SUB_3 piano S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1971 al 19/11/2001	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Maniga	17/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/03/1971	2537	2073
Dal 19/11/2001 al 20/12/2001	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. LOJACONO VINCENZO	19/11/2001	120202	36572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	20/11/2001	19709	14886
Dal 20/12/2001 al 28/10/2005	[REDACTED]	ATTO A RETTIFICA ATTO DEL 19/11/2001			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. LOJACONO VINCENZO	20/12/2001	120628	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	24/06/2002		16419
Dal 28/10/2005 al 19/12/2017	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LOJACONO VINCENZO	28/10/2005	132575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	03/11/2005	24097	17442

Bene N° 104 - Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1971 al 19/11/2001	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. MANIGA	17/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/03/1971	2537	2073
Dal 19/11/2001 al 20/12/2001	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lojacono Vincenzo	19/11/2001	120202	36572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	20/11/2001	19709	14886
Dal 20/12/2001 al 28/10/2005	[REDACTED]	ATTO A RETTIFICA ATTO DEL 19/11/2001			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lojacono Vincenzo	20/12/2001	120628	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	24/06/2002		16419
Dal 28/10/2005 al 19/12/2017	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lojacono Vincenzo	28/10/2005	132575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	03/11/2005	24097	17442

Formalità pregiudizievoli

Bene N° 103 - Discoteca F_14_PART_542_SUB_3_piano S1

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 20/11/2001
Reg. gen. 19710 - Reg. part. 2172
Quota: 1/1
Importo: € 1.136.205,18
A favore di [REDACTED]
[REDACTED].
Capitale: € 568.102,59
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/11/2014
Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a SASSARI il 13/11/2015
Reg. gen. 12957 - Reg. part. 1808
Quota: 1/1
Importo: € 19.246.902,32
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 9.623.451,16

TRASCRIZIONI

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a SASSARI il 26/07/2004
Reg. gen. 13648 - Reg. part. 10125
Quota: 1/1
A favore [REDACTED]
[REDACTED].
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a SASSARI il 07/10/2014
Reg. gen. 10882 - Reg. part. 8614
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a SASSARI il 18/02/2020
Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di [REDACTED]
[REDACTED].

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Bene N° 104 - Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a SASSARI il 20/11/2001

Reg. gen. 19710 - Reg. part. 2172

Quota: 1/1

Importo: € 1.136.205,18

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 568.102,59

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/11/2014

Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a SASSARI il 13/11/2015

Reg. gen. 12957 - Reg. part. 1808

Quota: 1/1

Importo: € 19.246.902,32

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 9.623.451,16

TRASCRIZIONI

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SASSARI il 26/07/2004

Reg. gen. 13648 - Reg. part. 10125

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SASSARI il 07/10/2014

Reg. gen. 10882 - Reg. part. 8614

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

• **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

• **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Vincoli paesaggistici e/o oneri condominiali

- **Bene N° 103** - *Discoteca F_14_PART_542_SUB_3_piano S1*
- **Bene N° 104** - *Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA*
- Non sono state rinvenute informazioni riguardo l'esistenza di oneri condominiali.

Per quanto riguarda i vincoli paesaggistici, l'area su cui sorge il fabbricato è vincolata paesaggisticamente in quanto ricadente all'interno del territorio definito Ambito di Paesaggio n. 14 – Golfo dell'Asinara, pertanto sottoposta alle prescrizioni introdotte dalla L.R. n. 8/2004 e dal Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006 con aggiornamento e revisione del PPR approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 42/2 del 25/10/2013 e ss. mm. e ii.

Normativa urbanistica

Bene N° 103 - *Discoteca F_14_PART_542_SUB_3_piano S1*

Bene N° 104 - *Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA*

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Castelsardo (Programma di Fabbricazione "Lubiani – Porcu", approvato con Decreto Assessorato EE. LL. Finanze e Urbanistica n. 170 del 20/02/1985) i beni in oggetto ricadono all'interno zona omogenea **C7.6 "non disciplinato da piano attuativo in corso di validità"**.

La destinazione d'uso attuale è compatibile con la destinazione di zona urbanistica.

Regolarità edilizia

Bene N° 103 - *Discoteca F_14_PART_542_SUB_3_piano S1*

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 77/1968 rilasciato ai [REDACTED];
- Permesso di costruire in accertamento di conformità n. 29/2016 del 03/08/2016;
- Certificato di Agibilità parziale prot. n. 11519 del 26/09/2016

Per quanto concerne i dati plano-volumetrici, lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultima concessione edilizia rilasciata:

- La superficie coperta rilevata è di circa 294 mq, mentre quella assentita con l'ultimo progetto approvato è di 232,48 mq con una differenza di 61,50 mq in eccesso;
- Il volume rilevato è pari a 968,35 mc mentre il volume assentito è di 697,43 mc, con una differenza di 270,92 mc in eccesso.

Le suddette difformità **non sono sanabili** ex art. 36 c. 1 DPR 380/2001, art. 16 c. 1 L.R. 23/85, in quanto non sussistono le condizioni per l'ottenimento dell'accertamento della doppia conformità (attualmente il bene ricade in zona C7.6 priva di piano attuativo).

Per l'immobile è stato rilasciato un Certificato di Agibilità parziale, relativo al bene specifico e non a l'intero fabbricato. In relazione a quanto stabilito dal DPR n. 412/93 e per ultimo dal Decreto Interministeriale 26/06/2015, è dovuta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica), in quanto categoria catastale C/1 (negozi, botteghe e simili) salvo diverso avviso da parte del notaio che dovrà stipulare l'atto di trasferimento.

Bene N° 104 - Ristorante F_14_PART_542_SUB_5_piano TERRA

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 77/1968 rilasciato ai [REDACTED];
- Permesso di costruire in accertamento di conformità n. 29/2016 del 03/08/2016;
- Certificato di Agibilità parziale prot. n. 13208 del 25/10/2016.

Per l'immobile in oggetto non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato. Le **difformità** riscontrate riguardano principalmente la sagoma e l'ingombro e sono le seguenti:

- La veranda è stata chiusa con delle vetrate senza autorizzazione, realizzando volumetria in più;
- La superficie coperta rilevata è di circa **780,00 mq di cui circa 600 mq del corpo principale e 180,00 mq di terrazza coperta**, mentre quella approvata con l'ultimo progetto è di **511,71 mq** con una differenza di **89 mq nel corpo principale oltre a 180 mq di terrazza coperta** in eccesso;
- Il volume rilevato è pari a **2.340 mc** mentre il volume assentito è di **1.533 mc**, con una differenza di circa **800 mc** in eccesso.

Le suddette difformità **non sono sanabili** ex art. 36 c. 1 DPR 380/2001, art. 16 c. 1 L.R. 23/85, in quanto non sussistono le condizioni per l'ottenimento dell'accertamento della doppia conformità (attualmente il bene ricade in zona C7.6 priva di piano attuativo).

Per l'immobile è stato rilasciato un Certificato di Agibilità parziale, relativo al bene specifico e non a l'intero fabbricato. In relazione a quanto stabilito dal DPR n. 412/93 e per ultimo dal Decreto Interministeriale 26/06/2015, è dovuta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica), in quanto categoria catastale C/1 (negozi, botteghe e simili) salvo diverso avviso da parte del notaio che dovrà stipulare l'atto di trasferimento.

LOTTO 63

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 85** - Locale commerciale ubicato a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_13_Via_Pintirinu snc
- **Bene N° 86** - Appartamento ubicato a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_14_Via_Pintirinu snc
- **Bene N° 94** - Area urbana ubicata a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_31_Via_Pintirinu snc
- **Bene N° 95** - Area urbana ubicata a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_32_Via_Pintirinu snc

Descrizione

Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

Il bene oggetto di stima, costituito da un locale commerciale artigianale, attualmente in corso di ristrutturazione, è ubicato nella zona industriale Pintirinu, al piano terra nel comune di Valledoria. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42,00 Km da Sassari.

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato su due livelli, sito nella zona industriale Pintirinu, nel comune di Valledoria. L'accesso al bene avviene dall'ingresso/vano scale situato al piano terra. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42,00 Km da Sassari.

Bene N° 94 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_31

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu. Da Piano di Lottizzazione l'area è destinata a parcheggi. Nello stato di fatto l'area è utilizzata in parte come parcheggio e parte come viabilità comune. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42,00 Km da Sassari.

Bene N° 95 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_32

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu. Costituisce in parte area di passaggio dalla Strada Provinciale 33 al complesso, ed in parte aree destinate a parcheggio. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42,00 Km da Sassari.

Titolarità

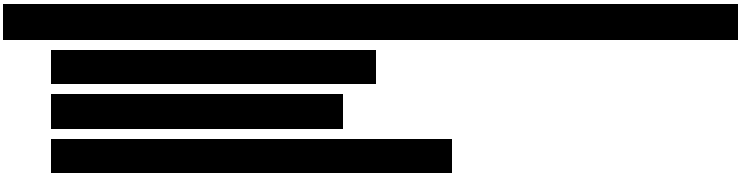
Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

Bene N° 94 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_31

Bene N° 95 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_32

Gli immobili appartengono ai seguenti debitori:



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:



Confini

Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

Il bene in oggetto confina ad ovest con la particella 20 sub 14 e sub 32, ad est e a sud con la particella 20 sub 31.

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

Il bene in oggetto confina ad ovest con il sub 32 della particella 20, a nord, ad est e a sud con il sub 13 della particella 20.

Bene N° 94 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_31

Il bene in oggetto confina a nord e ad ovest con il sub 17 della particella 20, a sud con i sub 13 e 32, ad est con i sub 32 e 13 della particella 20 e con la S.P. n. 33 (Valledoria-Santa Maria Coghinas).

Bene N° 95 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_32

Il bene in oggetto confina a nord con il sub 31 della particella 20, ad est con la S.P. n. 33 (Valledoria-Santa Maria Coghinas), ad ovest in parte con il sub 31 della particella 20, in parte con i sub 13 e 14 della particella 20.

Consistenza

Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE MENSA (01)	61,25 mq	71,91 mq	1,00	71,91 mq	3,05 m	TERRA
RIPOSTIGLIO (02)	4,06 mq	5,30 mq	1,00	5,30 mq	2,50 m	TERRA
MAGAZZINO (03)	24,37 mq	31,20 mq	1,00	31,20 mq	3,08 m	TERRA
LOCALE INACCESSIBILE (04)	34,45 mq	34,45 mq	1,00	34,45 mq	0,00 m	TERRA
LOCALE MENSA (05)	40,59 mq	49,77 mq	1,00	49,77 mq	3,05 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				192,63 mq		

Non è stato possibile accedere al locale 04.

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO/VANO SCALE (11)	6,76 mq	9,27 mq	1,00	9,27 mq	4,50 m	TERRA-PRIMO
DISIMPEGNO (12)	14,94 mq	18,41 mq	1,00	18,41 mq	3,00 m	PRIMO
SOGGIORNO/PRANZO (13)	26,85 mq	30,54 mq	1,00	30,54 mq	3,00 m	PRIMO
LETTO (14)	16,77 mq	20,95 mq	1,00	20,95 mq	3,00 m	PRIMO
LETTO (15)	17,93 mq	22,31 mq	1,00	22,31 mq	3,00 m	PRIMO
BAGNO (16)	5,86 mq	6,95 mq	1,00	6,95 mq	2,85 m	PRIMO
ANTIBAGNO (17)	2,81 mq	3,41 mq	1,00	3,41 mq	3,00 m	PRIMO
LETTO (18)	11,42 mq	14,71 mq	1,00	14,71 mq	3,00 m	PRIMO
BAGNO (19)	3,51 mq	4,46 mq	1,00	4,46 mq	2,85 m	PRIMO
TERRAZZO (10)	9,82 mq	11,21 mq	0,25	2,80 mq	0,00 m	PRIMO
TERRAZZO (20)	61,90 mq	64,19 mq	0,20	12,84 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				146,65 mq		

Bene N° 94 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_31

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	858,00 mq	858,00 mq	1,00	858,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				858,00 mq		

La consistenza indicata in tabella è data dalla superficie catastale.

Bene N° 95 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_32

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	742,00 mq	742,00 mq	1,00	742,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				742,00 mq		

La consistenza indicata in tabella è data dalla superficie catastale.

Cronistoria Dati Catastali

Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 23/11/1988	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 1 Categoria F4 Superficie catastale mq
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 1 Categoria F4 Superficie catastale mq Piano T
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 1 Categoria F4 Superficie catastale mq Piano T
Dal 04/12/2003 al 27/12/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 1 Categoria F4 Piano T
Dal 27/12/2004 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 13 Categoria C1 Cl.1, Cons. 109 Rendita € 2.493,82 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/05/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 13 Categoria C1 Cl.1, Cons. 109 Superficie catastale 179 mq Rendita € 2.493,82 Piano T

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1986 al 23/11/1988	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale mq Rendita € 0,46 Piano PRIMO
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 2

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale mq Rendita € 374,43 Piano PRIMO
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale mq Rendita € 374,43 Piano PRIMO
Dal 04/12/2003 al 27/12/2004		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale mq Rendita € 374,43 Piano PRIMO
Dal 27/12/2004 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 14 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 449,32 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 16/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 14 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 142 mq Rendita € 449,32 Piano T-1

Bene N° 94 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2004 al 29/08/2007		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 221 Piano T
Dal 29/08/2007 al 02/09/2009		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 1600 Piano T
Dal 02/09/2009 al 16/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 31 Categoria F1, Cons. 858 Piano T

Per la cronistoria catastale antecedente il 27/12/2004, si rimanda a quanto descritto per il bene n° 90, in quanto il sub in oggetto deriva dalle particelle 20 sub 1 e sub 2 del Foglio 10, in seguito a divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Bene N° 95 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_32

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2004 al 29/08/2007		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 221 Piano T
Dal 29/08/2007 al 02/09/2009		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 1600 Piano T
Dal 02/09/2009 al 16/05/2022		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 32 Categoria F1, Cons. 742 Piano T

Per la cronistoria catastale antecedente il 27/12/2004, si rimanda a quanto descritto per il bene n°90, in quanto il sub in oggetto deriva dalle particelle 20 sub 1 e sub 2 del Foglio 10, in seguito a divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Dati Catastali

Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	20	13		C1	1	109	179 mq	2493,82 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto la rappresentazione grafica non corrisponde allo stato dei luoghi. Nella planimetria catastale il magazzino (03) ed il locale mensa (05) risultano comunicanti con il locale inaccessibile (04); nel locale mensa (01) in planimetria sono rappresentati i servizi igienici, che non risultano realizzati. Inoltre l'altezza rilevata varia da 3,05 m a 3,08 m, mentre quella indicata in planimetria è di 3,50m.

Tali difformità possono essere regolarizzate con una variazione catastale.

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	20	14		A3	2	6	142 mq	449,32 €	T-1	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per il bene in oggetto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione della diversa posizione del divisorio tra il wc (16) e l'anti wc (17). Tale difformità potrà essere sanata presentando una pratica di variazione catastale.

Bene N° 94 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_31

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	20	31		F1		858			TERRA	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per l'immobile in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico, in quanto nell'elaborato planimetrico della particella 20 vengono indicati come beni comuni non censibili i sub 17 e 18, aree di passaggio comuni a tutte le particelle, mentre nella realtà l'accesso al complesso dalla Strada Provinciale 33 avviene attraverso i sub 31 e 32, beni n° 94 e 95, intestati alla Coinsar.

Bene N° 95 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_32

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	20	32		F1		742			TERRA	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per l'immobile in oggetto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Precisazioni

Bene N° 94 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_31

Catastalmente le parti comuni sono rappresentate dal sub 17 della particella 20, viabilità comune ad altre unità immobiliari. Nell'elaborato planimetrico della particella 20 vengono indicati come beni comuni non censibili i sub 17 e 18, aree di passaggio comuni a tutte le particelle, mentre nella realtà e nel Piano di Lottizzazione l'accesso al complesso dalla Strada Provinciale 33 avviene attraverso i sub 31 e 32, beni n° 94 e 95, intestati alla Coinsar.

Bene N° 95 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_32

Il bene in oggetto, così indicato nella Tavola 4a "Planimetria infrastrutture", Pratica Edilizia 144/2003, C. E.61/2004, costituisce area di passaggio/accesso dalla Strada Provinciale 33 al complesso, ed al suo interno sono inserite delle aree destinate a parcheggio, di circa 303 mq.

Stato conservativo

Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

Il bene in oggetto si presenta in stato di manutenzione e conservazione scadente. Inoltre la struttura non risulta ultimata a livello di finiture.

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

Il bene si presenta in uno stato di manutenzione e conservazione scadente.

Bene N° 94 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_31

Il bene in oggetto si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Bene N° 95 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_32

Il bene in oggetto si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Parti Comuni

Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

Le parti comuni sono rappresentate dalle particelle 20 sub 31 e sub 32, aree di parcheggio comuni ai sub 13 e 14 ed aree di passaggio comuni a tutte le particelle del complesso.

Nell'elaborato planimetrico della particella 20 vengono indicati come beni comuni non censibili i sub 17 e 18, aree di passaggio comuni a tutte le particelle, mentre nella realtà l'accesso al complesso dalla Strada Provinciale 33 avviene attraverso i sub 31 e 32, beni nn. 94 e 95, intestati alla Coinsar.

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

Le parti comuni sono rappresentate dalle particelle 20 sub 31 e sub 32, aree di parcheggio comuni ai sub 13 e 14 ed aree di passaggio comuni a tutte le particelle del complesso.

Nell'elaborato planimetrico della particella 20 vengono indicati come beni comuni non censibili i sub 17 e 18, aree di

passaggio comuni a tutte le particelle, mentre nella realtà l'accesso al complesso dalla Strada Provinciale 33 avviene attraverso i sub 31 e 32, beni n° 94 e 95, intestati alla Coinsar.

Bene N° 94 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_31

Catastalmente le parti comuni sono rappresentate dal sub 17 della particella 20, viabilità comune ad altre unità immobiliari.

Nell'elaborato planimetrico della particella 20 vengono indicati come beni comuni non censibili i sub 17 e 18, aree di passaggio comuni a tutte le particelle, mentre nella realtà e nel Piano di Lottizzazione l'accesso al complesso dalla Strada Provinciale 33 avviene attraverso i sub 31 e 32, beni n° 94 e 95, intestati alla Coinsar.

Bene N° 95 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_32

Nell'elaborato planimetrico della particella 20 vengono indicati come beni comuni non censibili i sub 17 e 18, aree di passaggio comuni a tutte le particelle, mentre nella realtà l'accesso al complesso, dalla Strada Provinciale 33 avviene attraverso i sub 31 e 32, beni n° 94 e 95, intestati alla Coinsar.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

Fondazioni: sono di tipo continuo, realizzate presumibilmente in c.a.

Esposizione: Il fabbricato è isolato e presenta tutte le facciate libere.

Altezza interna utile: varia da 3,05 m a 3,08 m.

Strutture verticali: Il fabbricato è stato realizzato in muratura di tipo tradizionale presumibilmente su fondazioni di tipo continuo.

Solai: i solai risultano realizzati in latero-cemento armato.

Copertura: La copertura del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è del tipo a falde inclinate. La copertura dell'unità immobiliare è costituita dal solaio interpiano in laterocemento armato.

Pareti esterne ed interne: Sono intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. Si presentano in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: E' stata realizzata con mattoni in gres porcellanato di vari colori.

Infissi esterni ed interni: Sono costituiti da finestre in legno e "portelloni".

Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: L'impianto elettrico è di tipo civile, realizzato sotto traccia, risulta da completare.

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

Fondazioni: presumibilmente di tipo continuo, realizzate in c.a.

Esposizione: Il fabbricato è isolato e presenta tutte le facciate libere.

Altezza interna utile: è di 3,00m.

Strutture verticali: Il fabbricato è stato realizzato in muratura di tipo tradizionale sulla struttura sottostante (piano terra).

Solai: risultano realizzati in latero-cemento armato.

Copertura: è a falde inclinate.

Pareti esterne ed interne: Sono intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente. Si presentano in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione interna: E' stata realizzata con mattoni in gres porcellanato di vari colori.

Infissi esterni ed interni: Sono in legno, costituiti da finestre e "portelloni".

Impianto elettrico, idrico, termico ed altri impianti: Gli impianti sono di tipo civile, realizzati sotto traccia, sono funzionanti e da adeguare alle normative vigenti. Sono presenti due servizi igienici funzionanti, completi di sanitari in ceramica e rubinetteria in acciaio, con aerazione naturale.

Stato di occupazione

Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo, 20/01/2022, l'immobile risultava occupato [REDACTED].

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo, 20/01/2022, l'immobile risultava occupato [REDACTED].

Bene N° 94 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_31

L'immobile risulta libero

Il bene risulta in parte occupato dalla cabina Elettrica in disuso adiacente i sub 13 e 14 Beni n° 85 e 86, in parte costituisce viabilità comune al complesso, in parte parcheggi come da standard di media superficie di vendita del sub 33, bene n° 111.

Bene N° 95 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_32

L'immobile risulta libero.

Il bene è utilizzato come ingresso e viabilità comune al complesso commerciale e produttivo adiacente.

Provenienze Ventennali

Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002	[REDACTED]	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. VITTORIO LORIGA	23/11/1988	186397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	19/03/2004	4188	2810
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	31/12/2002	20921	15439
Dal 04/12/2003 al 19/09/2022	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/12/2003	25686	19528
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022	[REDACTED]	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	29/12/2020	16599	12661

ha acquistato

un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1 e sub 2, un terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 ½, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 ½, un terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35.

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002		CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. VITTORIO LORIGA	23/11/1988	186397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	19/03/2004	4188	2810
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	31/12/2002	20921	15439
Dal 04/12/2003 al 19/09/2022		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/12/2003	25686	19528
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022		FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	29/12/2020	16599	12661

ha acquistato in data 04/12/2003 da

un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1 e sub 2, un terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 ½, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 1/2, un terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35.

Bene N° 94 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_31

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002		CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. LORIGA VITTORIO	23/11/1988	186397	
		Trascrizione			
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
Dal 04/12/2003 al 19/09/2022		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022		FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			

ha acquistato in data 04/12/2003

un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1 e sub 2, un terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 ½, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 ½, un terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35.

Bene N° 95 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_32

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002		CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. LORIGA VITTORIO	23/11/1988	186397	
		Trascrizione			
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
Dal 04/12/2003 al 19/09/2022		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/12/2003	25686	19528
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022		FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	29/12/2020	16599	12661

[REDACTED]
 [REDACTED] ha acquistato in data 04/12/2003 da [REDACTED]
 [REDACTED] un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1 e sub 2, un terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 ½, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 ½, un terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35.

Formalità pregiudizievoli

Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

ISCRIZIONI

- Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a SASSARI il 19/03/2004
 Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.200.000,00
 A favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 Capitale: € 3.100.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a SASSARI il 21/11/2014
 Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.000.000,00
 A favore [REDACTED]
 [REDACTED]
- Ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
 Iscritto a SASSARI il 13/11/2015
 Reg. gen. 12957 - Reg. part. 1808
 Quota: 1/1
 Importo: € 19.246.902,32
 A favore di [REDACTED]

[REDACTED]
Capitale: € 9.623.451,16

TRASCRIPTIONI

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a SASSARI il 19/03/2004

Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 3.100.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/11/2014

Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a SASSARI il 13/11/2015

Reg. gen. 12957 - Reg. part. 1808

Quota: 1/1

Importo: € 19.246.902,32

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 9.623.451,16

TRASCRIPTIONI

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

Bene N° 94 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_31

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a SASSARI il 19/03/2004

Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

A favore di

Capitale: € 3.100.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/11/2014

Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di

TRASCRIZIONI

ATTO GIUDIZIARIO

Trascritto a SASSARI il 18/02/2016

Reg. gen. 1679 - Reg. part. 1193

Quota: 1/1

A favore di

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Bene N° 95 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_32

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a SASSARI il 19/03/2004

Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 3.100.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/11/2014

Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONI

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2016

Reg. gen. 1679 - Reg. part. 1193

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Normativa urbanistica

Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

Secondo il Piano di Fabbricazione del Comune di Valledoria, il bene in oggetto ricade in zona omogenea "D3" zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana, all'interno del Piano di lottizzazione "Tamarizeddu" 1° Stralcio.

