
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2010 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Locale commerciale piano S2 ubicato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada 1... Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 2 - Locale commerciale piano S1 ubicato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada 1... Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 3 - Locale commerciale piano T ubicato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada 1.... Errore. Il segnalibro non è definito.	
Bene N° 4 - Locale in corso di costruzione piano 1 ubicato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada 1 Errore. Il segnalibro non è definito.	
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Consistenza	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Consistenza	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19

Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 3.....	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Consistenza	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Lotto 4.....	30
Completezza documentazione ex art. 567	30
Titolarità	30
Consistenza	30
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.

Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2010 del R.G.E.	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.421.070,00	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 963.600,00	47
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.371.040,00	48
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 189.120,00	49

INCARICO

All'udienza del 14/11/2019, il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, con studio in Via Giovanni Pittalis, 7 - 07100 - Sassari (SS), email fabriziocresci@tiscali.it, PEC fabrizio.cresci@ingpec.eu, Tel. 328 44 24 652, Fax 079 272 831, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato al piano S2 di un fabbricato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato al piano S1 di un fabbricato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato al piano T di un fabbricato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1
- **Bene N° 4** - Locale in corso di costruzione ubicato al piano 1 di un fabbricato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SASSARI (SS) - PREDDA NIEDDA STRADA 1

Si tratta di un locale commerciale posto al piano S2 di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1.

L'accesso al locale avviene per mezzo di una rampa carrabile a senso unico di circolazione che, partendo dal livello S1, costeggia il fabbricato in senso antiorario. L'imbocco alla rampa avviene sulla destra per chi guarda il fabbricato dalla strada 1, mentre l'uscita avviene dalla sinistra. Tale rampa conduce al piazzale antistante