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

Secondo il Piano di Fabbricazione del Comune di Valledoria, il bene in oggetto ricade in zona omogenea "D3" zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana, all'interno del Piano di lottizzazione "Tamarizeddu" 1° Stralcio.

Bene N° 94 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_31

Secondo il Piano di Fabbricazione del Comune di Valledoria, il bene in oggetto ricade in zona omogenea "D3" zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana, all'interno del Piano di lottizzazione "Tamarizeddu" 1° Stralcio.

Per la zona "D3" artigianale, commerciale, industriale, le prescrizioni edificatorie sono le seguenti:

- superficie totale mq 42.300;
- superficie per attività Artigiane e Commerciali mq 38.070;
- superficie per standard mq 4.230;
- indice territoriale mc/mq 2,00;
- indice fondiario mc/mq 3,00;
- Altezza massima m 10,00;
- Distanza dalle strade di lottizzazione m 6.00;
- Distanze minime tra fabbricati m 10.00;
- Distanze dai confini m 5 (o aderenza).

Vedi Certificato Destinazione Urbanistica allegato.

Bene N° 95 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_32

Secondo il Piano di Fabbricazione del Comune di Valledoria, il bene in oggetto ricade in zona omogenea "D3" zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana, all'interno del Piano di lottizzazione "Tamarizeddu" 1° Stralcio.

Per la zona "D3" artigianale, commerciale, industriale, le prescrizioni edificatorie sono le seguenti:

- superficie totale mq 42.300;
- superficie per attività Artigiane e Commerciali mq 38.070;
- superficie per standard mq 4.230;
- indice territoriale mc/mq 2,00;
- indice fondiario mc/mq 3,00;
- Altezza massima m 10,00;
- Distanza dalle strade di lottizzazione m 6.00;
- Distanze minime tra fabbricati m 10.00;
- Distanze dai confini m 5 (o aderenza).

Vedi Certificato Destinazione Urbanistica allegato.

Regolarità edilizia

Bene N° 85 - Locale commerciale F_10_PART_20_SUB_13

L'unità immobiliare in oggetto, è stata realizzata in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 61/2004 del 06/09/2004, rilasciata alla società COINSAR SNC.

Per l'unità immobiliare in oggetto non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto la distribuzione degli spazi interni da rilievo differisce da quanto rappresentato graficamente: il locale cucina in progetto (locale inaccessibile 04), non è comunicante con gli altri vani e non è accessibile; non è stato realizzato un divisorio nel magazzino (03); sono state realizzate due aperture tra il locale mensa (01) e il locale mensa (05); non è stato realizzato il blocco servizi igienici nel locale mensa (01).

L'altezza interna rilevata è 3,08 m mentre quella indicata in progetto è pari a 3,50 m.

Inoltre ci sono differenze di prospetto per via delle diverse dimensioni e numero delle aperture esterne e il fabbricato internamente non è stato ultimato.

Le difformità riscontrate possono essere sanate con una pratica di accertamento di conformità.

Tra i documenti consegnati dall'Ufficio Tecnico ai CTU, a seguito di accesso agli atti, non è presente il certificato/dichiarazione di agibilità.

In relazione a quanto stabilito dal DPR n. 412/93 e per ultimo dal Decreto Interministeriale 26/06/2015 non è dovuta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica), in quanto, sebbene categoria catastale C/1, l'immobile non risulta ultimato, salvo diverso avviso da parte del notaio che dovrà stipulare l'atto di trasferimento.

Bene N° 86 - Appartamento F_10_PART_20_SUB_14

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 61/2004 del 06/09/2004, rilasciata [REDACTED]

Per l'unità immobiliare in oggetto esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad eccezione di una cabina armadio trasformata in WC (19) e della diversa posizione del divisorio tra WC (16) e antibagno WC (17), al posto della stanza da letto (14) è stata realizzata la cucina.

Inoltre nel progetto non è stato rappresentato il solaio orizzontale del sottotetto.

Tali difformità possono essere sanate con una pratica di accertamento di conformità.

Tra i documenti consegnati dall'Ufficio Tecnico ai CTU, a seguito di accesso agli atti, non è presente il certificato/dichiarazione di agibilità.

In relazione a quanto stabilito dal DPR n. 412/93 e per ultimo dal Decreto Interministeriale 26/06/2015, è dovuta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica), in quanto categoria catastale A/3 e trattasi di un locale adibito a residenza, salvo diverso avviso da parte del notaio che dovrà stipulare l'atto di trasferimento.

LOTTO 64

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 88** - Area urbana ubicata a Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_11_Via Pintirinu Snc

Descrizione

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu. Costituisce area di passaggio e parcheggio comune al complesso. Attualmente l'area è utilizzata come viabilità e parcheggi.

La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42,00Km da Sassari.

Titolarità

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:



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



Confini

L'unità immobiliare in oggetto (part. 20 sub 11) confina a Nord-Est con la S.P. n°33 Valledoria (Santa Maria Coghinias), a Sud-Est ed Ovest con il sub 17 (BCNC).

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1100,00 mq	1100,00 mq	1,00	1100,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1100,00 mq		

La consistenza indicata in tabella corrisponde alla superficie nominale catastale.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2004 al 29/08/2007	[Redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 11 Categoria F1, Cons. 277 Piano T
Dal 29/08/2007 al 15/09/2022	[Redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 11 Categoria F1, Cons. 1100 Piano T

Per la cronistoria catastale antecedente il 27/12/2004, si rimanda a quanto descritto per il bene n°90, in quanto il sub in oggetto deriva dalle particelle 20 sub 1 e sub 2 del Foglio 10, in seguito a divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	20	11		F1		1100			TERRA	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrato che il bene in oggetto è occupato in parte da un corpo di fabbrica utilizzato come "locale tecnico" della superficie di circa 100 mq, non inserito nell'elaborato planimetrico della particella 20, Protocollo SS0238347 del 02/09/2009.

Precisazioni

Il bene in oggetto, così come indicato nella Tavola n° 6 del Progetto di Variante alla Lottizzazione della Zona D3 I° Stralcio, e nella Planimetria "Dimostrazione aree di parcheggio" allegata alla pratica SUAP 1702 del 27/12/2015, avvio media superficie di vendita, costituisce area di passaggio e parcheggi comune al complesso.

Stato conservativo

Il bene in oggetto si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Parti Comuni

Il bene in oggetto in quanto destinato e utilizzato a parcheggi e viabilità/area di manovra è un'area comune al complesso immobiliare.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero.

Il bene in oggetto costituisce area di passaggio e parcheggi comune al complesso.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002	[REDACTED]	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. VITTORIO LORIGA	23/11/1988	186397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	19/03/2004	4188	2810
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	31/12/2002	20921	15439
Dal 04/12/2003 al 19/09/2022	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/12/2003	25686	19528
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022		FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	29/12/2020	16599	12661

[REDACTED] ha acquistato in data 04/12/2003 da [REDACTED] un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1 e sub 2, un terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 ½, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 ½, un terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35.

Formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONI

- Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a SASSARI il 19/03/2004
 Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.200.000,00
 A favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 Capitale: € 3.100.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a SASSARI il 21/11/2014
 Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.000.000,00
 A favore di [REDACTED]
 [REDACTED]

TRASCRIZIONI

- ATTO GIUDIZIARIO**
 Trascritto a SASSARI il 18/02/2016
 Reg. gen. 1679 - Reg. part. 1193
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 [REDACTED]

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di

Normativa urbanistica

Secondo il Piano di Fabbricazione del Comune di Valledoria, il bene in oggetto ricade in zona omogenea "D3" on a industriale-artigianale-commerciale extraurbana, all'interno del Piano di lottizzazione "Tamarizeddu" 1° Stralcio.

Per la zona "D3" artigianale, commerciale, industriale, le prescrizioni edificatorie sono le seguenti:

- superficie totale mq 42.300;
- superficie per attività Artigiane e Commerciali mq 38.070;
- superficie per standard mq 4.230;
- indice territoriale mc/mq 2,00;
- indice fondiario mc/mq 3,00;
- Altezza massima m 10,00;
- Distanza dalle strade di lottizzazione m 6.00;
- Distanze minime tra fabbricati m 10.00;
- Distanze dai confini m 5 (o aderenza).

Vedi Certificato Destinazione Urbanistica allegato.

LOTTO 65

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 87** - Laboratorio artigianale ubicato a Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_22_Via Pintirinu_Snc

Descrizione

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale commerciale/artigianale, attualmente utilizzato come deposito di macchine agricole. E' ubicato nella zona industriale Pintirinu, nel comune di Valledoria.

Si sviluppa su un unico livello di piano e fa parte di un complesso artigianale costituito da più unità immobiliari.

La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42,00 Km da Sassari.

Titolarità

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:



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



Confini

Il bene in oggetto confina ad Sud-Ovest con il sub 23 della particella 20, ad Est con il sub 17 della particella 20, a Nord con il sub 27 della particella 20, a Sud con il sub 33 (ex sub 21) della particella 20.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LABORATORIO ARTIGIANALE (01)	570,86 mq	582,39 mq	1,00	582,39 mq	8,35 m	TERRA
WC (02)	9,72 mq	11,12 mq	1,00	11,12 mq	2,50 m	TERRA
SPOGLIATOI (03)	12,84 mq	15,07 mq	1,00	15,07 mq	2,50 m	TERRA
PIAZZALE (04)	199,42 mq	200,22 mq	0,10	20,02 mq	0,00 m	TERRA
BLOCCO UFFICI	25,19 mq	26,19 mq	0,33	8,64 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				637,24 mq		

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2004 al 06/10/2005		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 2.400,00 Piano T
Dal 06/10/2005 al 06/06/2006		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 3.042,00 Piano T

Dal 06/06/2006 al 15/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 22 Categoria D1 Rendita € 2.988,00 Piano T
------------------------------	--	---

Per la cronistoria catastale antecedente il 27/12/2004, si rimanda a quanto descritto per il bene n° 90, in quanto il sub in oggetto deriva dalle particelle 20 sub 1 e sub 2 del Foglio 10, in seguito a divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	20	22		D1				2988 €	T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto il blocco dei servizi igienici a sinistra rispetto all'ingresso, rappresentato in planimetria catastale non è stato realizzato, mentre il blocco posizionato a destra è stato realizzato di forma e dimensioni diverse. Inoltre l'altezza del capannone indicata in planimetria pari a 7,00 m risulta diversa da quella rilevata.

Stato conservativo

Il bene in oggetto si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.

Parti Comuni

Catastalmente le parti comuni sono rappresentate dal sub 17 della particella 20, viabilità comune ad altre unità immobiliari.

Nell'elaborato planimetrico della particella 20 vengono indicati come beni comuni non censibili i sub 17 e 18, aree di passaggio comuni a tutte le particelle, mentre nella realtà e nel Piano di Lottizzazione l'accesso al complesso dalla Strada Provinciale 33 avviene attraverso i sub 31 e 32, beni n° 94 e 95, intestati alla Coinsar SNC.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fondazioni: Sono costituite da plinti prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato.

Altezza interna: Varia da 6,93 m a 9,80 m.

Strutture verticali: le strutture verticali portanti sono costituite da pilastri prefabbricati in Cemento Armato Vibrato (C.A.V.) e pannelli divisorii laterali in C.A.V. dello spessore di cm 20. Si presentano nel complesso in un normale stato di manutenzione e di conservazione.

Pavimentazione interna: è stata realizzata con pavimento di tipo industriale nel capannone e con piastrelle nei servizi igienici.

Solai: E' realizzato con carpenteria metallica leggera e soprastante manto di copertura in onduline.

Copertura: Coincide con il solaio descritto in precedenza.

Infissi esterni: Sono costituiti da serramenti a struttura metallica.

Impianto elettrico: l'impianto elettrico è del tipo industriale. E' stato realizzato entro canale esterne.

Impianto idrico e i servizi igienici: L'impianto idrico è stato realizzato in parte sotto traccia, in parte a vista. E' presente un blocco servizi igienici finestrato.

Stato di occupazione

L'immobile è occupato

in virtù della stipula del contratto preliminare di vendita del 24/07/2013, Notaio Dott. Porqueddu Andrea, Rep. n°14483/10966, Trascritto in Sassari in data 30/07/2013, Registro Particolare 7768, Registro Generale 10562.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002		CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. VITTORIO LORIGA	23/11/1988	186397	
		Trascrizione			
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	19/03/2004	4188	2810
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 04/12/2003 al 19/09/2022		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	31/12/2002	20921	15439
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/12/2003	25686	19528
		FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	29/12/2020	16599	12661

ha acquistato in data 04/12/2003 da un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1 e sub 2, un terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 ½, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 ½, un terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35.

Formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 19/03/2004

Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

A favore

Capitale: € 3.100.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/11/2014

Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a SASSARI il 13/11/2015

Reg. gen. 12957 - Reg. part. 1808

Quota: 1/1

Importo: € 19.246.902,32

A favore di

Capitale: € 9.623.451,16

TRASCRIZIONI

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Trascritto a SASSARI il 30/07/2013

Reg. gen. 10562 - Reg. part. 7768

Quota: 1/1

A favore di

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di

Normativa urbanistica

Secondo il Piano di Fabbricazione del Comune di Valledoria, il bene in oggetto ricade in zona omogenea "D3" zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana, all'interno del Piano di lottizzazione "Tamarizeddu" 1° Stralcio.

Regolarità edilizia

L'unità immobiliare in oggetto, è stata realizzata in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 75/2006 del 10/07/2006 rilasciata [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 7/2007 del 08/02/2007 (Pratica Edilizia n. 7/2006), rilasciata [REDACTED].

Per l'unità immobiliare in oggetto non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto il blocco servizi igienici è stato realizzato a destra anziché a sinistra, con dimensioni differenti e con diversa distribuzione degli spazi interni.

Inoltre al piano primo del blocco servizi sono stati realizzati due vani.

Si segnala che l'altezza al colmo rilevata è di 9,80 anziché 10,00m, comunque all'interno della tolleranza edilizia.

Tali difformità possono essere sanate con una pratica di accertamento di conformità.

Tra i documenti consegnati dall'Ufficio Tecnico ai CTU, a seguito di accesso agli atti, non è presente il certificato/dichiarazione di agibilità.

In relazione a quanto stabilito dal DPR n. 412/93 e per ultimo dal Decreto Interministeriale 26/06/2015, non è dovuta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica), in quanto categoria catastale D/1 (locale di tipo artigianale), salvo diverso avviso da parte del notaio che dovrà stipulare l'atto di trasferimento.

LOTTO 66

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 92** - Area urbana ubicata a Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_29_Via Pintirinu Snc
- **Bene N° 93** - Area urbana ubicata a Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_30_Via Pintirinu Snc
- **Bene N° 110** - Posto auto ubicato a Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_28_Via Pintirinu Snc

Descrizione

Bene N° 92 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_29

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu. Costituisce area di passaggio comune al complesso. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42,00 Km da Sassari.

Bene N° 93 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_30

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu.

La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42,00 Km da Sassari. Il bene in oggetto in quanto destinato e utilizzato a viabilità/area di manovra è un'area comune al complesso immobiliare.

Bene N° 110 - Posto auto F_10_PART_20_SUB_28

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu. Attualmente l'area è utilizzata come viabilità e parcheggi. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42,00 Km da Sassari.

Titolarità

Bene N° 92 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_29

Bene N° 93 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_30

Bene N° 110 - Posto auto F_10_PART_20_SUB_28

Gli immobili appartengono ai seguenti debitori:

[REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

Confini

Bene N° 92 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_29

Il bene in oggetto confina a Nord e ad Est con il sub 28 della particella 20, a Sud-Est con il sub 18.

Bene N° 93 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_30

Il bene in oggetto confina ad est con il sub 18 della particella 20, a sud con il sub 28 della particella 20.

Bene N° 110 - Posto auto F_10_PART_20_SUB_28

Il bene in oggetto confina a Nord con il Sub 30 della particella 20, ad Est il sub 18 della particella 20, ad Ovest e a Sud con il Sub 29 della particella 20.

Consistenza

Bene N° 92 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1962,00 mq	1962,00 mq	1,00	1962,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1962,00 mq		

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e di superficie del sub 29, anche se rimane costante la superficie complessiva delle aree libere. Per questo motivo si è deciso di inserire nella tabella consistenza del bene in oggetto la superficie nominale catastale.

Bene N° 93 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	50,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e di superficie del sub 30, anche se rimane costante la superficie complessiva delle aree libere. Per questo motivo si è deciso di inserire nella tabella consistenza del bene in oggetto la superficie nominale catastale.

Bene N° 110 - Posto auto F_10_PART_20_SUB_28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	612,00 mq	612,00 mq	1,00	612,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				612,00 mq		

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e di superficie del sub 28, anche se rimane costante la superficie complessiva delle aree libere. Per questo motivo si è deciso di inserire nella tabella consistenza del bene in oggetto la superficie nominale catastale.

Cronistoria Dati Catastali

Bene N° 92 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_29

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2004 al 29/08/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 16 Categoria F1, Cons. 656 Piano T
Dal 29/08/2007 al 11/02/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 16 Categoria F1, Cons. 2624 Piano T
Dal 11/02/2008 al 25/11/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 29 Categoria F1, Cons. 1962 Piano T

Per la cronistoria catastale antecedente il 27/12/2004, si rimanda a quanto descritto per il bene n°90, in quanto il sub in oggetto deriva dalle particelle 20 sub 1 e sub 2 del Foglio 10, in seguito a divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Bene N° 93 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2004 al 29/08/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 16 Categoria F1, Cons. 656 Piano T
Dal 29/08/2007 al 11/02/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 16 Categoria F1, Cons. 2624 Piano T
Dal 11/02/2008 al 25/11/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 30 Categoria F1, Cons. 50 Piano T

Per la cronistoria catastale antecedente il 27/12/2004, si rimanda a quanto descritto per il bene n°90, in quanto il sub in oggetto deriva dalle particelle 20 sub 1 e sub 2 del Foglio 10, in seguito a divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Bene N° 110 - Posto auto F_10_PART_20_SUB_28

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2004 al 29/08/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 16 Categoria F1, Cons. 656 Piano T
Dal 29/08/2007 al 11/02/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 16 Categoria F1, Cons. 2624 Piano T
Dal 11/02/2008 al 11/02/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. 612 Rendita € 1.611,97 Piano T
Dal 11/02/2009 al 19/09/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 28 Categoria C6 Cl.1, Cons. 612

		Rendita € 1.611,97 Piano T
--	--	-------------------------------

Per la cronistoria catastale antecedente il 27/12/2004, si rimanda a quanto descritto per il bene n°90, in quanto il sub in oggetto deriva dalle particelle 20 sub 1 e sub 2 del Foglio 10, in seguito a divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Dati Catastali

Bene N° 92 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_29

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	20	29		F1		1962			T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e dimensioni del sub 29, nonché l'impossibilità di individuare con precisione i confini.

Tali difformità devono essere sanate con un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Bene N° 93 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_30

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	20	30		F1		50			T	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e dimensioni del sub 30, nonché l'impossibilità di individuare con precisione i confini.

Tali difformità devono essere sanate con un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Bene N° 110 - Posto auto F_10_PART_20_SUB_28

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	20	28		C6	1	612			TERRA	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e dimensioni del sub 28, nonché

l'impossibilità di individuare con precisione i confini.

Tali difformità devono essere sanate con un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Precisazioni

Bene N° 92 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_29

Il bene in oggetto, così come indicato nella Tavola n° 6 del Progetto di Variante alla Lottizzazione della Zona D3 I° Stralcio, costituisce area di passaggio e parcheggi comune al complesso.

Bene N° 93 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_30

Il bene in oggetto, così come indicato nella Tavola n° 6 del Progetto di Variante alla Lottizzazione della Zona D3 I° Stralcio, costituisce area di passaggio e parcheggi comune al complesso.

Bene N° 110 - Posto auto F_10_PART_20_SUB_28

Il bene in oggetto, così come indicato nella Tavola n° 6 del Progetto di Variante alla Lottizzazione della Zona D3 I° Stralcio, costituisce area di passaggio e parcheggi comune al complesso.

Stato conservativo

Bene N° 92 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_29

Il bene in oggetto si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.

Bene N° 93 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_30

Il bene in oggetto si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.

Bene N° 110 - Posto auto F_10_PART_20_SUB_28

Il bene in oggetto si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.

Parti Comuni

Bene N° 92 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_29

Il bene in oggetto in quanto destinato e utilizzato a parcheggi e viabilità/area di manovra è un'area comune al complesso immobiliare.

Bene N° 93 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_30

Il bene in oggetto in quanto destinato e utilizzato a parcheggi e viabilità/area di manovra è un'area comune al complesso immobiliare.

Bene N° 110 - Posto auto F_10_PART_20_SUB_28

Il bene in oggetto in quanto destinato e utilizzato a parcheggi e viabilità/area di manovra è un'area comune al complesso immobiliare.

Stato di occupazione

Bene N° 92 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_29

L'immobile risulta libero

Il bene viene in parte utilizzato come area di passaggio e parcheggi comune al complesso.

Bene N° 93 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_30

L'immobile risulta libero

Il bene in oggetto in quanto destinato e utilizzato a viabilità/area di manovra è un'area comune al complesso immobiliare.

Bene N° 110 - Posto auto F_10_PART_20_SUB_28

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Provenienze Ventennali

Bene N° 92 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_29

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002	[REDACTED]	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. LORIGA VITTORIO	23/11/1988	186397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	19/03/2004	4188	2810	
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	31/12/2002	20921	15439	
Dal 04/12/2003 al 19/09/2022	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	23/12/2003	25686	19528	
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022	[REDACTED]	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	29/12/2020	16599	12661	

[REDACTED] ha acquistato in data 04/12/2003 da [REDACTED] un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1 e sub 2, un terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 ½, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10. Terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 ½, un terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35.

Bene N° 93 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002		CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. LORIGA VITTORIO	23/11/1988	186397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	19/03/2004	4188	2810
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	31/12/2002	20921	15439
Dal 04/12/2003 al 19/09/2022		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/12/2003	25686	19528
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022		FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	29/12/2020	16599	12661

ha acquistato in data 04/12/2003 da

un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1 e sub 2, un terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 ½, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10. Terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 ½, un terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35.

Bene N° 110 - Posto auto F_10_PART_20_SUB_28

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002		CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. VITTORIO LORIGA	23/11/1988	186397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	19/03/2004	4188	2810
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	31/12/2002	20921	15439
Dal 04/12/2003 al 26/01/2018		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/12/2003	25686	19528

	Fiscale/P.IVA: 01311360901				
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022	[REDACTED]	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	29/12/2020	16599	12661

[REDACTED]
[REDACTED] ha acquistato in data 04/12/2003 da [REDACTED]
[REDACTED] un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1 e sub 2, un terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 ½, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10. Terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 ½, un terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35.

Formalità pregiudizievoli

Bene N° 92 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_29

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a SASSARI il 19/03/2004

Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 3.100.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/11/2014

Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONI

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2016

Reg. gen. 1679 - Reg. part. 1193

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Bene N° 93 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_30

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a SASSARI il 19/03/2004

Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 3.100.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/11/2014

Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONI

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2016

Reg. gen. 1679 - Reg. part. 1193

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Bene N° 110 - Posto auto F_10_PART_20_SUB_28

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 19/03/2004
Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677
Quota: 1/1
Importo: € 6.200.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 3.100.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/11/2014
Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a SASSARI il 13/11/2015
Reg. gen. 12957 - Reg. part. 1808
Quota: 1/1
Importo: € 19.246.902,32
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 9.623.451,16

TRASCRIZIONI

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a SASSARI il 18/02/2020
Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a SASSARI il 24/02/2021
Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Normativa urbanistica

Bene N° 92 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_29

Bene N° 93 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_30

Bene N° 110 - Posto auto F_10_PART_20_SUB_28

Secondo il Piano di Fabbricazione del Comune di Valledoria, il bene in oggetto ricade in zona omogenea "D3" zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana, all'interno del Piano di lottizzazione "Tamarizeddu" 1° Stralcio.

Per la zona "D3" artigianale, commerciale, industriale, le prescrizioni edificatorie sono le seguenti:

- superficie totale mq 42.300;
- superficie per attività Artigiane e Commerciali mq 38.070;
- superficie per standard mq 4.230;
- indice territoriale mc/mq 2,00;
- indice fondiario mc/mq 3,00;
- Altezza massima m 10,00;
- Distanza dalle strade di lottizzazione m 6.00;
- Distanze minime tra fabbricati m 10.00;
- Distanze dai confini m 5 (o aderenza).

Vedi Certificato Destinazione Urbanistica allegato.

LOTTO 67

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 99** - Fabbricato industriale ubicato a Castelsardo (SS) - F_12_PART_141_SUB_1_Localita' L'Eni

Descrizione

Il bene oggetto di stima è ubicato nella zona industriale denominata "L'Eni" sita nel Comune di Castelsardo. La zona industriale suddetta è ubicata a ridosso della S.P. n°90 Castelsardo-Santa Teresa di Gallura (parte sinistra in direzione Santa Teresa di Gallura) e dista circa 4 Km a sud-est dell'abitato di Castelsardo.

L'immobile è costituito da un capannone industriale-artigianale, adibito alla produzione di prefabbricati per l'edilizia con annessi uffici e servizi igienici. Si sviluppa su un unico livello al piano terra.

Il fabbricato ha forma irregolare e tutti i prospetti si affacciano sul piazzale di pertinenza. L'accesso avviene da ogni lato mentre gli ingressi al piazzale avvengono dal lato Nord-Ovest, collegato direttamente ad una strada secondaria parallela alla S.P. n. 90.

Il bene si presenta finito e le condizioni di manutenzione e di conservazione sono mediocri.

Titolarità

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:



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



Confini

L'area in cui risulta edificato il complesso industriale confina a Nord-Ovest con la strada vicinale di accesso che si dirama dalla S.P. 157 e con la particella 161 del Foglio 12, a Sud-Ovest con la particella 134, a Sud con la S.P. 90 Castelsardo - Santa Teresa, a Est con la particella 254.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CAPANNONE INDUSTRIALE	9426,88 mq	9426,88 mq	1,00	9426,88 mq	7,00 m	TERRA
PIAZZALE	9426,88 mq	9426,88 mq	0,10	942,69 mq	0,00 m	TERRA
PIAZZALE	12535,24 mq	12535,24 mq	0,02	250,70 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				10620,27 mq		

La consistenza considerata per i fabbricati, ai fini della determinazione del valore dell'immobile, equivale alle quantità concessionate e/o autorizzate, che dovranno essere ripristinate.

La consistenza considerata per il piazzale ai fini della determinazione del valore, equivale alla superficie nominale catastale della particella 141 al netto delle aree di sedime dei fabbricati autorizzati.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1988 al 11/07/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 128 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.77.90 Reddito dominicale € 20,12 Reddito agrario € 18,10
Dal 22/05/1991 al 11/07/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 129 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.22.10 Reddito dominicale € 31,53 Reddito agrario € 28,38
Dal 04/07/1991 al 07/03/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 141 Categoria A10 Cl.U, Cons. 12,5 Rendita € 2,50 Piano T
Dal 25/05/1992 al 07/03/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 140 Categoria D1 Rendita € 6.949,44 Piano T
Dal 07/03/1995 al 11/07/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 160 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.88.48 Reddito dominicale € 2.285,00 Reddito agrario € 2.056,00
Dal 07/03/1995 al 11/07/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 159 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.25.41 Reddito dominicale € 6,56 Reddito agrario € 5,91
Dal 07/03/2006 al 30/01/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 141, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 16.000,00 Piano T
Dal 30/01/2007 al 08/11/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 141, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 35.754,00 Piano T

[REDACTED] ha acquistato i terreni distinti al C.T. al Foglio 12 con le particelle 128, 129 con Atto di compravendita a Rogito Notaio Luigi Maniga in Sassari del 06/07/1988 Rep. n° 49267, Trascritto in data 26/07/1988 e le particelle 159 e 160 con Atto di compravendita a Rogito Notaio Luigi Maniga in Sassari del 07/03/1995 Rep. n° 118349 Trascritto in data 15/03/1995, Registrato in Sassari al n° 1428 del 17/03/1995 n° 7190.1/1995.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	141	1		D7				35754 €	TERRA	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	141				ENTE URBANO		03.13.89 mq			

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per l'immobile in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti. Le difformità riscontrate riguardano differenze in eccesso della superficie coperta, della forma del fabbricato in mappa e della diversa distribuzione degli spazi interni.

Stato conservativo

Lo stato conservativo dell'immobile nel suo complesso è mediocre. All'interno della zona di lavorazione sono presenti macchinari ed attrezzature ormai in disuso.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Capannone Industriale.

Fondazioni: sono costituite da plinti prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato.

Esposizione: Il fabbricato presenta tutte le facciate libere. L'accesso è possibile da tutti e quattro i lati.

Altezza interna: Nelle parti della struttura destinate alla produzione l'altezza media è di circa 7,00 m, nei locali di pertinenza l'altezza è di circa 3,25 m.

Strutture verticali: sono costituite da pilastri prefabbricati in C.A.V. con mensole reggi-travi.

Solai: sono costituiti da travi prefabbricate in C.A.P. a I, travi prefabbricate in C.A.P. del tipo "Albatros", Tegoli a doppio T prefabbricati in C.A.P.

Copertura: è del tipo piano, costituita in parte dal solaio descritto al punto precedente, in parte da elementi in onduline in PVC.

Pareti esterne ed interne: sono costituite da tamponature in pannelli prefabbricati in C.V.

Pavimentazione interna ed esterna: E' di tipo industriale.

Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni presenti sono costituiti da porte scorrevoli in metallo, quelli interni da porte a battente in metallo.

Volte: sono costituite dai pannelli di copertura descritti in precedenza.

Impianto elettrico: è del tipo industriale, realizzato entro canale esterne.

Impianto idrico: E' presente l'impianto idrico-fognario.

Servizi igienici: sono presenti all'interno del corpo uffici.

Corpo Uffici.

Fondazioni: sono di tipo continuo in C.A.V.

Esposizione: il corpo di fabbrica utilizzato per gli uffici risulta parzialmente all'interno del capannone e ha due facciate libere. L'accesso è possibile da due lati.

Altezza interna: l'altezza media interna è di circa 3,00 m.

Strutture verticali: sono costituite da muratura in blocchi di cls.

Solai: sono in laterocemento con armatura in travetti.

Copertura: del tipo "a padiglione", è costituita dai solai sopra descritti, con sovrastante manto in elementi in laterizio.

Pareti esterne ed interne: le pareti sono state intonacate e tinteggiate al civile.

Pavimentazione interna: è costituita da piastrelle in monocottura di colore chiaro.

Infissi esterni ed interni: gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato mentre gli infissi esterni da

portoncino d'ingresso, finestre e porte-finestre in legno.

Volte: corrispondono ai solai di copertura descritti in precedenza.

Impianto elettrico: è del tipo civile realizzato sotto traccia.

Impianto idrico e servizi igienici: sono presenti due blocchi di servizi igienici funzionanti completi di sanitari in ceramica e rubinetteria in acciaio.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/04/2019
- Scadenza contratto: 29/03/2025

CANONI DI LOCAZIONE

Canone mensile: € 500,00

Al momento del sopralluogo una parte del bene (impianto di betonaggio) risultava occupato dalla ditta [REDACTED] con contratto N. TWP19L000188000AA, Registrato a Tempio Pausania in data 17/04/2019, mentre il resto del bene risultava libero.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 06/07/1988 al 08/11/2022	[REDACTED]	Trascrizione			
		Dr. Maniga Luigi	06/07/1988	49267	
		Trascrizione			
		Conservatoria dei registri immobiliari di Sassari	26/07/1988	9155	6029
Dal 07/03/1995 al 08/11/2022	[REDACTED]	Atto Notarile Pubblico Compravendita			
		Trascrizione			
		Dr. Maniga Luigi	07/03/1995	118349	
		Trascrizione			
		Conservatoria dei registri immobiliari di Sassari	15/03/1995	4348	2323
		Registrazione			
		Agenzia delle Entrate Ufficio di Sassari	17/03/1995	1428	7190.1/1995

[REDACTED] SNC ha acquistato i terreni distinti al C.T. al Foglio 12 con le particelle 128, 129 (con Atto di compravendita a Rogito Notaio Luigi Maniga in Sassari del 06/07/1988 Rep. n° 49267, Trascritto in data 26/07/1988) e 159 e 160 (con Atto di compravendita a Rogito Notaio Luigi Maniga in Sassari del 07/03/1995 Rep. n° 118349 Trascritto in data 15/03/1995, Registrato in Sassari al n° 1428 del 17/03/1995 n° 7190.1/1995).

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 03/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

■ **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a SASSARI il 28/03/2001

Reg. gen. 549 - Reg. part.

Quota: 1/1

Importo: € 1.527.679,51

A favore di ■■■■■
■■■■■

■ **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Iscritto a SASSARI il 07/10/2014

Reg. gen. 10882 - Reg. part. 8614

Quota: 1/1

Importo: € 0,00

Contro ■■■■■

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/11/2014

Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di ■■■■■
■■■■■

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a SASSARI il 05/03/2021

Reg. gen. 3074 - Reg. part. 373

Quota: 1/1

Importo: € 1.527.679,51

A favore di ■■■■■
■■■■■

Capitale: € 763.839,75

Rogante: NOTAIO LOJACONO VINCENZO

Data: 27/03/2001

N° repertorio: 117587

TRASCRIZIONI

■ **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di ■■■■■
■■■■■

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di



Vincoli paesaggistici

L'area su cui sorge il fabbricato è vincolata paesaggisticamente in quanto ricadente all'interno del territorio definito Ambito di Paesaggio n. 14 – Golfo dell'Asinara, pertanto sottoposta alle prescrizioni introdotte dalla L.R. n. 8/2004 e dal Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006 con aggiornamento e revisione del PPR approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 42/2 del 25/10/2013 e ss. mm. e ii.

Normativa urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Castelsardo (Programma di Fabbricazione "Lubiani – Porcu", approvato con Decreto Assessorato EE. LL. Finanze e Urbanistica n. 170 del 20/02/1985) il bene in oggetto ricade all'interno della zona omogenea E, zona Agro-Pastorale, destinata ad uso agricolo, con possibilità di edificazione di edifici per residenza e impianti connessi al settore agricolo e pastorale.

La destinazione d'uso attuale del complesso NON è compatibile con la destinazione di zona urbanistica E.

Regolarità edilizia

Il complesso industriale è stato realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n° 41/1987, riguardante il corpo di fabbrica originario;

Concessione Edilizia n° 5/1992, riguardante progetto di ampliamento del corpo di fabbrica originario;

Concessione Edilizia n°8/2002 dell'11/01/2002, riguardante la variante in corso d'opera della Concessione n° 5/1992 per la realizzazione di uno stabilimento adibito alla produzione di manufatti prefabbricati per l'edilizia.

Per quanto concerne i dati plano-volumetrici, lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultima concessione edilizia rilasciata:

La superficie coperta dell'intero complesso industriale, rilevata al momento del sopralluogo (settembre 2021) è risultata essere di circa 11.583,03 mq, mentre quella approvata con la concessione del 2002 è di 9.426,89 mq (di cui 2.960,24 mq assentiti mediante le prime due concessioni edilizie e 5.997,46 mq oltre a 469,19 mq assentiti con la variante del 2002). Pertanto sussiste una maggiore superficie coperta non assentita pari a 2.156,14 mq; inoltre l'altezza rilevata all'interno del corpo principale varia tra i 7,00 e 7,50 m contro i 5,50 m assentiti.

Le suddette difformità urbanistico-edilizie non sono sanabili ex art. 36 c. 1 DPR 380/2001, art. 16 c. 1 L.R. 23/85 in quanto non sussistono le condizioni per l'ottenimento dell'accertamento della doppia conformità (attualmente il bene ricade in zona E, non conforme all'utilizzo attuale e l'area è sottoposta a vincolo).

Tra i documenti consegnati dall'Ufficio Tecnico ai CTU, a seguito di accesso agli atti, non è presente il certificato/dichiarazione di agibilità.

In relazione a quanto stabilito dal DPR n. 412/93 e per ultimo dal Decreto Interministeriale 26/06/2015, non è dovuta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica), in quanto categoria catastale D/7 (locale industriale), salvo diverso avviso da parte del notaio che dovrà stipulare l'eventuale atto di trasferimento.

LOTTO 68

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 100** - Fabbricato industriale ubicato a Castelsardo (SS) - F_10_PART_687_SUB_1_Localita' Lu Ponti, piano S
- **Bene N° 101** - Fabbricato industriale ubicato a Castelsardo (SS) - F_10_PART_687_SUB_2_Localita' Lu Ponti, piano T
- **Bene N° 102** - Fabbricato industriale ubicato a Castelsardo (SS) - F_10_PART_687_SUB_3_Localita' Lu Ponti, piano T-1

Descrizione

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

Il bene oggetto di stima è ubicato nella zona industriale - artigianale di "Lu Ponti" a circa 2,5 km a sud del Comune di Castelsardo. La zona industriale si trova a circa 1,5 km dal porto.

Il bene è costituito da una locale posto all'interno di un capannone industriale-artigianale, con area di pertinenza scoperta. Si sviluppa su un unico livello al piano seminterrato ed è costituito da un locale industriale-artigianale utilizzato come rimessaggio barche con annessi servizi igienici.

L'ingresso al piazzale è posto nel lato sud, collegato direttamente ad una strada di Lottizzazione denominata Cala del Porto al civico 12/C.

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

Il bene oggetto di stima è ubicato nella zona industriale - artigianale di "Lu Ponti" a circa 2,5 km a sud del Comune di Castelsardo. La zona industriale si trova a circa 1,5 km dal porto.

E' costituito da una unità immobiliare interna ad un capannone industriale-artigianale ed ha una superficie lorda di circa 312,00 mq oltre a 231,00 mq di area di pertinenza scoperta.

Si sviluppa su un unico livello al piano terra ed è utilizzato come locale di sgombero con annessi servizi igienici.

Il locale ha forma rettangolare ed ha una facciata che prospetta sul piazzale di pertinenza e tre lati che affacciano sull'area cortilizia del sub 1.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal lato del cortile di pertinenza. L'ingresso al piazzale avviene dal lato Sud, attraversando il sub 4 BCNC.

L'altezza utile interna è di circa 2,90 m. Il bene si presenta completamente finito

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

Il bene oggetto di stima è ubicato nella zona industriale - artigianale di "Lu Ponti" a circa 2,5 km a sud del Comune di Castelsardo. La zona industriale si trova a circa 1,5 km dal porto.

E' costituito da ingresso e scale al piano terra e da un locale e terrazza al primo piano, facenti parte di un capannone industriale-artigianale.

La superficie lorda interna è di circa 202,00 mq, e quella esterna della terrazza/lastrico solare è di 335,00 mq, oltre a 123,00 mq di cortile di pertinenza.

Si sviluppa su due livelli, terra e primo, ed è utilizzato come locale di sgombero.

L'ingombro del locale ha forma rettangolare e presenta un prospetto che affaccia sul piazzale di pertinenza, due che affacciano sull'area cortilizia del sub 1 e uno che affaccia sulla terrazza/lastrico solare.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal lato del cortile di pertinenza e l'ingresso al piazzale avviene dal lato Sud, attraversando il sub 4 BCNC.

L'altezza interna è di circa 3,00 m.

Titolarità

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

Gli immobili appartengono ai seguenti debitori:

[REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

Confini

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

L'area in cui risulta edificato il fabbricato industriale confina a Sud con la Strada di Lottizzazione (particelle 469 e 473 Catasto Terreni), ad Est con la particella 472 Catasto Terreni, a Nord con le particelle 276 e 277 Catasto Terreni del Foglio 10; ad Ovest con i sub 2 e 3 della particella 687 Catasto Fabbricati.

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

La particella in oggetto (687 sub 2) confina per i tre lati (Nord, Est ed Sud) con l'area cortilizia del sub 1 e a Sud-Ovest con i sub 3 e 4 della medesima particella del Foglio 10 Catasto Fabbricati.

A Ovest con la particella 686, a Nord-Ovest con la particella 276 del Foglio 10 del Catasto Terreni.

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord, Sud, Est con la particella 687 sub 1, ad Ovest in parte con il cortile di pertinenza, in parte con il sub 2 e sub 4 della particella 687.

Consistenza

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RIMESSAGGIO (01a)	247,00 mq	257,00 mq	1,00	257,00 mq	7,10 m	SEMINTERRATO
RIMESSAGGIO (01b)	316,00 mq	323,00 mq	1,00	323,00 mq	4,00 m	SEMINTERRATO
CORTILE	580,00 mq	580,00 mq	0,10	58,00 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
CORTILE	720,00 mq	720,00 mq	0,02	14,40 mq	0,00 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				652,40 mq		

La consistenza considerata ai fini della determinazione del valore dell'immobile equivale alle quantità indicate nel progetto approvato, allegato al Permesso di Costruire n. 46/15 del 08/10/2015, così come le altezze.

La consistenza rilevata è pari a 716 mq di superficie lorda, mentre le altezze rilevate sono pari a 9,32 m e 5,60 m.

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE (06)	308,00 mq	326,37 mq	1,00	324,00 mq	3,00 m	TERRA
Cortile	231,00 mq	231,00 mq	0,10	23,10 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				347,10 mq		

La consistenza considerata ai fini della determinazione del valore dell'immobile equivale alle quantità concesionate e/o autorizzate. Nel caso specifico la consistenza rilevata corrisponde con quella di progetto.

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE (07)	211,20 mq	231,82 mq	1,00	231,82 mq	3,00 m	PRIMO
TERRAZZA (08)	340,03 mq	351,78 mq	0,20	70,36 mq	0,00 m	PRIMO
Cortile	123,00 mq	123,00 mq	0,10	12,30 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				314,48 mq		

La consistenza considerata ai fini della determinazione del valore dell'immobile equivale alle quantità concesionate e/o autorizzate. Nel caso specifico la consistenza rilevata corrisponde con quella di progetto.

Cronistoria Dati Catastali

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 07/03/1997	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 201 Qualità Frutteto Cl.u Superficie (ha are ca) 00.18.85
Dal 06/11/1985 al 07/03/1997	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 195 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.31.45
Dal 07/03/1997 al 27/07/2000	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 474 Qualità Frutteto Superficie (ha are ca) 00.06.09
Dal 07/03/1997 al 27/07/2000	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 468 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.26.93
Dal 27/07/2000 al 20/12/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 468 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.26.93
Dal 27/07/2000 al 20/12/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 474 Qualità Frutteto Cl.u Superficie (ha are ca) 00.06.09
Dal 20/12/2001 al 15/12/2017	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 687

		Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.19.21
Dal 07/12/2004 al 05/10/2022		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 687, Sub. 1 Categoria C3 Cl.U, Cons. 564 Rendita € 1.747,69 Piano S1

_____ con sede in CASTELSARDO, ha acquistato il terreno al Foglio 10, part. 468 e 474, sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia, con Atto notarile in data 27/07/2000, Notaio Papaccio Fabio, dalla _____ ha ricevuto con atto di divisione stipulato in data 24/08/1973, rogante Chialdi, il bene distinto al Catasto Terreni al Foglio 10 con le particelle 195 e 201, che hanno originato rispettivamente i mappali 468 e 474, venduti come indicato al punto precedente alla _____.

In seguito al Tipo Mappale del 20/12/2001, prot. 323787/2001, le due particelle sono state fuse nell'attuale particella 687, Ente Urbano della superficie di Ha 00.19.21. La suddetta particella 687, attualmente risulta suddivisa al Catasto Fabbricati in tre subalterni (1, 2 e 3), che corrispondono ad altrettante unità immobiliari facenti parte del corpo di fabbrica oggetto di perizia.

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2004 al 09/11/2015	_____	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 687, Sub. 2 Categoria C3 Cl.U, Cons. 547 Rendita € 1.695,01
Dal 09/11/2015 al 05/10/2022	_____	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 687, Sub. 2 Categoria C3 Cl.U, Cons. 547 Superficie catastale 612 mq Rendita € 1.695,01 Piano T

_____ ha acquistato il terreno (Foglio 10, part. 468 e 474) sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia con Atto notarile in data 27/07/2000 (Notaio Papaccio Fabio) dalla _____ ha ricevuto con atto di divisione in data 24/08/1973 (rogante Chialdi) le particelle 195 e 201 che hanno originato rispettivamente i mappali 468 e 474 venduti come indicato al punto precedente alla _____.

In seguito al T.M. del 20/12/2001, prot. 323787/2001 le due particelle sono state fuse nell'attuale particella 687, Ente Urbano della superficie di Ha 00.19.21. La suddetta particella attualmente risulta suddivisa al C.F. in tre subalterni (1, 2 e 3) che corrispondono ad altrettante unità immobiliari, facenti parte del corpo di fabbrica oggetto di perizia.

Per quanto riguarda la cronistoria dell'area sulla quale è stato edificato il corpo di fabbrica si rimanda alla tabella compilata per l'unità immobiliare di cui alla particella 687 sub 1 (bene n° 100).

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2004 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 687, Sub. 3 Categoria C3 Cl.U, Cons. 223 Rendita € 691,02 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 05/10/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 687, Sub. 3 Categoria C3 Cl.U, Cons. 223 Superficie catastale 241 mq Rendita € 691,02 Piano T-1

[REDACTED], ha acquistato il terreno (Foglio 10, part. 468 e 474) sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia con Atto notarile in data 27/07/2000 (Notaio Papaccio Fabio) dalla [REDACTED] ha ricevuto con atto di divisione in data 24/08/1973 (rogante Chialdi) le particelle 195 e 201 che hanno originato rispettivamente i mappali 468 e 474 venduti come indicato al punto precedente alla [REDACTED]. In seguito al T.M. del 20/12/2001, prot. 323787/2001 le due particelle sono state fuse nell'attuale particella 687, Ente Urbano della superficie di Ha 00.19.21. La suddetta particella attualmente risulta suddivisa al C.F. in tre subalterni (1, 2 e 3) che corrispondono ad altrettante unità immobiliari, facenti parte del corpo di fabbrica oggetto di perizia.

Per quanto riguarda la cronistoria dell'area sulla quale è stato edificato il corpo di fabbrica si rimanda alla tabella compilata per l'unità immobiliare di cui alla particella 687 sub 1 (bene n° 100).

Dati Catastali

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	10	687	1		C3	U	564	708 mq	1747,69 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
10	687				ENTE URBANO		00.19.21 mq			

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per l'immobile in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- L'altezza utile è di 5,60 m e 9,40 m, mentre quella indicata nella planimetria catastale per l'intero piano seminterrato è di 4,00 m;

- Nella planimetria catastale non risulta rappresentata una parte del piano seminterrato (cavedio e appendice laterale).
Le difformità possono essere regolarizzate con una variazione catastale che riporti fedelmente lo stato dei luoghi.

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	687	2		C3	U	547	612 mq	1695,01 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	687				ENTE URBANO		00.19.21 mq				

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per l'unità immobiliare in oggetto non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. La superficie rilevata è inferiore a quella rappresentata nella planimetria catastale, inoltre in luogo dei due blocchi di servizi igienici e spogliatoi rappresentati, nella planimetria catastale, è stato realizzato in altra posizione un solo servizio igienico.

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	687	3		C3	U	223	241 mq	691,02 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	687				ENTE URBANO		00.19.21 mq				

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per l'unità immobiliare in oggetto non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. I servizi igienici rappresentati nella planimetria catastale non sono stati realizzati, il vano scale è rappresentato in modo differente rispetto allo stato realizzato.

L'altezza rilevata è di 3,00 m, mentre quella riportata in planimetria è di 2,70 m.

L'elaborato planimetrico non riporta la suddivisione tra corpo di fabbrica e la porzione di lastrico solare.

Tali difformità possono essere regolarizzate con una pratica di aggiornamento catastale, che rappresenti fedelmente lo stato dei luoghi.

Stato conservativo

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

L'unità immobiliare in oggetto si trova in buono stato di manutenzione e conservazione.

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

L'unità immobiliare in oggetto si trova in un normale stato di manutenzione e conservazione.

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

L'unità immobiliare in oggetto si trova in un normale stato di manutenzione e conservazione.

Parti Comuni

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

Nessuna.

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

Esiste un BCNC in comune con il sub 3, rappresentato dal cortile di accesso all'unità immobiliare, cortile confinante direttamente con la strada pubblica, contraddistinto dal sub 4 della particella 687.

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

Esiste un BCNC distinto con il sub 4, in comune con il sub 2 (Bene n° 101), rappresentato dal cortile di accesso all'unità immobiliare, comunicante direttamente con la strada pubblica.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

Fondazioni: sono costituite da plinti prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato.

Esposizione: Il fabbricato ha tre facciate libere ed una in aderenza con il terreno.

Il prospetto principale è esposto ad est, e l'immobile si estende longitudinalmente da Est a Ovest.

L'accesso al bene è possibile da tutti e tre i lati.

Altezza interna: Nelle parti della struttura destinate alla lavorazione l'altezza media è di circa 9,40 m, mentre nella parte retrostante è di circa 5,60 m.

Strutture verticali: sono costituite da pilastri prefabbricati in C.A.V. con mensole reggi-travi.

Solai: sono costituiti da travi prefabbricate in C.A.P. e da soprastanti Tegoli a doppio T prefabbricati in C.A.P. Copertura: è del tipo piano, costituita dal solaio descritto al punto precedente.

Pareti esterne ed interne: sono costituite da tamponature in pannelli prefabbricati in C.A.V.

Pavimentazione interna ed esterna: è in battuto di cemento di tipo industriale.

Infissi esterni ed interni: sono costituiti da serramenti in metallo.

Impianto elettrico: E' di tipo industriale, realizzato entro canale esterne.

Impianto idrico e servizi igienici: Sono presenti i servizi igienici.

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

Fondazioni: sono costituite da plinti prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato.

Esposizione: Il fabbricato ha facciate esterne libere e le due interne confinanti con altra unità immobiliare.

L'immobile si estende longitudinalmente da Est a Ovest e il prospetto principale, sul quale è posto l'ingresso è esposto a Ovest.

Altezza interna: è di circa 2,90 m.

Strutture verticali: sono costituite da pilastri prefabbricati in C.A.V. con mensole reggi-travi.

Solai: sono costituiti da travi prefabbricate in C.A.P. e da soprastanti Tegoli doppio T prefabbricati in C.A.P.

Copertura: è costituita per una parte dal solaio intermedio in comune con il piano superiore e per la restante parte dal

solaio piano di copertura.

Pareti esterne ed interne: sono costituite da tamponature in pannelli prefabbricati in C.V.

Pavimentazione interna: è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro.

Pavimentazione esterna: il pavimento è in battuto di cemento di tipo industriale.

Infissi esterni ed interni: sono costituiti da serramenti in metallo.

Impianto elettrico: è di tipo industriale, realizzato entro canale esterne.

Impianto idrico e i servizi igienici: E' presente un servizio igienico con antibagno.

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

Fondazioni: sono costituite da plinti prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato.

Esposizione: Il fabbricato ha le facciate esterne libere. L'immobile si estende longitudinalmente da Est a Ovest e il prospetto principale, sul quale è posto l'ingresso è esposto a Ovest.

Altezza interna: è di circa 3,00 m.

Strutture verticali: sono costituite da pilastri prefabbricati in C.A.V. con mensole reggi-travi.

Solai: sono costituiti da travi prefabbricate in C.A.P. e da soprastanti Tegoli doppio T prefabbricati in C.A.P.

Copertura: è costituita dal solaio piano di copertura.

Pareti esterne ed interne: sono costituite da tamponature in pannelli prefabbricati in C.V.

Pavimentazione interna: è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro.

Pavimentazione esterna: il pavimento dell'area cortilizia è in battuto di cemento di tipo industriale.

Infissi esterni ed interni: sono costituiti da serramenti in metallo.

Impianto elettrico: è di tipo industriale, realizzato entro canale esterne.

Impianto idrico e i servizi igienici: Non sono presenti servizi igienici.

Stato di occupazione

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/05/2011
- Scadenza contratto: 30/04/2023

CANONI DI LOCAZIONE

Canone mensile: € 500,00

L'immobile attualmente viene utilizzato come rimessaggio barche, ed è occupato dal locatario Gola Fabrizio, con contratto di locazione ad uso commerciale registrato in Sassari al n°3561 in data 27/05/2011.

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

L'immobile risulta libero

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

L'immobile risulta libero

Provenienze Ventennali

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/1973 al 20/07/2000	[REDACTED]	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. CHIALDI	24/08/1973	6592/1973	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	SASSARI	13/09/1973	5657		
Dal 27/07/2000 al 10/11/2022	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. PAPACCIO FABIO	27/07/2000	39366	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	08/08/2000	11967	7945	
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022	[REDACTED]	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	29/12/2020	16599	12661	

[REDACTED], ha acquistato il terreno (Foglio 10, part. 468 e 474) sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia con Atto notarile in data 27/07/2000 (Notaio Papaccio Fabio) dalla [REDACTED] ha ricevuto con atto di divisione in data 24/08/1973 (rogante Chialdi) le particelle 195 e 201 che hanno originato rispettivamente i mappali 468 e 474 venduti come indicato al punto precedente alla [REDACTED].

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

[REDACTED], ha acquistato il terreno (Foglio 10, part. 468 e 474) sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia con Atto notarile in data 27/07/2000 (Notaio Papaccio Fabio) dalla [REDACTED] ha ricevuto con atto di divisione in data 24/08/1973 (rogante Chialdi) le particelle 195 e 201 che hanno originato rispettivamente i mappali 468 e 474 venduti come indicato al punto precedente alla [REDACTED].

Per quanto concerne i dati da inserire nella tabella, si rimanda a quanto riportato per la particella 687 sub 1 bene 100.

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

[REDACTED], ha acquistato il terreno (Foglio 10, part. 468 e 474) sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia con Atto notarile in data 27/07/2000 (Notaio Papaccio Fabio) dalla Sig.ra [REDACTED] ha ricevuto con atto di divisione in data 24/08/1973 (rogante Chialdi) le particelle 195 e 201 che hanno originato rispettivamente i mappali 468 e 474 venduti come indicato al punto precedente alla [REDACTED].

██████████. In seguito al T.M. del 20/12/2001, prot. 323787/2001 le due particelle sono state fuse nell'attuale particella 687, Ente Urbano della superficie di Ha 00.19.21. La suddetta particella attualmente risulta suddivisa al C.F. in tre subalterni (1, 2 e 3) che corrispondono ad altrettante unità immobiliari, facenti parte del corpo di fabbrica oggetto di perizia.

Per quanto riguarda la cronistoria dell'area sulla quale è stato edificato il corpo di fabbrica si rimanda alla tabella compilata per l'unità immobiliare di cui alla particella 687 sub 1 (Bene n° 100).

Formalità pregiudizievoli

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

ISCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/11/2014
Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di ██████████
██████████
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a SASSARI il 13/11/2015
Reg. gen. 12957 - Reg. part. 1808
Quota: 1/1
Importo: € 19.246.902,32
A favore di ██████████
██████████
Capitale: € 9.623.451,16

TRASCRIZIONI

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a SASSARI il 26/10/2012
Reg. gen. 14515 - Reg. part. 11139
Quota: 1/1
A favore di ██████████
██████████
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a SASSARI il 15/11/2012
Reg. gen. 15620 - Reg. part. 11779
Quota: 100/100
A favore di ██████████
██████████
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a SASSARI il 17/12/2012
Reg. gen. 17442 - Reg. part. 13135

Quota: 100/100

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2016

Reg. gen. 1679 - Reg. part. 1193

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED].

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

ISCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/11/2014

Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a SASSARI il 13/11/2015

Reg. gen. 12957 - Reg. part. 1808

Quota: 1/1

Importo: € 19.246.902,32

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 9.623.451,16

TRASCRIZIONI

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SASSARI il 26/10/2012

Reg. gen. 14515 - Reg. part. 11139

Quota: 1/1

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO

Trascritto a SASSARI il 15/11/2012

Reg. gen. 15620 - Reg. part. 11779

Quota: 100/100

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO

Trascritto a SASSARI il 17/12/2012

Reg. gen. 17442 - Reg. part. 13135

Quota: 100/100

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO

Trascritto a SASSARI il 18/02/2016

Reg. gen. 1679 - Reg. part. 1193

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

• **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

• **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

ISCRIZIONI

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/11/2014

Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

• **ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

Iscritto a SASSARI il 13/11/2015

Reg. gen. 12957 - Reg. part. 1808

Quota: 1/1

Importo: € 19.246.902,32

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 9.623.451,16

TRASCRIZIONI

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SASSARI il 26/10/2012

Reg. gen. 14515 - Reg. part. 11139

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SASSARI il 15/11/2012

Reg. gen. 15620 - Reg. part. 11779

Quota: 100/100

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SASSARI il 17/12/2012

Reg. gen. 17442 - Reg. part. 13135

Quota: 100/100

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2016

Reg. gen. 1679 - Reg. part. 1193

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Normativa urbanistica

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Castelsardo (Programma di Fabbricazione “Lubiani – Porcu”, approvato con Decreto Assessorato EE. LL. Finanze e Urbanistica n. 170 del 20/02/1985) il bene in oggetto ricade all'interno zona omogenea C12.B, zona di nuova espansione porto, con possibilità di edificazione di edifici per residenza stagionale turistica, artigianato e piccola industria e residenza. L'immobile fa parte della cosiddetta lottizzazione “Livia Baiardo”, con convenzione del 1999 scaduta l'11/01/2009 senza che venissero completate e collaudate le opere di urbanizzazione previste in convenzione.

La destinazione d'uso attuale è compatibile con la destinazione di zona urbanistica ma la convenzione di lottizzazione è scaduta.

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Castelsardo (Programma di Fabbricazione “Lubiani – Porcu”, approvato con Decreto Assessorato EE. LL. Finanze e Urbanistica n. 170 del 20/02/1985) il bene in oggetto ricade all'interno zona omogenea C12.B, zona di nuova espansione porto, con possibilità di edificazione di edifici per residenza stagionale turistica, artigianato e piccola industria e residenza. L'immobile fa parte della cosiddetta lottizzazione “Livia Baiardo”, con convenzione del 1999 scaduta l'11/01/2009 senza che venissero completate e collaudate le opere di urbanizzazione previste in convenzione.

La destinazione d'uso attuale è compatibile con la destinazione di zona urbanistica ma la convenzione di lottizzazione è scaduta.

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Castelsardo (Programma di Fabbricazione “Lubiani – Porcu”, approvato con Decreto Assessorato EE. LL. Finanze e Urbanistica n. 170 del 20/02/1985) il bene in oggetto ricade all'interno zona omogenea C12.B, zona di nuova espansione porto, con possibilità di edificazione di edifici per residenza stagionale turistica, artigianato e piccola industria e residenza. L'immobile fa parte della cosiddetta lottizzazione “Livia Baiardo”, con convenzione del 1999 scaduta l'11/01/2009 senza che venissero completate e collaudate le opere di urbanizzazione previste in convenzione.

La destinazione d'uso attuale è compatibile con la destinazione di zona urbanistica ma la convenzione di lottizzazione è scaduta.

Regolarità edilizia

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

L'immobile di cui fanno parte i tre beni è stato realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 128/2000;
- Accertamento di conformità con Concessione edilizia in sanatoria n. 46/2015 del 08/10/2015.

Per quanto concerne i dati plano-volumetrici, lo stato dei luoghi è **difforme** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultima concessione edilizia rilasciata:

- il piano seminterrato in realtà non è interrato ma presenta tre lati liberi;
- l'altezza del piano seminterrato (piano terra da progetto) è maggiore di 2 metri rispetto a quella assentita;
- il cavedio previsto in progetto nel sottopiano non è tombato ma direttamente comunicante con gli spazi interni ed esterni;
- è stata realizzata senza autorizzazione una stanza di circa 37 mq direttamente comunicante con il cavedio (che sarebbe dovuto essere tombato) e con l'esterno (che in quel punto sarebbe dovuto essere interrato).

Le suddette difformità **non sono sanabili** ex art. 36 c. 1 DPR 380/2001, art. 16 c. 1 L.R. 23/85, in quanto non sussistono le condizioni per l'ottenimento dell'accertamento della doppia conformità (attualmente il bene fa parte di una lottizzazione scaduta e incompleta).

Tra i documenti consegnati dall'Ufficio Tecnico ai CTU, a seguito di accesso agli atti, non è presente il certificato/dichiarazione di agibilità.

In relazione a quanto stabilito dal DPR n. 412/93 e per ultimo dal Decreto Interministeriale 26/06/2015, non è dovuta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica), in quanto categoria catastale C/3 (locale laboratorio), salvo diverso avviso da parte del notaio che dovrà stipulare l'atto di trasferimento.

Vincoli paesaggistici e/o oneri condominiali

Bene N° 100 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_1_piano S

Bene N° 101 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_2_piano T

Bene N° 102 - Fabbricato industriale F_10_PART_687_SUB_3_piano T-1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'area su cui sorge il fabbricato è vincolata paesaggisticamente in quanto ricadente all'interno del territorio definito Ambito di Paesaggio n. 14 – Golfo dell'Asinara, pertanto sottoposta alle prescrizioni introdotte dalla L.R. n. 8/2004 e dal Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006 con aggiornamento e revisione del PPR approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 42/2 del 25/10/2013 e ss. mm. e ii. Inoltre è sottoposta alle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico PAI e del Piano Stralcio Fasce Fluviali PSFF.

LOTTO 69

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 111 - LABORATORIO ARTIGIANALE** ubicato a **VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_20_SUB_33_Via Pintirinu**

Descrizione

Il bene oggetto di stima è costituito da un locale commerciale, utilizzato come media superficie di vendita non alimentare, che si sviluppa su un unico livello. E' ubicato nella zona industriale Pintirinu, nel comune di Valledoria e fa parte di un complesso commerciale-artigianale costituito da più unità immobiliari.

La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n. 33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari.

Titolarità

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:



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



Confini

Il bene in oggetto confina a Nord con la particella 20 sub 22, a Est con la particella 20 sub 17 e sub 20, a Sud con la particella 20 sub 18 e sub 20 e ad Ovest con la particella 20 sub 23.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE COMMERCIALE (01)	966,07 mq	983,23 mq	1,00	983,23 mq	8,36 m	TERRA
PIAZZALE (02)	199,42 mq	200,22 mq	0,10	20,02 mq	0,00 m	TERRA
WC (03)	5,77 mq	6,90 mq	1,00	6,90 mq	2,48 m	TERRA
A. WC (04)	3,73 mq	4,24 mq	1,00	4,24 mq	2,48 m	TERRA
DIS. (05)	4,76 mq	5,34 mq	1,00	5,34 mq	2,48 m	TERRA
DIS. (06)	5,61 mq	6,11 mq	1,00	6,11 mq	2,48 m	TERRA
A. WC (07)	4,73 mq	5,20 mq	1,00	5,20 mq	2,48 m	TERRA
WC (08)	4,97 mq	6,08 mq	1,00	6,08 mq	2,48 m	TERRA
PIAZZALE (09)	199,92 mq	200,52 mq	0,10	20,05 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1057,17 mq		

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2004 al 06/10/2005		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 4.000,00 Piano T
Dal 06/10/2005 al 06/06/2006		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 5 Categoria D8

		Rendita € 5.016,00 Piano T
Dal 06/06/2006 al 21/09/2011		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 21 Categoria D1 Rendita € 5.016,00 Piano T
Dal 21/09/2011 al 22/09/2022		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 33 Categoria D8 Rendita € 5.140,00 Piano T

Per la cronistoria catastale antecedente il 27/12/2004, si rimanda a quanto descritto per il bene n°90, in quanto il sub in oggetto deriva dalle particelle 20 sub 1 e sub 2 del Foglio 10, in seguito a divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	20	33		D8				5140 €	TERRA	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	20				ENTE URBANO		01.79.31 mq			

CORRISPONDENZA CATASTALE

Lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione dell'altezza, che in planimetria è indicata pari a 7,00 m, mentre quella rilevata varia da 7,00 m a 9,80 m.

Per aggiornare l'altezza nella planimetria catastale va presentata una pratica di variazione catastale.

Stato conservativo

Il bene in oggetto si trova in un normale stato di manutenzione e conservazione.

Parti Comuni

Catastalmente le parti comuni sono rappresentate dal sub 17 della particella 20, viabilità comune ad altre unità immobiliari.

Nell'elaborato planimetrico della particella 20 vengono indicati come beni comuni non censibili i sub 17 e 18, aree di passaggio comuni a tutte le particelle, mentre nella realtà e nel Piano di Lottizzazione l'accesso al complesso dalla Strada Provinciale 33 avviene attraverso i sub 31 e 32, beni n° 94 e 95, intestati alla Coinsar SNC.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fondazioni: Sono costituite da plinti prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato.

Altezza interna: Varia da 6,93 m a 9,80 m.

Strutture verticali: le strutture verticali portanti sono costituite da pilastri prefabbricati in Cemento Armato Vibrato (CAV) e pannelli divisorii laterali in C.A.V. dello spessore di cm 20. Si presentano nel complesso in un normale stato di

manutenzione e di conservazione.

Pavimentazione interna: è stata realizzata con pavimento di tipo industriale nel capannone e con piastrelle nei servizi igienici.

Solai: E' realizzato con carpenteria metallica leggera e soprastante manto di copertura in onduline.

Copertura: Coincide con il solaio descritto in precedenza.

Infissi esterni : Sono costituiti da serramenti a struttura metallica.

Impianto elettrico: l'impianto elettrico è del tipo industriale. E' stato realizzato entro canale esterne.

Impianto idrico e i servizi igienici: L'impianto idrico è stato realizzato in parte sotto traccia, in parte a vista. E' presente un blocco servizi igienici finestrato.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/11/2015
- Scadenza contratto: 30/11/2021

CANONI DI LOCAZIONE

Canone mensile: € 4.000,00

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da personale addetto alla vendita riconducibile all'attività commerciale del ██████████, come da contratto di locazione del 19/11/2015, Registrato a Sassari il 26/11/2015, al n. TWN serie 3T n. 8703.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002	██████████	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. VITTORIO LORIGA	23/11/1988	186397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
SASSARI	19/03/2004	4188	2810		
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003	██████████	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
SASSARI	31/12/2002	20921	15439		
Dal 04/12/2003 al 19/09/2022	██████████	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
SASSARI	23/12/2003	25686	19528		
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022	██████████	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		SASSARI	29/12/2020	16599	12661
--	--	---------	------------	-------	-------

██████████ ha acquistato in data 04/12/2003 da ██████████
██████████ un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1 e sub 2, un terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 ½, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 ½, un terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35.

Formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 19/03/2004
Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677
Quota: 1/1
Importo: € 6.200.000,00
A favore di ██████████
██████████
Capitale: € 3.100.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/11/2014
Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di ██████████
██████████
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a SASSARI il 13/11/2015
Reg. gen. 12957 - Reg. part. 1808
Quota: 1/1
Importo: € 19.246.902,32
A favore di ██████████
██████████
Capitale: € 9.623.451,16

TRASCRIZIONI

██████████ SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di ██████████
██████████

██████████ SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Normativa urbanistica

Secondo il Piano di Fabbricazione del Comune di Valledoria, il bene in oggetto ricade in zona omogenea "D3" zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana, all'interno del Piano di lottizzazione "Tamarizeddu" 1° Stralcio.

Regolarità edilizia

L'unità immobiliare in oggetto, è stata realizzata in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 75/2006 del 10/07/2006, rilasciata alla [REDACTED] C;
- SUAP n. 1702 del 27/12/2015, avvio media superficie di vendita, presentata dal [REDACTED].

Per l'unità immobiliare in oggetto non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto il blocco servizi igienici è stato realizzato con aerazione naturale anziché forzata. Le finestre dei servizi igienici non sono rappresentate nelle piante e nei prospetti degli elaborati di progetto.

Si segnala che l'altezza al colmo rilevata è di 9,80 anziché 10,00m, comunque all'interno della tolleranza edilizia.

Tali difformità possono essere sanate con una pratica di accertamento di conformità.

Tra i documenti consegnati dall'Ufficio Tecnico ai CTU, a seguito di accesso agli atti, non è presente il certificato/dichiarazione di agibilità.

In relazione a quanto stabilito dal DPR n. 412/93 e per ultimo dal Decreto Interministeriale 26/06/2015, non è dovuta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica), in quanto categoria catastale D/8 (laboratorio artigianale/commerciale), salvo diverso avviso da parte del notaio che dovrà stipulare l'atto di trasferimento.

LOTTO 70

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 90** - Area urbana ubicata a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_25_Via Pintirinu snc
- **Bene N° 91** - Area urbana ubicata a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_26_Via Pintirinu snc

Descrizione

Bene N° 90 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_25

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu.

La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n. 33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari. L'immobile, in quanto destinato e utilizzato a viabilità/area di manovra e parcheggi, è un'area comune al complesso immobiliare.

Bene N° 91 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_26

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicata nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu.

La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42,00Km da Sassari.

Titolarità

Bene N° 90 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_25

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

[REDACTED]

Bene N° 91 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_26

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

[REDACTED]

Confini

Bene N° 90 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_25

Il bene in oggetto (sub 25 particella 20) confina a Nord con il sub 26 della particella 20, ad Est con il sub 17 della particella 20, a Sud con il sub 27 della particella 20 e ad Ovest con il sub 18 della particella 20.

Bene N° 91 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_26

Il bene in oggetto (sub 26 della particella 20) confina ad Ovest con il sub 18 della particella 20, ad Est con il sub 17 della particella 20, a Sud con il sub 25 della particella 20.

Consistenza

Bene N° 90 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1155,00 mq	1155,00 mq	1,00	1155,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1155,00 mq		

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e di superficie del sub 25, anche se rimane costante la superficie complessiva delle aree libere. Per questo motivo si è deciso di inserire nella tabella consistenza del bene in oggetto la superficie nominale catastale.

Bene N° 91 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	960,00 mq	960,00 mq	1,00	960,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				960,00 mq		

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e di superficie del sub 26, anche se rimane costante la superficie complessiva delle aree libere. Per questo motivo si è deciso di inserire nella tabella consistenza del bene in oggetto la superficie nominale catastale.

Cronistoria Dati Catastali

Bene N° 90 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2004 al 24/05/2007		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 10 Categoria F1, Cons. 730 Piano T
Dal 24/05/2007 al 24/05/2007		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 10 Categoria F1, Cons. 2920 Piano T
Dal 24/05/2007 al 25/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 25

	S. N. C. con sede in CASTELSARDO, C.F. 01311360901##, Proprietà 1/1.	Categoria F1, Cons. 1155 Piano T
--	--	-------------------------------------

Per la cronistoria catastale antecedente il 27/12/2004, si rimanda a quanto descritto per il bene n° 90, in quanto il sub in oggetto deriva dalle particelle 20 sub 1 e sub 2 del Foglio 10, in seguito a divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Bene N° 91 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2004 al 24/05/2007		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 10 Categoria F1, Cons. 730 Piano T
Dal 24/05/2007 al 24/05/2007		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 10 Categoria F1, Cons. 2920 Piano T
Dal 24/05/2007 al 25/11/2022		Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 26 Categoria F1, Cons. 960 Piano T

Per la cronistoria catastale antecedente il 27/12/2004, si rimanda a quanto descritto per il bene n° 90, in quanto il sub in oggetto deriva dalle particelle 20 sub 1 e sub 2 del Foglio 10, in seguito a divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Dati Catastali

Bene N° 90 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_25

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	20	25		F1		1155			T		

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e dimensioni del sub 25, nonché l'impossibilità di individuare con precisione i confini.

Tali difformità devono essere sanate con un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Bene N° 91 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_26

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	20	26		F1		960			T		

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e dimensioni del sub 26, nonché

l'impossibilità di individuare con precisione i confini.

Tali difformità devono essere sanate con un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Precisazioni

Bene N° 90 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_25

Il bene in oggetto, così come indicato nella Tavola n° 6 del Progetto di Variante alla Lottizzazione della Zona D3 1° Stralcio, costituisce area di passaggio e parcheggi comune al complesso.

Bene N° 91 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_26

Il bene in oggetto, così come indicato nella Tavola n° 6 del Progetto di Variante alla Lottizzazione della Zona D3 1° Stralcio, costituisce area di passaggio e parcheggi comune al complesso.

Stato conservativo

Bene N° 90 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_25

Il bene in oggetto si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.

Bene N° 91 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_26

Il bene in oggetto si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.

Parti Comuni

Bene N° 90 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_25

Il bene in oggetto è un'area comune al complesso immobiliare in quanto destinato e utilizzato a parcheggi e viabilità/area di manovra.

Bene N° 91 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_26

Il bene in oggetto è un'area comune al complesso immobiliare in quanto destinato e utilizzato a parcheggi e viabilità/area di manovra

Stato di occupazione

Bene N° 90 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_25

Bene N° 91 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_26

L'immobile risulta libero

Il bene viene in parte è utilizzato come area di passaggio e parcheggi comune al complesso.

Provenienze Ventennali

Bene N° 90 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_25

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002		CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		NOTAIO DOTT. LORIGA VITTORIO	23/11/1988	186397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 20/12/2002 al 04/12/2003	[REDACTED]	SASSARI	19/03/2004	4188	2810	
		COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997		
Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		SASSARI	31/12/2002	20921	15439	
Dal 04/12/2003 al 19/09/2022	[REDACTED]	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		SASSARI	23/12/2003	25686	19528	
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022	[REDACTED]	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		SASSARI	29/12/2020	16599	12661	

[REDACTED] ha acquistato in data 04/12/2003 da [REDACTED] un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1 e sub 2, un terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 ½, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10. Terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 ½, un terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35.

Bene N° 91 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_26

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002	[REDACTED]	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. LORIGA VITTORIO	23/11/1988	186397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	19/03/2004	4188	2810
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	31/12/2002	20921	15439
Dal 04/12/2003 al 19/09/2022	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/12/2003	25686	19528
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022	[REDACTED]	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		SASSARI	29/12/2020	16599	12661
--	--	---------	------------	-------	-------

[REDACTED]
[REDACTED] ha acquistato in data 04/12/2003 da [REDACTED]
[REDACTED] un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1 e sub 2, un terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 ½, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 ½, un terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35.

Formalità pregiudizievoli

Bene N° 90 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_25

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 19/03/2004
Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677
Quota: 1/1
Importo: € 6.200.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 3.100.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/11/2014
Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONI

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a SASSARI il 18/02/2016
Reg. gen. 1679 - Reg. part. 1193
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a SASSARI il 18/02/2020
Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Bene N° 91 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_26

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a SASSARI il 19/03/2004

Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 3.100.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/11/2014

Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONI

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2016

Reg. gen. 1679 - Reg. part. 1193

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Normativa urbanistica

Bene N° 90 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_25

Bene N° 91 - Area urbana F_10_PART_20_SUB_26

Secondo il Piano di Fabbricazione del Comune di Valledoria, il bene in oggetto ricade in zona omogenea "D3" zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana, all'interno del Piano di lottizzazione "Tamarizeddu" 1° Stralcio.

Per la zona "D3" artigianale, commerciale, industriale, le prescrizioni edificatorie sono le seguenti:

- superficie totale mq 42.300;
- superficie per attività Artigiane e Commerciali mq 38.070;
- superficie per standard mq 4.230;
- indice territoriale mc/mq 2,00;
- indice fondiario mc/mq 3,00;
- Altezza massima m 10,00;
- Distanza dalle strade di lottizzazione m 6.00;
- Distanze minime tra fabbricati m 10.00;
- Distanze dai confini m 5 (o aderenza).

Vedi Certificato Destinazione Urbanistica allegato.

LOTTO 71

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 89** - Area urbana ubicata a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_15_Via Pintirinu snc

Descrizione

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu.

La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n. 33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari. Il bene in oggetto è un'area comune al complesso immobiliare in quanto destinato e utilizzato a viabilità/area di manovra

Titolarità

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

Confini

L'unità immobiliare in oggetto confina a nord con il sub 19 della particella 20, ad est con il sub 17 ed ovest con il sub 18.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2000,00 mq	2000,00 mq	1,00	2000,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				2000,00 mq		

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e di superficie del sub 15, anche se rimane costante la superficie complessiva delle aree libere. Per questo motivo si è deciso di inserire nella tabella consistenza del bene in oggetto la superficie nominale catastale.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/2004 al 29/08/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 15 Categoria F1, Cons. 387 Piano T
Dal 29/08/2007 al 25/11/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 20, Sub. 15 Categoria F1, Cons. 2000 Piano T

Per la cronistoria catastale antecedente il 27/12/2004, si rimanda a quanto descritto per il bene n°90, in quanto il sub in oggetto deriva dalle particelle 20 sub 1 e sub 2 del Foglio 10, in seguito a divisione, fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	20	15		F1		2000			TERRA	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per il bene in oggetto non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico esistente, in quanto in seguito al rilievo topografico effettuato si è riscontrata una rotazione e una traslazione grafica dei corpi di fabbrica dei capannoni rispetto alle aree libere. Questo comporta una differenza di forma e dimensioni del sub 15, nonché l'impossibilità di individuare con precisione i confini.

Tali difformità devono essere sanate con un aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Precisazioni

Il bene in oggetto, così come indicato nella Tavola n° 6 del Progetto di Variante alla Lottizzazione della Zona D3 1° Stralcio, costituisce area di passaggio comune al complesso.

Stato conservativo

Il bene in oggetto si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.

Parti Comuni

Il bene in oggetto è un'area comune al complesso immobiliare in quanto destinato e utilizzato a viabilità/area di manovra.

Stato di occupazione

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'area è occupata in parte dal capannone distinto al C.F. con il sub 19 della particella 20, in parte utilizzata come viabilità comune al complesso.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1988 al 20/12/2002	[REDACTED]	CONFERIMENTO IN SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. LORIGA VITTORIO	23/11/1988	186397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	19/03/2004	4188	2810	
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	31/12/2002	20921	15439	
Dal 04/12/2003 al 19/09/2022	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/12/2003	25686	19528
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022		FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	29/12/2020	16599	12661

[REDACTED]
 [REDACTED] ha acquistato in data 04/12/2003 da [REDACTED]
 [REDACTED] un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le
 particelle 20 sub 1 e sub 2, un terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A),
 particella 54 (ex 23B), particella 20 ½, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente
 soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10, un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la
 particella 45 ½, un terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35.

Formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONI

■ **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a SASSARI il 19/03/2004

Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

A favore di BANCO DI SARDEGNA SPA

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

■ **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/11/2014

Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONI

■ **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

■ **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di

Regolarità edilizia

Da un punto di vista urbanistico edilizio il bene in oggetto non è libero, in quanto occupato in parte da un capannone di circa 1.000,00 mq e la superficie residua è da considerarsi area di pertinenza dello stesso.

Normativa urbanistica

Secondo il Piano di Fabbricazione del Comune di Valledoria, il bene in oggetto ricade in zona omogenea "D3" zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana, all'interno del Piano di lottizzazione "Tamarizeddu" 1° Stralcio.

Per la zona "D3" artigianale, commerciale, industriale, le prescrizioni edificatorie sono le seguenti:

- superficie totale mq 42.300;
- superficie per attività Artigiane e Commerciali mq 38.070;
- superficie per standard mq 4.230;
- indice territoriale mc/mq 2,00;
- indice fondiario mc/mq 3,00;
- Altezza massima m 10,00;
- Distanza dalle strade di lottizzazione m 6.00;
- Distanze minime tra fabbricati m 10.00;
- Distanze dai confini m 5 (o aderenza).

Vedi Certificato Destinazione Urbanistica allegato.

LOTTO 72

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 96 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_344_Reg. Pintirinu
- **Bene N° 97 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_345_Reg. Pintirinu

Descrizione

Bene N° 96 - Terreno edificabile F_10_PART_344

Bene N° 97 - Terreno edificabile F_10_PART_345

I beni oggetto di perizia sono costituiti terreni edificabili interni alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicati nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu.

La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari.

Titolarità

Bene N° 96 - Terreno edificabile F_10_PART_344

Bene N° 97 - Terreno edificabile F_10_PART_345

Gli immobili appartengono ai seguenti debitori:



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:



Confini

Bene N° 96 - Terreno edificabile F_10_PART_344

Il bene in oggetto (particella 344) confina ad Ovest con la particella 345 C.T., ad Est la particella 133 C.T., a Nord con la particella 18 C.T., a Sud con la particella 20 C.T. del Foglio 10 del comune di Valledoria.

Bene N° 97 - Terreno edificabile F_10_PART_345

Il bene in oggetto (particella 345) confina a Sud-Ovest con la particella 364 C.T., ad Est con la particella 344 C.T., a Nord con la particella 18 C.T., a Sud-Est con la particella 20 C.T. del Foglio 10 del comune di Valledoria.

Consistenza

Bene N° 96 - Terreno edificabile F_10_PART_344

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	7550,00 mq	7550,00 mq	1,00	7550,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				7550,00 mq		

La consistenza indicata in tabella è pari alla superficie nominale catastale.

Bene N° 97 - Terreno edificabile F_10_PART_345

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2300,00 mq	2300,00 mq	1,00	2300,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				2300,00 mq		

La superficie riportata in tabella è pari alla superficie nominale catastale.

Cronistoria Dati Catastali

Bene N° 96 - Terreno edificabile F_10_PART_344

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1989 al 04/12/2003	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 35 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.04.20 Reddito dominicale € 45,74 Reddito agrario € 21,53
Dal 04/12/2003 al 04/12/2003	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 35 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.04.20 Reddito dominicale € 45,74 Reddito agrario € 21,53
Dal 04/12/2003 al 08/09/2009	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 35 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.04.20 Reddito dominicale € 45,74 Reddito agrario € 21,53
Dal 08/09/2009 al 06/03/2015	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 344 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.75.50 Reddito dominicale € 33,14 Reddito agrario € 15,60
Dal 06/03/2015 al 22/09/2022	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 344 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.75.50 Reddito dominicale € 33,14 Reddito agrario € 15,60

Bene N° 97 - Terreno edificabile F_10_PART_345

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1989 al 04/12/2003	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 35 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.04.20 Reddito dominicale € 45,74 Reddito agrario € 21,53
Dal 04/12/2003 al 04/12/2003	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 35 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.04.20 Reddito dominicale € 45,74 Reddito agrario € 21,53

Dal 04/12/2003 al 08/09/2009	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 35 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.04.20 Reddito dominicale € 45,74 Reddito agrario € 21,53
Dal 08/09/2009 al 22/09/2022	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 345 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.23.00 Reddito dominicale € 10,10 Reddito agrario € 4,75

Dati Catastali

Bene N° 96 - Terreno edificabile F_10_PART_344

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	344				Seminativo	1	00.75.50 mq	33,14 €	15,6 €	

Bene N° 97 - Terreno edificabile F_10_PART_345

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	345				Seminativo	1	00.23.00 mq	10,1 €	4,75 €	

Stato conservativo

Bene N° 96 - Terreno edificabile F_10_PART_344

Bene N° 97 - Terreno edificabile F_10_PART_345

I beni in oggetto si presentano in un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Parti Comuni

Bene N° 96 - Terreno edificabile F_10_PART_344

Bene N° 97 - Terreno edificabile F_10_PART_345

Le parti comuni sono rappresentate dall'accesso e dalla viabilità comuni al complesso commerciale e produttivo.

Stato di occupazione

Bene N° 96 - Terreno edificabile F_10_PART_344

Bene N° 97 - Terreno edificabile F_10_PART_345

Gli immobili risultano liberi.

Provenienze Ventennali

Bene N° 96 - Terreno edificabile F_10_PART_344

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1989 al 20/12/2002	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. MANLIO PIZORNO	28/09/1989	6027	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	11/10/1989	12195	8992	
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	31/12/2002	20921	15439	
Dal 04/12/2003 al 25/11/2022	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	19/12/2013	25387	19322	
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022	[REDACTED]	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	29/12/2020	16599	12661	

[REDACTED] ha acquistato in data 04/12/2003 da [REDACTED] un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1, sub 2. Terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 1/2. Un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10. Terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 1/2.

Terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35. Il gruppo I.S.A. ha acquistato da ANGLONA ALIMENTARI S.R.L. Sede CAGLIARI (CA) Codice fiscale 01671560926, che a sua volta ha acquistato dai fratelli Achenza.

Bene N° 97 - Terreno edificabile F_10_PART_345

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1988 al 20/12/2002	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. PIZORNO MANLIO	28/09/1989	6027	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	11/10/1989	12195	8292	
Dal 20/12/2002 al 04/12/2003	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	20/12/2002	11997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	31/12/2002	20921	15439	
Dal 04/12/2003 al 19/09/2022	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.SSA GHIGLIERI PAOLA	04/12/2003	13869	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022		SASSARI	23/12/2003	25686	19528
		FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	29/12/2020	16599	12661

[REDACTED] ha acquistato in data 04/12/2003 da [REDACTED] un terreno con soprastanti cinque corpi di fabbrica, distinto al C.F. al Foglio 10 con le particelle 20 sub 1, sub 2. Terreno distinto al Foglio 10, particella 20, particella 52 (ex 22C), particella 53 (ex 21A), particella 54 (ex 23B), particella 20 1/2. Un terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 45 (ex 45A), successivamente soppresso e unito all'attuale particella 20 del Foglio 10. Terreno distinto al C.T. al Foglio 14, particella 52 (ex 46C) e la particella 45 1/2.

Terreno edificabile distinto al C.T. al Foglio 10 con la particella 35. Il gruppo I.S.A. ha acquistato da ANGLONA ALIMENTARI S.R.L. Sede CAGLIARI (CA) Codice fiscale 01671560926, che a sua volta ha acquistato dai fratelli Achenza.

Formalità pregiudizievoli

Bene N° 96 - Terreno edificabile F_10_PART_344

ISCRIZIONI

- Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a SASSARI il 19/03/2004
 Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.200.000,00
 A favore [REDACTED]
 [REDACTED]
 Capitale: € 3.100.000,00
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a SASSARI il 21/11/2014
 Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465
 Quota: 1/1
 Importo: € 2.000.000,00
 A favore [REDACTED]
 [REDACTED]

TRASCRIPTIONI

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di [REDACTED]
 [REDACTED]

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di

Bene N° 97 - Terreno edificabile F_10_PART_345

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria** derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a SASSARI il 19/03/2004

Reg. gen. 4190 - Reg. part. 677

Quota: 1/1

Importo: € 6.200.000,00

A favore di

Capitale: € 3.100.000,00

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/11/2014

Reg. gen. 12970 - Reg. part. 1465

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di

TRASCRIZIONI

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di

Vincoli paesaggistici e/o oneri condominiali

Bene N° 96 - Terreno edificabile F_10_PART_344

Bene N° 97 - Terreno edificabile F_10_PART_345

Non si é a conoscenza dell'esistenza di vincoli od oneri condominiali.

Sul bene in oggetto insistono i seguenti vincoli:

- Area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'artt. 143 del D.lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004;
- Area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004, dichiarazioni di importante interesse pubblico delle bellezze naturali o panoramiche giuste D.M. 23 agosto 1966;
- Area soggetta al P.S.F.F. (Piano stralcio fasce fluviali) redatto ai sensi della Legge n°183 del 18 maggio 1989 e s.mm.ii.);
- Vincoli specifici di cui alla Legge Regionale 25 novembre 2004, n° 8 recante norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio Regionale e ss.mm.ii. di cui alla L.R. 23/04/2015 n. 8;
- L'eventuale edificazione è soggetta altresì alle disposizioni contenute nelle normative riferite ai singoli vincoli sopracitati.

Normativa urbanistica

Bene N° 96 - Terreno edificabile F_10_PART_344

Bene N° 97 - Terreno edificabile F_10_PART_345

Secondo il Piano di Fabbricazione del Comune di Valledoria, i beni in oggetto ricadono in zona omogenea "D3" zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana, all'interno del Piano di lottizzazione "Tamarizeddu" 1° Stralcio.

Per la zona "D3" artigianale, commerciale, industriale, le prescrizioni edificatorie sono le seguenti:

- superficie totale mq 42.300;
- superficie per attività Artigiane e Commerciali mq 38.070;
- superficie per standard mq 4.230;
- indice territoriale mc/mq 2,00;
- indice fondiario mc/mq 3,00;
- Altezza massima m 10,00;
- Distanza dalle strade di lottizzazione m 6.00;
- Distanze minime tra fabbricati m 10.00;
- Distanze dai confini m 5 (o aderenza).

Vedi Certificato Destinazione Urbanistica allegato.

LOTTO 73

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 98 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_363_364_EX_346_Reg. Pintirinu

Descrizione

La particella in oggetto, distinta al C.T. al Foglio 10 con la particella 346, è stata soppressa a seguito di tipo mappale del 06/03/2017 protocollo n° SS0026756, n°26756.1/2017. La soppressione ha originato le particelle 363 e 364 del Foglio 10, le quali costituiscono beni immobili attualmente **indisponibili** al fallimento.

Le suddette infatti risultano interne alle attività della

LOTTO 74

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 105 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **CASTELSARDO (SS)** - F_14_PART_542_SUB_4_Via Creta n°1
- **Bene N° 106 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **CASTELSARDO (SS)** - F_14_PART_542_SUB_6_Via Creta n°1

Descrizione

Bene N° 105 - Terreno edificabile _14_PART_542_SUB_4

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castelsardo, nella frazione di Lu Bagnu.

E' costituito da un tratto di area edificabile della consistenza catastale di 1040 mq, contiguo all'area di pertinenza del fabbricato (Beni n° 103 e n° 104), alla particella 542 sub 6 ed è attualmente utilizzato come parcheggio a servizio della discoteca (Bene n° 103) e del ristorante (Bene n° 104).

Bene N° 106 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_6

Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castelsardo, nella frazione di Lu Bagnu.

E' costituito da un tratto di area edificabile della consistenza catastale di 2078 mq, contiguo all'area di pertinenza del fabbricato (bene n. 104), alla particella 542 sub 4 (bene n. 105) ed è attualmente utilizzato come parcheggio a servizio del ristorante e della discoteca.

Titolarità

Bene N° 105 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_4

Bene N° 106 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_6

Gli immobili appartengono ai seguenti debitori:

[REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

Confini

Bene N° 105 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_4

L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord con la particella 221 del Foglio 14 del Catasto Terreni, a Sud con la particella 542 sub 6 Bene n° 106, Catasto Fabbricati, ad Ovest con le particelle 542 sub 3 e 5, Beni n° 104 e 103 Catasto Fabbricati.

Bene N° 106 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_6

La particella in oggetto confina a Nord con la particella 542 sub 4 (bene n. 105), a Ovest con la particella 542 sub 5 (bene n. 104) e a Sud con la viabilità pubblica.

Consistenza

Bene N° 105 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1040,00 mq	1040,00 mq	1,00	1040,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1040,00 mq		

La superficie indicata in tabella deriva dalla superficie nominale catastale.

Bene N° 106 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1898,00 mq	1898,00 mq	1,00	1898,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				1898,00 mq		

La superficie considerata ai fini del calcolo del valore è quella nominale catastale al netto dei parcheggi a servizio del ristorante/discoteca indicati nel progetto di accertamento di conformità - Permesso di Costruire n° 29 del 03/08/2016.

Cronistoria Dati Catastali

Bene N° 105 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1998 al 30/04/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 542, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 237 Rendita € 734.402,00 Piano T
Dal 30/04/2001 al 29/12/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 542, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 237 Rendita € 734.402,00 Piano T
Dal 29/12/2003 al 22/12/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 542, Sub. 4 Categoria F1, Cons. 1040 Piano T
Dal 22/12/2020 al 10/10/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 542, Sub. 4 Categoria F1, Cons. 1040 Piano T

Bene N° 106 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1998 al 30/04/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 542, Sub. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 460 Rendita € 14.254,21 Piano PRIMO
Dal 30/04/2001 al 29/12/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 524, Sub. 6 Categoria F1, Cons. 2078 Piano TERRA
Dal 29/12/2003 al 22/12/2020	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 542, Sub. 6 Categoria F1, Cons. 2078 Piano T

Dal 22/12/2020 al 10/10/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 542, Sub. 6 Categoria F1, Cons. 2078 Piano TERRA
------------------------------	------------	---

Dati Catastali

Bene N° 105 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	542	4		F1		1040			T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	2908				Pascolo	5	00.34.80 mq	2,34 €	1,26 €		

CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi si è riscontrata una difformità nella rappresentazione grafica catastale. Inoltre gli intestatari al Catasto Terreni sono diversi dalla ditta intestataria al Catasto Fabbricati.

Le incongruenze sopra citate possono essere regolarizzate mediante procedure catastali da verificare con l'Ufficio.

Bene N° 106 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	542	6		F1		2078				

CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi si è riscontrata una difformità della grafica catastale. Nello specifico la viabilità "pubblica" rappresentata in mappa è in una posizione diversa (in parte all'interno del bene) rispetto allo stato dei luoghi. Inoltre gli intestatari al Catasto Terreni sono diversi dalla ditta intestataria al Catasto Fabbricati.

Le incongruenze sopra citate possono essere regolarizzate mediante procedure catastali da verificare con l'Ufficio.

Stato conservativo

Bene N° 105 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_4

Bene N° 106 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_6

L'unità immobiliare in oggetto risulta in parte pavimentata in battuto di cemento, parzialmente deteriorato ed in parte a terreno nudo incolto. Si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Parti Comuni

Bene N° 105 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_4

L'unità immobiliare in oggetto ha la viabilità interna in comune con le particelle 542 sub 3 (Bene n. 103), sub 5 (Bene n. 104) e 6 (Bene n. 106).

Bene N° 106 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_6

L'unità immobiliare in oggetto presenta la viabilità interna in comune con le particelle 542 sub 3 (Bene n. 103), sub 4 (Bene n. 105) e sub 5 (Bene n. 104).

Stato di occupazione

Bene N° 105 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_4

Bene N° 106 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_6

Attualmente le aree, non delimitate e contigue rispetto al fabbricato destinato a ristorante e discoteca (beni n. 103 e 104), vengono utilizzate in parte come parcheggi, in parte come viabilità di accesso alle suddette attività (attualmente non in esercizio), così come specificato nel contratto di locazione n°3413 del 23/05/2011 a favore della Società Honky Tonk Club, relativo al bene n. 103.

Provenienze Ventennali

Bene N° 105 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1971 al 29/12/2003	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MANIGA	17/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/03/1971	2537	2073
Dal 29/12/2003 al 22/12/2020	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lojacono Vincenzo	29/12/2003	127269	39817
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	27/01/2004	1126	712
Dal 22/12/2020 al 11/11/2022	[REDACTED]	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	29/12/2020	16599	12661

Esiste un Atto preliminare di vendita del 27/12/2011, a rogito del Notaio Dott. Andrea Porqueddu, trascritto in data 27/12/2011, Registro Particolare 13154, Registro generale 18883, contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED]

Bene N° 106 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_6

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17/03/1971 al 29/12/2003	[REDACTED]	Notaio Maniga	17/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/03/1971	2537	2073
Dal 29/12/2003 al 22/12/2020	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Vincenzo Lojacono	29/12/2003	127269	39817
		Trascrizione			
Dal 22/12/2020 al 11/11/2022	[REDACTED]	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	29/12/2020	16599	12661

Esiste un Atto preliminare di vendita del 27/12/2011, a rogito del Notaio Dott. Andrea Porqueddu, trascritto in data 27/12/2011, Registro Particolare 13154, Registro generale 18883, contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED]

Formalità pregiudizievoli

Bene N° 105 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_4

ISCRIZIONI

[REDACTED] Ipoteca legale derivante da ISCRIZIONE A RUOLO

Iscritto a SASSARI il 14/05/2015

Reg. gen. 5065 - Reg. part. 674

Quota: 1/1

Importo: € 624.942,80

A favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONI

[REDACTED] CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Trascritto a SASSARI il 29/12/2011

Reg. gen. 18883 - Reg. part. 13154

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO COINSAR DI PIREDDA AGOSTINA ANGELA & C SAS
Contro Coinsar di Piredda Agostina Angela & c. S.a.s.

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore [REDACTED]

Bene N° 106 - Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_6

ISCRIZIONI

■ **Ipoteca legale** derivante da ISCRIZIONE A RUOLO

Iscritto a SASSARI il 14/05/2015

Reg. gen. 5065 - Reg. part. 674

Quota: 1/1

Importo: € 624.942,80

A favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONI

■ **CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**

Trascritto a SASSARI il 29/12/2011

Reg. gen. 18883 - Reg. part. 13154

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di [REDACTED]

■ **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Vincoli paesaggistici e/o oneri condominiali

- **Bene N° 105** - *Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_4*
- **Bene N° 106** - *Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_6*

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'area è vincolata paesaggisticamente in quanto ricadente all'interno del territorio definito Ambito di Paesaggio n. 14 – Golfo dell'Asinara, pertanto sottoposta alle prescrizioni introdotte dalla L.R. n. 8/2004 e dal Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006 con aggiornamento e revisione del PPR approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 42/2 del 25/10/2013 e ss. mm. e ii.

Normativa urbanistica

Bene N° 105 - *Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_4*

Bene N° 106 - *Terreno edificabile F_14_PART_542_SUB_6*

I beni in oggetto ricadono all'interno della particella 2908 del Foglio 14, che viene individuata in parte (2730 mq) come zona omogenea C7.6 “non disciplinato da piano attuativo in corso di validità”, in parte (750 mq) come zona omogenea S4, così come previsto dal Programma di Fabbricazione (P.d.F.) approvato con D.A.EE.LL. Finanze e Urbanistica n° 170 del 20/02/1985 e così come indicato nel CDU allegato.

LOTTO 75

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 112 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **SASSARI** - F_68_531_Z. I. Predda Niedda Nord Strada n.1

Titolarità

Il terreno in questione risulta intestato alla ████████, sebbene faccia parte delle aree cedute ad altre ditte in proprietà comune quali viabilità e parcheggi, così come indicato nel Regolamento Condominiale A.I.CO. N° 2, allegato C all'atto a rogito Notaio Pietro Serra n° di Repertorio 64264, Fascicolo n° 10390/326, trascritto a Sassari il 10/01/1984, Reg. Gen. 483, Reg. Part. 427.

Pertanto l'area di cui al mappale 531 del foglio 68 risulta intestata alla ditta Coinsar, ma in effetti non è di proprietà della Coinsar e pertanto non è stata stimata.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto (part. 531) confina a Ovest con la particella 532, ad Est con la particella 1610, a Sud con la particella 937 del Foglio 68 del comune di Sassari, Sez. Agro.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	480,00 mq	480,00 mq	1,00	480,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				480,00 mq		

La superficie indicata in tabella è quella nominale catastale.

Dati Catastali

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
68	531				Seminativo	2	00.04.80 mq	1,74 €	0,99 €	

LOTTO 76

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 113 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **SASSARI - F_68_PART_937_Z. I.** Predda Niedda Nord Strada n.1

Titolarità

Il terreno in questione risulta intestato alla [REDACTED] e corrisponde all'area sulla quale insistono sei capannoni, distinti nel catasto fabbricati al foglio 68 con le particelle n. 1350, capannone n° 6; n. 1590, capannone n° 5; n. 1090, capannone n° 4; n. 1089, capannone n° 3; n. 1088, capannone n° 2; n. 1087, capannone n° 1.

Tuttavia tutti i suddetti capannoni sono di proprietà di altre Ditte così come tutte le aree circostanti anch'esse facenti parte della particella 937 (catasto terreni) cedute in proprietà comune a ciascun capannone.

Le quote di appartenenza e i rapporti condominiali relativi a tali aree sono stabilite nel regolamento condominiale A.I.CO. N° 2, allegato C all'atto a rogito Notaio Pietro Serra n° di Repertorio 64264, Fascicolo n° 10390/326, trascritto a Sassari il 10/01/1984, Reg. Gen. 483, Reg. Part. 427.

Pertanto l'area di cui al mappale 937 del foglio 68 risulta intestata alla ditta Coinsar, ma in effetti non è di proprietà della Coinsar e pertanto non è stata stimata.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto (part. 937) confina a Nord con le particelle 532, 1085 e 1086, ad Ovest con la particella 1084, a Sud con le particelle 130, 209 e 1621 del Foglio 68 del comune di Sassari, Sez. Agro.

Dati Catastali

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
68	937				Seminativo	2	00.26.97 mq	9,75 €	5,57 €	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale, in quanto sulla particella 937 insiste un corpo di fabbrica costituito da sei unità immobiliari distinte al C. F. al 68 con le particelle 1087, 1088, 1089, 1090, 1590 sub 1 e 1350, intestate ad altre ditte.

LOTTO 77

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 114 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **SASSARI - F_68_PART_1084_Z. I. Predda Niedda Nord Strada** n.1

Titolarità

Il terreno in questione risulta intestato alla ████████, sebbene faccia parte delle aree cedute ad altre ditte in proprietà comune quali viabilità e parcheggi, così come indicato nel Regolamento Condominiale A.I.CO. N° 2, allegato C all'atto a rogito Notaio Pietro Serra n° di Repertorio 64264, Fascicolo n° 10390/326, trascritto a Sassari il 10/01/1984, Reg. Gen. 483, Reg. Part. 427.

Pertanto l'area di cui al mappale 1084 del foglio 68 risulta intestata alla ditta Coinsar, ma in effetti non è di proprietà della Coinsar e pertanto non è stata stimata.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto (part. 1084) confina a Nord con la particella 940, ad Est con la particella 937, a Sud con la particella 1621, ad Ovest con la particella 1572 del Foglio 68 del comune di Sassari, Sez. Agro.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	130,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		

La superficie indicata in tabella è quella nominale catastale.

Dati Catastali

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
68	1084				Seminativo	2	00.01.30 mq	0,47 €	0,27 €	

LOTTO 78

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 115 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **SASSARI - F_68_PART_1085_Z. I. Predda Niedda Nord Strada** n.1

Titolarità

Il terreno in questione risulta intestato alla ████████, sebbene faccia parte delle aree cedute ad altre ditte in proprietà comune quali viabilità e parcheggi, così come indicato nel Regolamento Condominiale A.I.CO. N° 2, allegato C all'atto a rogito Notaio Pietro Serra n° di Repertorio 64264, Fascicolo n° 10390/326, trascritto a Sassari il 10/01/1984, Reg. Gen. 483, Reg. Part. 427.

Pertanto l'area di cui al mappale 1085 del foglio 68 risulta intestata alla ditta Coinsar, ma in effetti non è di proprietà della Coinsar e pertanto non è stata stimata.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto (part. 1085) confina ad Est con la particella 532, a Sud con la particella 937, ad Ovest con la particella 1086 del Foglio 68 del comune di Sassari, Sez. Agro.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	314,00 mq	314,00 mq	1,00	314,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				314,00 mq		

La superficie indicata in tabella è quella nominale catastale.

Dati Catastali

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
68	1085				Seminativo	2	00.03.14 mq	1,14 €	0,65 €	

LOTTO 79

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Terreno edificabile ubicato a **SASSARI** - F_68_PART_1609_Z. I. Predda Niedda Nord Strada n.1

Descrizione

Il bene oggetto di stima è ubicato nella zona industriale Predda Niedda Nord Strada 1 (fronte edificio Consorzio Industriale Predda Niedda), nel Comune di Sassari. La zona industriale è ubicata a ridosso della S.S. n°131 e dista circa 4 Km dal centro di Sassari.

L'unità immobiliare è rappresentata da una porzione di area edificabile di circa 863 mq.

Il terreno ha forma trapezoidale regolare. L'accesso avviene dalla strada n°1.

Titolarità

L'immobile appartiene ai seguenti debitori:



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



Confini

L'unità immobiliare in oggetto (particella 1609) confina a sud con la particella 1610 del foglio 68, a ovest con la strada n° 1, a nord con la particella 1306 del foglio 69 e ad est con la particella 1304 del foglio 69.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	863,00 mq	863,00 mq	1,00	863,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				863,00 mq		

La superficie indicata in tabella è quella nominale catastale.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 14/02/1995	[Redacted]	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 246 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.86.83 Reddito dominicale € 31,39 Reddito agrario € 17,94
Dal 14/02/1995 al 25/05/2001	[Redacted]	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 246 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.75.17 Reddito dominicale € 27,18 Reddito agrario € 15,53

Dal 25/05/2001 al 25/05/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 246 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.74.64 Reddito dominicale € 26,98 Reddito agrario € 15,42
Dal 25/05/2001 al 13/06/2001	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 246 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.57.09 Reddito dominicale € 20,64 Reddito agrario € 11,79
Dal 13/06/2001 al 17/02/2012	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 530 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.27 Reddito dominicale € 4,07 Reddito agrario € 2,33
Dal 17/02/2012 al 22/12/2020	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1609 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.08.63 Reddito dominicale € 3,12 Reddito agrario € 1,78
Dal 22/12/2020 al 05/12/2022	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 1609 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.08.63 Reddito dominicale € 3,12 Reddito agrario € 1,78

Dati Catastali

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
68	1609				Seminativo	2	00.08.63 mq	3,12 €	1,78 €	

Stato conservativo

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto è normale.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Il bene in oggetto (area edificabile) è costituito da un terreno pianeggiante, incolto, di forma trapezoidale. E' delimitato per due lati (Sud e Ovest) da cordonate in blocchi di cls, mentre il confine sul lato Nord non è materializzato e quello sul lato est è materializzato, posto al limite della strada di viabilità interna del complesso immobiliare che ospita i negozi Unieuro e Risparmio Casa.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1979 al 22/12/2020	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT.PIETRO SERRA	04/08/1979	59164	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	17/08/1979	6931	5764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SASSARI	16/08/1979	5386	
Dal 22/12/2020 al 25/11/2022		FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTTOR DOLIA MARCELLO	22/12/2020	43495	26784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	29/12/2020	16599	12661

Formalità pregiudizievoli

TRASCRIZIONI

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 18/02/2020

Reg. gen. 2220 - Reg. part. 1763

A favore di

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 24/02/2021

Reg. gen. 2513 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

A favore di

Normativa urbanistica

L'area in oggetto ricade in zona G "Ambiti per servizi generali a scala territoriale", in sottozona GS "Aree destinate ad attività direzionali e per la ricerca" normati dall'Art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC in vigore (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°43 del 26/07/2012, pubblicato sul BURAS n°58 dell'11/12/2014, e successiva Variante alle N. T. A. del PUC adottata in via definitiva con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 02/02/2021) per il Comune di Sassari, come da CDU allegato.

Tutti gli interventi sull'area devono essere autorizzati dal Consorzio Zona Industriale Predda Niedda.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei **fabbricati** è stato utilizzato il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio dell'individuazione del "più probabile valore di mercato" per comparazione con beni simili presenti nella zona. Tale valore è stato determinato utilizzando le quotazioni degli immobili, pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Nazionale per beni simili a quelli oggetto di perizia, riferiti al primo semestre 2022, dei Comuni di appartenenza secondo la tipologia prevalente di ogni immobile.

Per la valutazione dei **terreni** è specificato di volta in volta il metodo di riferimento della stima.

I CTU hanno avuto la possibilità di visionare i beni, pertanto per la relativa valutazione hanno tenuto conto del loro stato di conservazione, grado di finitura, stato dell'immobile (finito o da ultimare), dei rilievi diretti e della documentazione tecnico-amministrativa in possesso.

L'unità di misura utilizzata è il mq commerciale per la cui definizione si rimanda all' all. C del DPR 138/98. Per quanto riguarda il calcolo e la definizione delle superfici commerciali e dei coefficienti utilizzati si fa riferimento all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto a cura dell'Agenzia del territorio.

I CTU hanno ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

Lotto 60

- **Bene N° 108 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **SANTA TERESA GALLURA (SS) - F_23_PART_522_Loc. Porto Pozzo**
Il bene in oggetto è costituito da un terreno edificabile ubicato nel territorio del Comune di Santa Teresa di Gallura, in località Porto Pozzo all'interno dell'area del complesso alberghiero Hotel Porto Pozzo di cui il bene fa parte. Ha forma planimetrica trapezoidale, pianeggiante, incolto con superficie catastale di 48 mq. Non ha un accesso indipendente dalla viabilità pubblica e risulta intercluso all'interno della lottizzazione "Juan Malcu".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 522, Qualità Vigneto
Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione dei beni è riferita a terreni edificabili interni al piano di lottizzazione del comparto C5.3 "Porto Pozzo". Per determinare il valore unitario si sono considerati i valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso residenziale, che sono di circa 2.500,00 €/mq. L'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%. Le dimensioni/forma del terreno, di fatto non consentono, anche in relazione alle distanze minime da tenersi dai confini (previste dalle Norme tecniche), l'edificazione all'interno del lotto di un fabbricato funzionale, se non unito alle altre aree circostanti. I valori stabiliti dal Comune di Santa Teresa di Gallura con verbale di Deliberazione della Giunta comunale n. 9 del 18/02/2021, per la zona nella quale è inserito il bene C.5.3

convenzionato e urbanizzato è pari a 56,00 €/mq.

Per quanto sopra i CTU hanno ritengono di assumere quale valore unitario quello di **100,00 €/mq**.

Valore di stima del bene: € 4.800,00

- **Bene N° 109 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **SANTA TERESA GALLURA (SS)** - F_23_PART_521_Loc. Porto Pozzo
Il bene in oggetto è costituito da un terreno edificabile ubicato nel territorio del Comune di Santa Teresa di Gallura, in località Porto Pozzo all'interno dell'area del complesso alberghiero Hotel Porto Pozzo di cui il bene fa parte. Ha forma planimetrica trapezoidale, pianeggiante, incolto con superficie catastale di 472 mq. Non ha un accesso indipendente dalla viabilità pubblica e risulta intercluso all'interno della lottizzazione "Juan Malcu".

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 521, Qualità Vigneto

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione dei beni è riferita a terreni edificabili interni al piano di lottizzazione del comparto C5.3 "Porto Pozzo".

Per determinare il valore unitario si sono considerati i valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso residenziale, che sono di circa 2.500,00 €/mq. L'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%. Le dimensioni/forma del terreno, di fatto non consentono, anche in relazione alle distanze minime da tenersi dai confini (previste dalle Norme tecniche), l'edificazione all'interno del lotto di un fabbricato funzionale, se non unito alle altre aree circostanti. I valori stabiliti dal Comune di Santa Teresa di Gallura con verbale di Deliberazione della Giunta comunale n. 9 del 18/02/2021, per la zona nella quale è inserito il bene C.5.3 convenzionato e urbanizzato è pari a 56,00 €/mq.

Per quanto sopra i CTU hanno ritengono di assumere quale valore unitario quello di **100,00 €/mq**.

Valore di stima del bene: € 47.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 108 - Terreno edificabile Santa Teresa Gallura (SS) - F_23_PART_522_LOCALITA' PORTO POZZO	48,00 mq	100,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Bene N° 109 - Terreno edificabile Santa Teresa Gallura (SS) - F_23_PART_521_LOCALITA' PORTO POZZO	472,00 mq	100,00 €/mq	€ 47.200,00	100,00%	€ 47.200,00
Valore di stima:					€ 52.000,00

Lotto 61

- **Bene N° 107** – Locali tecnici (Locale caldaia e cabina elettrica) ubicati a **MONASTIR (CA)** -
F_22_PART_2145_SUB_24_Località Matzeddu snc

Il bene è costituito da un'area urbana sulla quale insistono una cabina elettrica di trasformazione ed un gruppo elettrogeno, presumibilmente a servizio del complesso industriale adiacente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2145, Sub. 24, Categoria D1, al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 2145, Qualità ENTE URBANO, Graffato
Diritto di Proprietà (1/1)

Il bene **NON È STATO STIMATO**, in quanto trattasi di un'area con all'interno un locale tecnico utilizzato come cabina di trasformazione di energia elettrica ed uno per l'alloggio del gruppo elettrogeno, entrambi a servizio di una o più unità immobiliari facenti parte del complesso industriale di cui fa parte il bene.

Lotto 62

- **Bene N° 103 - DISCOTECA** ubicata a **CASTELSARDO (SS)** - F_14_PART_542_SUB_3_Via Creta n. 1, piano S1
Il bene oggetto di stima è ubicato nel comune di Castelsardo (SS), nella frazione di Lu Bagnu. E' costituito da un locale utilizzato come discoteca, con annesso cortile, della superficie commerciale di 252,48 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 542, Sub. 3, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 2908, Qualità Pascolo
Diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 104 - RISTORANTE** ubicato a **CASTELSARDO (SS)** - F_14_PART_542_SUB_5_Via Creta n. 1, piano terra
Il bene oggetto di stima è ubicato nel comune di Castelsardo (SS), nella frazione di Lu Bagnu. E' costituito da un locale utilizzato come ristorante, con annesso cortile, della superficie commerciale di 756,23 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 542, Sub. 5, Categoria C1
Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

I beni in oggetto sono viziati da **abusi edilizi non sanabili** e si trovano in area vincolata paesaggisticamente.

Per tali beni i sottoscritti CTU non procedono alla loro valutazione e nella formazione del lotto n. 62 si indicherà valore pari a zero, in quanto tale valore dipende da pareri e autorizzazioni di competenza degli uffici preposti che potrebbero portare a tre diverse ipotesi e quindi non si avrebbe un valore univoco, ciò in dipendenza della interpretazione della classificazione della tipologia di abuso ex art. 31 comma 1 del DPR 380/2001 e artt. 4 e 5 della L.R. 23/85.

Le ipotesi sono le seguenti:

1) Rimessione in pristino.

In tal caso bisognerebbe procedere preventivamente e progressivamente alla eliminazione mediante rimozione delle parti difformi, al trasporto e conferimento in discarica dei materiali di risulta e alla pulizia del sito e a ricostituire l'originario organismo edilizio come da ultima concessione edilizia rilasciata.

Tali operazioni sarebbero da effettuare sull'intero corpo di fabbrica che comprende i beni n. 103 (discoteca) e 104 (ristorante).

Tale scelta è motivata dal fatto che le due unità immobiliari fanno parte dello stesso fabbricato ed hanno in comune tutte le parti impiantistico-strutturali (fondazioni, solai, strutture verticali, copertura, impianto idrico-fognario...) e sono state autorizzate tramite il rilascio di un unico permesso di costruire.

Il costo della rimessione in pristino dell'intero fabbricato costituito dai due beni n. 103 e n. 104, sempre nel caso venisse autorizzata, sarebbe di **€ 1.351.570,00**.

L'unità immobiliare che risulterebbe dalla rimessione in pristino del bene n. 103 (discoteca) e del bene n. 104 (ristorante) in tutto uguali all'ultimo progetto approvato, sarebbe pari a mq 252,48 + 756,23 = **mq 1.008,71** di superficie commerciale. Per quanto riguarda il valore unitario al mq da considerare ai fini della valutazione del bene finale, si assumerebbe il valore massimo stabilito dall'OMI per la zona in interesse e per corpi di fabbrica similari aventi la stessa destinazione d'uso, pari ad **€ 1.600,00/mq**.

Il valore finale del bene ottenuto a seguito della rimessione in pristino, così come sopra illustrata, sarebbe di € 1.613.936,00.

La differenza tra i costi necessari alla rimessione in pristino, pari ad € 1.351.570,00 ed il valore che si avrebbe del bene finale, pari a **€ 1.614.048,00**.

La differenza che si avrebbe tra il valore finale del bene (€ 1.614.048,00) e i costi necessari alla rimessione in pristino (€ 1.351.570,00) porterebbe ad un valore di vendita pari ad **€ 262.368,58**.

Nei costi da sostenere per la rimessione in pristino non sarebbero conteggiati quelli relativi alla sistemazione del sito (vedi regolarizzazione delle pavimentazioni esistenti e del terreno), in quanto gli stessi sono condizionati alle soluzioni tecniche da concordare con le amministrazioni e gli uffici competenti.

Si sottolinea che la procedura di rimessione in pristino è condizionata all'autorizzazione da parte del Comune di Castelsardo, dell'Ufficio Tutela al paesaggio e della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le competenze urbanistico – edilizie e per quelle relative ai vincoli esistenti sull'area in interesse.

2) Demolizione.

In tal caso il valore del lotto di vendita sarebbe pari al valore dell'area di **mq 1.672**, al netto dei costi di demolizione pari a circa **€ 140.000,00**.

Il valore unitario della sola area sarebbe di **€ 80,00/mq** per un valore complessivo di **€ 133.760,00** (= € 80,00*mq 1.672).

Il valore finale del bene sarebbe di **- € 6.140,00** (= € 133.760,00 - € 140.000,00), pari alla differenza tra il valore complessivo dell'area e le spese di demolizione.

Pertanto, nel caso in cui l'Amministrazione rigettasse la richiesta di rimessione in pristino e ordinasse la demolizione del fabbricato, il valore restante dell'area risulterebbe **negativo**.

3) Acquisizione al patrimonio pubblico.

In tal caso l'Amministrazione avrebbe facoltà di decidere di acquisire al patrimonio pubblico il fabbricato e le aree.

Alla luce di quanto esposto, a nostro parere, **non vi è la certezza di poter mantenere la costruzione** se non con l'accettazione della pratica di rimessa in pristino da parte degli uffici competenti, a seguito di presentazione del progetto di rimessione in pristino dei beni.

Lotto 63

- **Bene N° 85 - LOCALE COMMERCIALE ubicato a VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_20_SUB_13_Via Pintirinu snc**
Il bene è costituito da un locale commerciale artigianale al piano terra, attualmente in corso di ristrutturazione, ubicato nella zona industriale Pintirinu che si trova nelle vicinanze della S.P. n. 33 Valledoria-Viddalba e dista

circa 42 Km da Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 20, Sub 13, Categoria C1

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

Il Valore unitario OMI nel primo semestre 2022 è compreso tra un minimo di €/mq 750,00 ed un massimo di €/mq 1.100,00, riferito a immobili simili, in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Vista la tipologia dell'immobile e lo stato di conservazione si è deciso di prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 925,00 e decurtare da esso circa il 45% per le lavorazioni da effettuare per ultimare l'immobile e redarre la pratica di accertamento di conformità. Si assume pertanto come valore unitario **€/mq 510,00**.

Valore di stima del bene: € 98.241,30

- **Bene N° 86 - APPARTAMENTO** ubicato a **VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_20_SUB_14_Via Pintirinu snc**
Il bene è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato su due livelli, sito nella zona industriale Pintirinu. L'accesso al bene avviene dall'ingresso/vano scale situato al piano terra.
La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n. 33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 20, Sub. 14, Categoria A3

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

Il Valore unitario OMI nel primo semestre 2022 è compreso tra un minimo di €/mq 750,00 ed un massimo di €/mq 1.100,00, riferito a immobili simili, in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Vista la tipologia dell'immobile e lo stato di conservazione si è deciso di prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 925,00 e decurtare da esso circa il 45% per le lavorazioni da effettuare per ultimare l'immobile e redarre la pratica di accertamento di conformità. Si assume pertanto come valore unitario **€/mq 510,00**.

Valore di stima del bene: € 74.791,50

- **Bene N° 94 - AREA URBANA** ubicata a **VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_20_SUB_31_Via Pintirinu snc**
Il bene è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu. Da Piano di Lottizzazione l'area è destinata a parcheggi. Nello stato di fatto l'area è utilizzata in parte come parcheggio e parte come viabilità comune. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n. 33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 20, Sub. 31, Categoria F1

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione delle **aree** in esame è riferita a terreni sia edificabili che destinati a standard urbanistici, interni al piano di lottizzazione della zona D3 "Tamarizeddu" 1° stralcio. Tale Lottizzazione è parzialmente attuata. Resta da completare il complesso previsto nel Piano di Lottizzazione, in quanto come da progetto sono ancora disponibili volumetrie edificabili per circa 15.000 mc.

Nella zona circostante (territorio di Valledoria - Santa Maria Coghinas) non vi è un sufficiente numero di compravendite di aree simili utili a definire un valore di riferimento.

Considerato che i valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso commerciale, industriale e artigianale, sono di circa 800,00 €/mq, e che l'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%, si è assunto quale valore unitario delle aree edificabili **80,00 €/mq** (10% del valore unitario OMI riferito ai fabbricati).

Nell'esprimere tale valutazione i sottoscritti hanno tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di stima, vista anche la documentazione tecnica acquisita.

Valore di stima del bene: € 68.640,00

- **Bene N° 95 - AREA URBANA** ubicata a **VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_20_SUB_32_Via Pintirinu snc**
Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pinturinu. Costituisce in parte area di passaggio dalla Strada Provinciale 33 al complesso, ed in parte aree destinate a parcheggio. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n° 33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 20, Sub. 32, Categoria F1
Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione delle **aree** in esame è riferita a terreni sia edificabili che destinati a standard urbanistici, interni al piano di lottizzazione della zona D3 "Tamarizeddu" 1° stralcio. Tale Lottizzazione è parzialmente attuata. Resta da completare il complesso previsto nel Piano di Lottizzazione, in quanto come da progetto sono ancora disponibili volumetrie edificabili per circa 15.000 mc.

Nella zona circostante (territorio di Valledoria - Santa Maria Coghinas) non vi è un sufficiente numero di compravendite di aree simili utili a definire un valore di riferimento.

Considerato che i valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso commerciale, industriale e artigianale, sono di circa 800,00 €/mq, e che l'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%, si è assunto quale valore unitario delle aree edificabili **80,00 €/mq** (10% del valore unitario OMI riferito ai fabbricati).

Nell'esprimere tale valutazione i sottoscritti hanno tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di stima, vista anche la documentazione tecnica acquisita.

Valore di stima del bene: € 59.360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 85 - Locale commerciale - Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_13_VIA_PINTIRINU_SNC	192,63 mq	510,00 €/mq	€ 98.241,30	100,00%	€ 98.241,30
Bene N° 86 - Appartamento - Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_14_VIA_PINTIRINU_SNC	146,65 mq	510,00 €/mq	€ 74.791,50	100,00%	€ 74.791,50
Bene N° 94 - Area urbana - Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_31_VIA_PINTIRINU_SNC	858,00 mq	80,00 €/mq	€ 68.640,00	100,00%	€ 68.640,00
Bene N° 95 - Area urbana - Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_32_VIA_PINTIRINU_SNC	742,00 mq	80,00 €/mq	€ 59.360,00	100,00%	€ 59.360,00
Valore di stima:					€ 301.032,80

Lotto 64

- **Bene N° 88 - AREA URBANA** ubicata a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_11_Via Pintirinu snc

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu. Costituisce area di passaggio e parcheggio comune al complesso. Attualmente l'area è utilizzata come viabilità e parcheggi. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 20, Sub. 11, Categoria F1

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione dell'area in esame è riferita a terreni sia edificabili che destinati a standard urbanistici, interni al piano di lottizzazione della zona D3 "Tamarizeddu" 1° stralcio. Tale Lottizzazione è parzialmente attuata. Resta da completare il complesso previsto nel Piano di Lottizzazione, in quanto come da progetto sono ancora disponibili volumetrie edificabili per circa 15.000 mc.

Nella zona circostante (territorio di Valledoria - Santa Maria Coghinas) non vi è un sufficiente numero di compravendite di aree similari utili a definire un valore di riferimento.

Considerato che i valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso commerciale, industriale e artigianale, sono di circa 800,00 €/mq, e che l'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%, si è assunto quale valore unitario delle aree edificabili **80,00 €/mq** (10% del valore unitario OMI riferito ai fabbricati).

Nell'esprimere tale valutazione i sottoscritti hanno tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di stima, vista anche la documentazione tecnica acquisita.

Valore di stima del bene: € 88.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 88 - Area urbana - Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_11_VIA_PINTIRINU_SNC	1100,00 mq	80,00 €/mq	€ 88.000,00	100,00%	€ 88.000,00
Valore di stima:					€ 88.000,00

Lotto 65

- Bene N° 87 - LABORATORIO ARTIGIANALE** ubicato a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_22_Via Pintirinu
Il bene è costituito da un locale commerciale/artigianale, attualmente utilizzato come deposito di macchine agricole. E' ubicato nella zona industriale Pintirinu. Si sviluppa su un unico livello di piano e fa parte di un complesso artigianale costituito da più unità immobiliari. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n. 33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 20, Sub. 22, Categoria D1

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

Il Valore unitario OMI nel primo semestre 2022 è compreso tra un minimo di €/mq 380,00 ed un massimo di €/mq 520,00, riferito a immobili simili, in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Vista la tipologia dell'immobile e lo stato di conservazione si è deciso di prendere come riferimento il valore massimo pari a €/mq 520,00 e decurtare da esso € 3.000,00 (circa 1%) per la redazione della pratica di accertamento di conformità urbanistico-edilizia e catastale. Si assume pertanto come valore unitario **€/mq 515,00**.

Valore di stima del bene: € 328.178,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 87 - Laboratorio artigianale - Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_22_VIA_PINTIRINU_SNC	637,24 mq	515,00 €/mq	€ 328.178,60	100,00%	€ 328.178,60
Valore di stima:					€ 328.178,60

Lotto 66

- Bene N° 92 - AREA URBANA** ubicata a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_20_SUB_29_Via Pintirinu
Il bene è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizzeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu. Costituisce area di passaggio comune al complesso. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 20, Sub. 29, Categoria F1

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione delle aree in esame è riferita a terreni sia edificabili che destinati a standard urbanistici, interni al piano di lottizzazione della zona D3 "Tamarizzeddu" 1° stralcio. Tale Lottizzazione è parzialmente attuata. Resta da completare il complesso previsto nel Piano di Lottizzazione, in quanto come da progetto sono ancora disponibili volumetrie edificabili per circa 15.000 mc.

Nella zona circostante (territorio di Valledoria - Santa Maria Coghinas) non vi è un sufficiente numero di compravendite

di aree simili utili a definire un valore di riferimento.

Considerato che i valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso commerciale, industriale e artigianale, sono di circa 800,00 €/mq, e che l'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%, si è assunto quale valore unitario delle aree edificabili **80,00 €/mq** (10% del valore unitario OMI riferito ai fabbricati).

Nell'esprimere tale valutazione i sottoscritti hanno tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di stima, vista anche la documentazione tecnica acquisita.

Valore di stima del bene: € 156.960,00

- **Bene N° 93 - AREA URBANA** ubicata a **VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_20_SUB_30_Via Pintirinu**

Il bene è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pinturinu. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari. Il bene è un'area comune al complesso immobiliare in quanto destinato e utilizzato a viabilità/area di manovra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 20, Sub. 30, Categoria F1

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione delle aree in esame è riferita a terreni sia edificabili che destinati a standard urbanistici, interni al piano di lottizzazione della zona D3 "Tamarizeddu" 1° stralcio. Tale Lottizzazione è parzialmente attuata. Resta da completare il complesso previsto nel Piano di Lottizzazione, in quanto come da progetto sono ancora disponibili volumetrie edificabili per circa 15.000 mc.

Nella zona circostante (territorio di Valledoria - Santa Maria Coghinas) non vi è un sufficiente numero di compravendite di aree simili utili a definire un valore di riferimento.

Considerato che i valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso commerciale, industriale e artigianale, sono di circa 800,00 €/mq, e che l'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%, si è assunto quale valore unitario delle aree edificabili **80,00 €/mq** (10% del valore unitario OMI riferito ai fabbricati).

Nell'esprimere tale valutazione i sottoscritti hanno tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di stima, vista anche la documentazione tecnica acquisita.

Valore di stima del bene: € 4.000,00

- **Bene N° 110 - POSTO AUTO** ubicato a **VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_20_SUB_28_Via Pintirinu**

Il bene è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pinturinu. Attualmente l'area è utilizzata come viabilità e parcheggi. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 20, Sub. 28, Categoria C6

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione delle aree in esame è riferita a terreni sia edificabili che destinati a standard urbanistici, interni al piano di lottizzazione della zona D3 "Tamarizeddu" 1° stralcio. Tale Lottizzazione è parzialmente attuata. Resta da completare il complesso previsto nel Piano di Lottizzazione, in quanto come da progetto sono ancora disponibili volumetrie edificabili per circa 15.000 mc.

Nella zona circostante (territorio di Valledoria - Santa Maria Coghinas) non vi è un sufficiente numero di compravendite di aree similari utili a definire un valore di riferimento.

Considerato che i valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso commerciale, industriale e artigianale, sono di circa 800,00 €/mq, e che l'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%, si è assunto quale valore unitario delle aree edificabili **80,00 €/mq** (10% del valore unitario OMI riferito ai fabbricati).

Nell'esprimere tale valutazione i sottoscritti hanno tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di stima, vista anche la documentazione tecnica acquisita.

Valore di stima del bene: € 48.960,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 92 - Area urbana - Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_29_VIA_PINTIRINU_SNC	1962,00 mq	80,00 €/mq	€ 156.960,00	100,00%	€ 156.960,00
Bene N° 93 - Area urbana - Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_30_VIA_PINTIRINU_SNC	50,00 mq	80,00 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00
Bene N° 110 - Posto auto - Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_28_VIA_PINTIRINU_SNC	612,00 mq	80,00 €/mq	€ 48.960,00	100,00%	€ 48.960,00
Valore di stima:					€ 209.920,00

Lotto 67

- **Bene N° 99 - FABBRICATO INDUSTRIALE** ubicato a **CASTELSARDO (SS)** - F_12_PART_141_SUB_1_Loc. L'Eni
Il bene è ubicato nella zona industriale denominata "L'Eni" sita nel Comune di Castelsardo. La zona industriale suddetta è ubicata a ridosso della S.P. n. 90 Castelsardo-Santa Teresa di Gallura (parte sinistra in direzione Santa Teresa di Gallura) e dista circa 4 Km a sud-est dell'abitato di Castelsardo.

L'immobile è costituito da un capannone industriale-artigianale, adibito alla produzione di prefabbricati per l'edilizia con annessi uffici e servizi igienici. Si sviluppa su un unico livello al piano terra. Il fabbricato ha forma irregolare e tutti i prospetti si affacciano sul piazzale di pertinenza. L'accesso avviene da ogni lato mentre gli ingressi al piazzale avvengono dal lato Nord-Ovest, collegato direttamente ad una strada secondaria parallela alla S.P. n. 90. Il bene si presenta finito e le condizioni di manutenzione e di conservazione sono mediocri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 141, sub 1, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 141,

Qualità ENTE URBANO

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

Il bene in oggetto è viziato da **abusi edilizi non sanabili**.

Per tale bene i sottoscritti CTU **NON PROCEDONO ALLA SUA VALUTAZIONE** e nella formazione del lotto n. 67 si indicherà valore pari a zero, in quanto tale valore dipende da pareri e autorizzazioni di competenza degli uffici preposti che potrebbero portare a tre diverse ipotesi e quindi non si avrebbe un valore univoco, ciò in dipendenza della interpretazione della classificazione della tipologia di abuso ex art. 31 comma 1 del DPR 380/2001 e della L.R. 23/85.

Le ipotesi sono le seguenti:

1) Rimessione in pristino.

In tal caso bisognerebbe procedere preventivamente e progressivamente alla demolizione / rimozione delle parti difformi, al trasporto e conferimento in discarica dei materiali di risulta e alla pulizia del sito e a ricostituire l'originario organismo edilizio come da ultima concessione edilizia rilasciata.

Il costo della rimessione in pristino dell'intero fabbricato, sempre nel caso venisse autorizzata, sarebbe di circa € **4.820.000,00**.

L'unità immobiliare che risulterebbe dalla rimessione in pristino del bene n. 99 in tutto uguale all'ultimo progetto approvato, sarebbe pari a **mq 10.620,27** di superficie commerciale.

Per quanto riguarda il valore unitario al mq da considerare ai fini della valutazione del bene finale, si assumerebbe il valore massimo stabilito dall'OMI per la zona in interesse e per corpi di fabbrica similari aventi la stessa destinazione d'uso, pari ad € **600,00/mq**.

Il valore finale del bene ottenuto a seguito della rimessione in pristino, così come sopra illustrata, sarebbe di € **6.372.162,00** (= mq 10.620,27 * € 600,00 mq).

La differenza tra i costi necessari alla rimessione in pristino, pari ad € 4.820.000,00 ed il valore che si avrebbe del bene finale, pari a € 6.372.162,00 porterebbero ad un valore di vendita pari ad € **1.552.162,00**.

Nei costi da sostenere per la rimessione in pristino non sarebbero conteggiati quelli relativi alla sistemazione del sito (vedi regolarizzazione delle pavimentazioni esistenti e del terreno), in quanto farebbero parte delle soluzioni tecniche da concordare con le amministrazioni e gli uffici competenti.

Si sottolinea che la procedura di rimessione in pristino è condizionata all'autorizzazione da parte del Comune di Castelsardo, dell'Ufficio Tutela al paesaggio e della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le competenze urbanistico – edilizie e per quelle relative ai vincoli esistenti sull'area in interesse.

2) Demolizione.

In tal caso il valore del lotto di vendita sarebbe pari al valore dell'area di **mq 21.962,12** al netto dei costi di demolizione pari a circa € **2.775.000,00**.

Il valore unitario della sola area sarebbe di € **1,20/mq** per un valore complessivo di € **26.354,54** (= € 1,20 * mq 21.962,12).

Il valore finale del bene sarebbe di - € **2.748.645,46** (= € 26.962,12 - € 2.775.000,00) pari alla differenza tra il valore complessivo dell'area e le spese necessarie alla demolizione.

Pertanto, nel caso l'Amministrazione rigettasse la richiesta di rimessione in pristino e ordinasse la demolizione del fabbricato, il valore restante dell'area risulterebbe **negativo**.

3) Acquisizione al patrimonio pubblico.

In tal caso l'Amministrazione ha facoltà di acquisire al patrimonio pubblico il fabbricato e le aree.

Alla luce di quanto esposto è evidente che **non vi è la certezza di poter mantenere la costruzione** se non con l'accettazione della pratica di rimessa in pristino da parte dell'ufficio competente.

In proposito sarebbe utile acquisire un parere preventivo, peraltro non vincolante per l'Amministrazione, previa presentazione di un progetto di fattibilità tecnico economica (ex progetto preliminare) di rimessione in pristino del bene.

Lotto 68

- **Bene N° 100 - FABBRICATO INDUSTRIALE** ubicato a **CASTELSARDO (SS)** - F_10_PART_687_SUB_1_Loc. Lu Ponti, piano seminterrato
Il bene è ubicato nella zona industriale - artigianale di "Lu Ponti" a circa 2,5 km a sud del Comune di Castelsardo. Il bene è costituito da una locale posto all'interno di un capannone industriale-artigianale, con area di pertinenza scoperta. Si sviluppa su un unico livello al piano seminterrato ed è costituito da un locale industriale-artigianale utilizzato come rimessaggio barche con annessi servizi igienici. L'ingresso al piazzale è posto nel lato sud, collegato direttamente ad una strada di Lottizzazione denominata Cala del Porto al civico 12/C.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 687, Sub. 1, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 687, Qualità ENTE URBANO
Diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 101 - FABBRICATO INDUSTRIALE** ubicato a **CASTELSARDO (SS)** - F_10_PART_687_SUB_2_Loc. Lu Ponti, piano terra
Il bene è ubicato nella zona industriale - artigianale di "Lu Ponti" a circa 2,5 km a sud del Comune di Castelsardo. E' costituito da una unità immobiliare interna ad un capannone industriale-artigianale ed ha una superficie lorda di circa 312,00 mq oltre a 231,00 mq di area di pertinenza scoperta. Si sviluppa su un unico livello al piano terra ed è utilizzato come locale di sgombero con annessi servizi igienici. Il locale ha forma rettangolare ed ha una facciata che prospetta sul piazzale di pertinenza e tre lati che affacciano sull'area cortilizia del sub 1. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal lato del cortile di pertinenza. L'ingresso al piazzale avviene dal lato Sud, attraversando il sub 4 BCNC. L'altezza utile interna è di circa 2,90 m. Il bene si presenta completamente finito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 687, Sub. 2, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 687, Qualità ENTE URBANO
Diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 102 - FABBRICATO INDUSTRIALE** ubicato a **CASTELSARDO (SS)** - F_10_PART_687_SUB_3_Loc. Lu Ponti, piano terra-primo
Il bene è ubicato nella zona industriale - artigianale di "Lu Ponti" a circa 2,5 km a sud del Comune di Castelsardo. E' costituito da ingresso e scale al piano terra e da un locale e terrazza al primo piano, facenti parte di un capannone industriale-artigianale. La superficie lorda interna è di circa 202,00 mq, e quella esterna della

terrazza/lastrico solare è di 335,00 mq, oltre a 123,00 mq di cortile di pertinenza. Si sviluppa su due livelli, terra e primo, ed è utilizzato come locale di sgombero. L'ingombro del locale ha forma rettangolare e presenta un prospetto che affaccia sul piazzale di pertinenza, due che affacciano sull'area cortilizia del sub 1 e uno che affaccia sulla terrazza/lastrico solare. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal lato del cortile di pertinenza e l'ingresso al piazzale avviene dal lato Sud, attraversando il sub 4 BCNC. L'altezza interna è di circa 3,00 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 687, Sub. 3, Categoria C3 e al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 687, Qualità ENTE URBANO

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore degli immobili

I beni in oggetto sono viziati da **abusi edilizi non sanabili** e si trovano in area vincolata paesaggisticamente.

Per tali beni i sottoscritti CTU **NON PROCEDONO ALLA LORO VALUTAZIONE** e nella formazione del lotto n. 68 si indicherà valore pari a zero, in quanto tale valore dipende da pareri e autorizzazioni di competenza degli uffici preposti che potrebbero portare a tre diverse ipotesi e quindi non si avrebbe un valore univoco, ciò in dipendenza della interpretazione della classificazione della tipologia di abuso ex art. 31 comma 1 del DPR 380/2001 e artt. 4 e 5 della L.R. 23/85.

Le ipotesi sono le seguenti:

1) Rimessione in pristino.

In tal caso bisognerebbe procedere preventivamente e progressivamente alla demolizione / rimozione delle parti difformi, al trasporto e conferimento in discarica dei materiali di risulta e alla pulizia del sito e a ricostituire l'originario organismo edilizio come da ultima concessione edilizia rilasciata.

Tali operazioni sarebbero da effettuare sull'intero corpo di fabbrica che comprende i beni n. 100 (rimessaggio – piano seminterrato), n. 101 (piano terra) e n. 102 (piano primo). Tale scelta è motivata dal fatto che le tre unità immobiliari fanno parte dello stesso fabbricato ed hanno in comune tutte le parti impiantistico-strutturali (fondazioni, solai, strutture verticali, copertura, impianto idrico-fognario...).

La rimessione in pristino dovrebbe essere realizzata per il fabbricato ottenendo un manufatto uguale in tutto a quello dell'ultimo progetto approvato.

Tuttavia si è riscontrata una differenza di quote tra il piazzale superiore (da cui si accede ai locali del piano terra) e quello inferiore (da cui si accede ai locali del piano seminterrato) che non permettono l'inserimento altimetrico del fabbricato nel lotto così come previsto in progetto.

Per avere indicazioni dall'ufficio tecnico su come procedere tecnicamente per superare il problema delle quote, sarebbe necessario presentare un progetto di dettaglio delle opere da eseguire.

Pertanto, nel caso di rimessa in pristino, la stima non tiene conto delle opere di sistemazione delle quote altimetriche del terreno.

Il costo della rimessione in pristino dell'intero fabbricato costituito dai tre beni nn. 100, 101, 102, sempre nel caso venisse autorizzata, sarebbe di circa **€ 855.000,00**.

L'unità immobiliare che risulterebbe dalla rimessione in pristino del bene n. 100 (rimessaggio – piano seminterrato), del bene n. 101 (piano terra) e bene n. 102 (piano primo) in tutto uguali all'ultimo progetto approvato, sarebbe pari a **mq**

1.332,55 di superficie commerciale.

Per quanto riguarda il valore unitario al mq da considerare ai fini della valutazione del bene finale, si assumerebbe il valore di poco superiore a quello massimo stabilito dall'OMI per la zona in interesse e per corpi di fabbrica similari aventi la stessa destinazione d'uso, pari ad **€ 650,00/mq**.

Il valore finale del bene ottenuto a seguito della rimessione in pristino, così come sopra illustrata, sarebbe di **€ 866.157,50**.

La differenza tra i costi necessari alla rimessione in pristino, pari ad **€ 855.000,00** ed il valore che si avrebbe del bene finale, pari a **€ 866.157,50** porterebbero ad un valore di vendita pari ad **€ 11.157,50** (= € 866.157,50 - € 855.000,00).

Si ribadisce che la stima non tiene conto delle opere di sistemazione del terreno e delle pavimentazioni esterne, ivi comprese le quote altimetriche del terreno.

2) Demolizione.

In tal caso il valore del lotto di vendita sarebbe pari al valore dell'area di **mq 1.921**, al netto dei costi di demolizione pari a circa **€ 340.000,00**.

Il valore unitario della sola area sarebbe di **€ 100,00/mq** per un valore complessivo di **€ 192.100,00** (= mq 1.921*€ 100,00).

Il valore finale del bene sarebbe di **- € 147.900,00** (= € 192.100,00 - € 340.000,00), pari alla differenza tra il valore complessivo dell'area e le spese di demolizione.

Pertanto, nel caso l'Amministrazione rigettasse la richiesta di rimessione in pristino e ordinasse la demolizione del fabbricato, il valore restante dell'area risulterebbe **negativo**.

3) Acquisizione al patrimonio pubblico.

In tal caso l'Amministrazione avrebbe facoltà di acquisire al patrimonio pubblico il fabbricato e le aree.

Alla luce di quanto esposto, a nostro parere, **non vi è la certezza di poter mantenere la costruzione** se non con l'accettazione della pratica di rimessa in pristino da parte degli uffici competenti, a seguito di presentazione del progetto di rimessione in pristino dei beni.

Lotto 69

- **Bene N° 111 – LOCALE COMMERCIALE** ubicato a **VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_20_SUB_33_Via Pintirinu snc**
Il bene è costituito da un locale commerciale accatastato come laboratorio artigianale, utilizzato come media superficie di vendita non alimentare, che si sviluppa su un unico livello. E' ubicato nella zona industriale Pintirinu e fa parte di un complesso commerciale-artigianale costituito da più unità immobiliari. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n. 33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 20, Sub. 33, Categoria D8 e al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 20, Qualità ENTE URBANO
Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

Il Valore unitario OMI nel primo semestre 2022 è compreso tra un minimo di €/mq 900,00 ed un massimo di €/mq 1.300,00, riferito a immobili simili, in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Vista la tipologia dell'immobile e lo stato di conservazione si è deciso di prendere come riferimento il valore minimo pari a €/mq 900,00 e decurtare da esso circa il 1,10% la redazione della pratica di accertamento di conformità urbanistico-edilizia e catastale. Si assume pertanto come valore unitario **€/mq 890,00**.

Valore di stima del bene: € 940.881,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 111 - Laboratorio artigianale - Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_33_Via_Pintirinu_Snc	1057,17 mq	890,00 €/mq	€ 940.881,30	100,00%	€ 940.881,30
Valore di stima:					€ 940.881,30

Lotto 70

- **Bene N° 90 - AREA URBANA** ubicata a **VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_20_SUB_25_Via Pintirinu snc**

Il bene è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicata nella zona industriale di Valledoria, in località Pinturinu. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n. 33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari. L'immobile è un'area comune al complesso immobiliare in quanto destinato e utilizzato a viabilità/area di manovra e parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 20, Sub. 25, Categoria F1

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione delle aree in esame è riferita a terreni sia edificabili che destinati a standard urbanistici, interni al piano di lottizzazione della zona D3 "Tamarizeddu" 1° stralcio. Tale Lottizzazione è parzialmente attuata. Resta da completare il complesso previsto nel Piano di Lottizzazione, in quanto come da progetto sono ancora disponibili volumetrie edificabili per circa 15.000 mc.

Nella zona circostante (territorio di Valledoria - Santa Maria Coghinas) non vi è un sufficiente numero di compravendite di aree similari utili a definire un valore di riferimento.

Considerato che i valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso commerciale, industriale e artigianale, sono di circa 800,00 €/mq, e che l'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%, si è assunto quale valore unitario delle aree edificabili **80,00 €/mq** (10% del valore unitario OMI riferito ai fabbricati).

Nell'esprimere tale valutazione i sottoscritti hanno tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di stima, vista anche la documentazione tecnica acquisita.

Valore di stima del bene: € 92.400,00

- **Bene N° 91 - AREA URBANA** ubicata a **VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_20_SUB_26_Via Pintirinu snc**

Il bene è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicata nella zona industriale di Valledoria, in località Pinturinu. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n°33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 20, Sub. 26, Categoria F1

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione delle aree in esame è riferita a terreni sia edificabili che destinati a standard urbanistici, interni al piano di lottizzazione della zona D3 "Tamarizeddu" 1° stralcio. Tale Lottizzazione è parzialmente attuata. Resta da completare il complesso previsto nel Piano di Lottizzazione, in quanto come da progetto sono ancora disponibili volumetrie edificabili per circa 15.000 mc.

Nella zona circostante (territorio di Valledoria - Santa Maria Coghinas) non vi è un sufficiente numero di compravendite di aree similari utili a definire un valore di riferimento.

Considerato che i valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso commerciale, industriale e artigianale, sono di circa 800,00 €/mq, e che l'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%, si è assunto quale valore unitario delle aree edificabili **80,00 €/mq** (10% del valore unitario OMI riferito ai fabbricati).

Nell'esprimere tale valutazione i sottoscritti hanno tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di stima, vista anche la documentazione tecnica acquisita.

Valore di stima del bene: € 76.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 90 - Area urbana - Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_25_VIA_PINTIRINU_SNC	1155,00 mq	80,00 €/mq	€ 92.400,00	100,00%	€ 92.400,00
Bene N° 91 - Area urbana - Valledoria (SS) - F_10_PART_20_SUB_26_VIA_PINTIRINU_SNC	960,00 mq	80,00 €/mq	€ 76.800,00	100,00%	€ 76.800,00
Valore di stima:					€ 169.200,00

Lotto 71

- **Bene N° 89 - AREA URBANA** ubicata a **VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_20_SUB_15_Via Pintirinu**

Il bene è costituito da un'area urbana interna alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n. 33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42,00 Km da Sassari.

Il bene in oggetto è un'area comune al complesso immobiliare in quanto destinato e utilizzato a viabilità/area di manovra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 20, Sub. 15, Categoria F1

Diritto di Proprietà (1/1)

Il bene **NON E' STATO VALORIZZATO** perché da un punto di vista urbanistico edilizio l'immobile in oggetto non è libero, in quanto occupato in parte da un capannone di circa 1.000,00 mq e la superficie residua è da considerarsi area di pertinenza dello stesso.

Lotto 72

- **Bene N° 96 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_344_Reg. Pintirinu

Il bene oggetto di perizia è costituito da un terreno edificabile interno alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n° 33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 344, Qualità Seminativo

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione delle aree in esame è riferita a terreni sia edificabili che destinati a standard urbanistici, interni al piano di lottizzazione della zona D3 "Tamarizeddu" 1° stralcio. Tale Lottizzazione è parzialmente attuata. Resta da completare il complesso previsto nel Piano di Lottizzazione, in quanto come da progetto sono ancora disponibili volumetrie edificabili per circa 15.000 mc.

Nella zona circostante (territorio di Valledoria - Santa Maria Coghinas) non vi è un sufficiente numero di compravendite di aree simili utili a definire un valore di riferimento.

*I valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso commerciale, industriale e artigianale, sono di circa 800,00 €/mq. L'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%. Pertanto il valore unitario medio delle aree edificabili è di 80,00 €/mq pari al 10% del valore unitario medio OMI riferito ai fabbricati. Tenuto conto che tra tutte le aree interne al Piano di Lottizzazione l'area in oggetto, essendo ancora libera, è quella destinata ad essere edificata, si è deciso di utilizzare un valore maggiore rispetto a quello medio sopra citato pari a **100,00 €/mq**.*

Nell'esprimere tale valutazione i sottoscritti hanno tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di stima, vista anche la documentazione tecnica acquisita.

Dal valore complessivo del lotto, si detrae il costo necessario per la demolizione, trasporto e conferimento a discarica, dell'ex impianto di depurazione e dei corpi di fabbrica annessi, presenti nella particella 344.

Tale costo è stato quantificato in € 200.000,00.

*Pertanto il valore del bene è dato da: 100,00 €/mq * 7.550,00 mq = 755.000,00 € - 200.000,00 € = 555.000,00 €*

*Il valore ottenuto di € 555.000,00 diviso per la superficie nominale catastale di mq 7.550,00 porta ad un valore unitario di **73,51 €/mq**.*

Valore di stima del bene: € 555.000,50

- **Bene N° 97 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **VALLEDORIA (SS)** - F_10_PART_345_Reg. Pintirinu

Il bene oggetto di perizia è costituito da un terreno edificabile interno alla "lottizzazione della zona D3, Primo Stralcio località Tamarizeddu", ubicato nella zona industriale di Valledoria, in località Pintirinu. La zona industriale in interesse è ubicata nelle vicinanze della S.P. n° 33 Valledoria-Viddalba e dista circa 42 Km da Sassari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 345, Qualità Seminativo

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione delle aree in esame è riferita a terreni sia edificabili che destinati a standard urbanistici, interni al piano di lottizzazione della zona D3 "Tamarizeddu" 1° stralcio. Tale Lottizzazione è parzialmente attuata. Resta da completare il complesso previsto nel Piano di Lottizzazione, in quanto come da progetto sono ancora disponibili volumetrie edificabili per circa 15.000 mc.

Nella zona circostante (territorio di Valledoria - Santa Maria Coghinas) non vi è un sufficiente numero di compravendite di aree similari utili a definire un valore di riferimento.

I valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso commerciale, industriale e artigianale, sono di circa 800,00 €/mq. L'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%. Pertanto il valore unitario medio delle aree edificabili è di 80,00 €/mq pari al 10% del valore unitario medio OMI riferito ai fabbricati. Tenuto conto che tra tutte le aree interne al Piano di Lottizzazione l'area in oggetto, essendo ancora libera, è quella destinata ad essere edificata, si è deciso di utilizzare un valore maggiore rispetto a quello medio sopra citato pari a **100,00 €/mq**.

Nell'esprimere tale valutazione i sottoscritti hanno tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni oggetto di stima, vista anche la documentazione tecnica acquisita.

Valore di stima del bene: € 230.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 96 - Terreno edificabile Valledoria (SS) - F_10_PART_344_REG. PINTIRINU	7550,00 mq	73,51 €/mq	€ 555.000,50	100,00%	€ 555.000,50
Bene N° 97 - Terreno edificabile Valledoria (SS) - F_10_PART_345_REG. PINTIRINU	2300,00 mq	100,00 €/mq	€ 230.000,00	100,00%	€ 230.000,00
Valore di stima:					€ 785.000,50

Lotto 73

- **Bene N° 98 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **VALLEDORIA (SS) - F_10_PART_363_364_EX_346_Reg. Pintirinu**
La particella in oggetto, distinta al C.T. al Foglio 10 con la particella 346, è stata soppressa a seguito di tipo mappale del 06/03/2017 protocollo n°SS0026756, n°26756.1/2017. La soppressione ha originato le particelle 363 e 364 del Foglio 10, le quali costituiscono beni immobili attualmente indisponibili al fallimento.

Il bene **NON E' STATO VALORIZZATO** in quanto le suddette particelle risultano interne alle attività della società Agridoria S.R.L. con sede in Valledoria, C.F. 01800710905 e non sono nella disponibilità del fallimento.

Lotto 74

- **Bene N° 105 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **CASTELSARDO (SS) - F_14_PART_542_SUB_4_Via Creta n. 1**
Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castelsardo, nella frazione di Lu Bagnu. E' costituito da un tratto

di area edificabile della consistenza catastale di **1040 mq**, contiguo all'area di pertinenza del fabbricato (Beni n° 103 e n° 104), alla particella 542 sub 6 ed è attualmente utilizzato come parcheggio a servizio della discoteca (Bene n° 103) e del ristorante (Bene n° 104).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 542, Sub. 4, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 2908, Qualità Pascolo

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione delle aree in esame è riferita a terreni sia edificabili che destinati a standard urbanistici, in località "Lu Bagnu e zona costiera Sud", interni alla zona C7.6 e S4, non disciplinata da piano attuativo in corso di validità.

Considerato che i valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso residenziale, sono di circa 1.300,00 €/mq, e che l'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%, e tenuto conto che, come sopra riportato l'area non è disciplinata da piano attuativo in corso di validità, i sottoscritti CTU ritengono di assumere quale valore unitario delle aree edificabili **100,00 €/mq**.

Valore di stima del bene: € 104.000,00

- **Bene N° 106 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **CASTELSARDO (SS) - F_14_PART_542_SUB_6_Via Creta n. 1**
Il bene oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castelsardo, nella frazione di Lu Bagnu. E' costituito da un tratto di area edificabile della consistenza catastale di 2078 mq, contiguo all'area di pertinenza del fabbricato (bene n. 104), alla particella 542 sub 4 (bene n. 105) ed è attualmente utilizzato come parcheggio a servizio del ristorante e della discoteca, pertanto è stata considerata la superficie al netto dei parcheggi, pari a **1898 mq**.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 542, Sub. 6, Categoria F1

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

La valutazione delle aree in esame è riferita a terreni sia edificabili che destinati a standard urbanistici, in località "Lu Bagnu e zona costiera Sud", interni alla zona C7.6 e S4, non disciplinata da piano attuativo in corso di validità.

Considerato che i valori medi OMI per la zona in interesse di fabbricati ad uso residenziale, sono di circa 1.300,00 €/mq, e che l'incidenza percentuale del valore delle aree rispetto al valore finale dei fabbricati comprese le aree di sedime è di circa il 10%, e tenuto conto che, come sopra riportato l'area non è disciplinata da piano attuativo in corso di validità, i sottoscritti CTU ritengono di assumere quale valore unitario delle aree edificabili **100,00 €/mq**.

Valore di stima del bene: € 189.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 105 - Terreno edificabile Castelsardo (SS) - F_14_PART_542_SUB_4_VIA CRETA n°1	1040,00 mq	100,00 €/mq	€ 104.000,00	100,00%	€ 104.000,00
Bene N° 106 - Terreno edificabile Castelsardo (SS) - F_14_PART_542_SUB_6_VIA CRETA n°1	1898,00 mq	100,00 €/mq	€ 189.800,00	100,00%	€ 189.800,00
Valore di stima:					€ 293.800,00

Lotto 75

- **Bene N° 112 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **SASSARI** - F_68_531_Z. I. Predda Niedda Nord Strada n. 1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 531, Qualità Seminativo

Il bene **NON E' STATO VALORIZZATO** in quanto appartenente ad altre ditte in qualità di proprietà comune.

Lotto 76

- **Bene N° 113 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **SASSARI** - F_68_937_Z. I. Predda Niedda Nord Strada n.1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 937, Qualità Seminativo

Il bene **NON E' STATO VALORIZZATO** in quanto appartenente ad altre ditte in qualità di proprietà comune.

Lotto 77

- **Bene N° 114 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **SASSARI** - F_68_1084_Z. I. Predda Niedda Nord Strada n.1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1084, Qualità Seminativo

Il bene **NON E' STATO VALORIZZATO** in quanto appartenente ad altre ditte in qualità di proprietà comune.

Lotto 78

- **Bene N° 115 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **SASSARI** - F_68_1085_Z. I. Predda Niedda Nord Strada n.1
Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1085, Qualità Seminativo

Il bene **NON E' STATO VALORIZZATO** in quanto appartenente ad altre ditte in qualità di proprietà comune.

Lotto 79

- **Bene N° 36 - TERRENO EDIFICABILE** ubicato a **SASSARI** - F_68_PART_1609_Z. I. Predda Niedda Nord Strada n.1
Il bene oggetto di stima è ubicato nella zona industriale Predda Niedda Nord Strada 1 (fronte edificio Cassa Edile), nel Comune di Sassari. La zona industriale è ubicata a ridosso della S.S. n°131 e dista circa 4 Km dal centro di Sassari. L'unità immobiliare è rappresentata da una porzione di area edificabile di circa 863 mq. Il terreno ha forma trapezoidale regolare. L'accesso avviene dalla strada n° 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 1609, Qualità Seminativo

Diritto di Proprietà (1/1)

Valore dell'immobile

Il valore è stato determinato in conformità alla Determinazione n. 12 del 30/03/2021 del Commissario Liquidatore del Consorzio Zona Industriale Regionale Predda Niedda Sassari, in cui sono determinati i prezzi di vendita dei terreni edificabili in misura pari 123,10 €/mq per le zone "G".

Valore di stima del bene: € 106.235,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Terreno edificabile - Sassari - F_68_1609_Z. I. PREDDA NIEDDA NORD STRADA N.1	863,00 mq	123,10 €/mq	€ 106.235,30	100,00%	€ 106.235,30
Valore di stima:					€ 106.235,30

TABELLE RIASSUNTIVE STIME

SANTA TERESA DI GALLURA (SS)

N° LOTTO	N° BENE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	INDIRIZZO	CAT. CATASTALE	superficie catastale	VALORE UNITARIO CTU	VALORE CTU
60	108	23	522	T		P.TO POZZO	VIGNETO	48,00	100,00 €	4 800,00 €
	109	23	521	T		P.TO POZZO	VIGNETO	472,00	100,00 €	47 200,00 €

52 000,00 €

MONASTIR (CA)

N° LOTTO	N° BENE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	INDIRIZZO	CAT. CATASTALE	superficie catastale	VALORE UNITARIO CTU	VALORE CTU
61	107	22	2145	24	T	LOC. MATZEDDU	D/1		0,00 €	0,00 €

VALLEDORIA (SS)

N° LOTTO	N° BENE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	INDIRIZZO	CAT. CATASTALE	superficie catastale	VALORE UNITARIO CTU	VALORE CTU
63	85	10	20	13		LOC. PINTIRINU	C/1	192,63	510,00 €	98 241,30 €
	86	10	20	14		LOC. PINTIRINU	A/3	146,65	510,00 €	74 791,50 €
	94	10	20	31		LOC. PINTIRINU	F/1	858,00	80,00 €	68 640,00 €
	95	10	20	32		LOC. PINTIRINU	F/1	742,00	80,00 €	59 360,00 €
										301 032,80 €
64	88	10	20	11	T	LOC. PINTIRINU	F/1	1 100,00	80,00 €	88 000,00 €
										88 000,00 €
65	87	10	20	22	T	LOC. PINTIRINU	D/1	637,24	515,00 €	328 178,60 €
										328 178,60 €
66	92	10	20	29	T	LOC. PINTIRINU	F/1	1 962,00	80,00 €	156 960,00 €
	93	10	20	30	T	LOC. PINTIRINU	F/1	50,00	80,00 €	4 000,00 €
	110	10	20	28	T	LOC. PINTIRINU	C/6	612,00	80,00 €	48 960,00 €
										209 920,00 €
69	111	10	20	33	T	LOC. PINTIRINU	D/8	1 057,17	890,00 €	940 881,30 €
										940 881,30 €
70	90	10	20	25	T	LOC. PINTIRINU	F/1	1 155,00	80,00 €	92 400,00 €
	91	10	20	26	T	LOC. PINTIRINU	F/1	960,00	80,00 €	76 800,00 €
										169 200,00 €
71	89	10	20	15	T	LOC. PINTIRINU	F/1		0,00 €	0,00 €
72	96	10	344	T		LOC. PINTIRINU	SEMINATIVO	7 550,00	73,51 €	555 000,50 €
	97	10	345	T		LOC. PINTIRINU	SEMINATIVO	2 300,00	100,00 €	230 000,00 €
										785 000,50 €
73	98	10	363	T		LOC. PINTIRINU	SEMINATIVO		0,00 €	0,00 €
										2 822 213,20 €

CASTELSARDO (SS)

N° LOTTO	N° BENE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	INDIRIZZO	CAT. CATASTALE	superficie catastale	VALORE UNITARIO CTU	VALORE CTU
62	103	14	542	3		LOC. SUNAIOLA	C/1			0,00 €
	104	14	542	5		LOC. SUNAIOLA	C/1			0,00 €
67	99	12	141	1	T	LOC. L'ENI	D/7			0,00 €
68	100	10	687	1	S1	LOC. LU PONTI	C/3			0,00 €
	101	10	687	2	T	LOC. LU PONTI	C/3			0,00 €
	102	10	687	3	T-1	LOC. LU PONTI	C/3			0,00 €
74	105	14	542	4	T	LOC. SUNAIOLA	F/1	1 040,00	100,00 €	104 000,00 €
	106	14	542	6	T	LOC. SUNAIOLA	F/1	1 898,00	100,00 €	189 800,00 €

293 800,00 €

SASSARI

N° LOTTO	N° BENE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	INDIRIZZO	CAT. CATASTALE	superficie catastale	VALORE UNITARIO CTU	VALORE CTU
75	112	68	531		T	PREDDA NIEDDA STR. 1	SEMINATIVO	480,00	0,00 €	0,00 €
76	113	68	937		T	PREDDA NIEDDA STR. 1	SEMINATIVO	2 697,00	0,00 €	0,00 €
77	114	68	1084		T	PREDDA NIEDDA STR. 1	SEMINATIVO	130,00	0,00 €	0,00 €
78	115	68	1085		T	PREDDA NIEDDA STR. 1	SEMINATIVO	314,00	0,00 €	0,00 €
79	36	68	1609		T	PREDDA NIEDDA STR. 1	SEMINATIVO	863,00	123,10 €	106 235,30

106 235,30 €

CONCLUSIONI

Il valore complessivo dei beni stimati ammonta a € **3.274.248,50** ed è posto in vendita per il diritto reale di piena proprietà 1/1, per un totale di n. 10 Lotti di vendita comprendenti n. 19 beni.

Assolto il proprio mandato, i sottoscritti Consulenti Tecnici d'Ufficio depositano la relazione di stima tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, lì 07/01/2023

Il collegio peritale

Dott. Agronomo Cincotti Angelo

Arch. Elisabetta Mattu

Geom. Salvatore Scanu

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – TABELLE RIASSUNTIVE STIME

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 4 – RILIEVI

ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATO 7 – CONTRATTI DI LOCAZIONE

ALLEGATO 8 – VERBALI DI SOPRALLUOGO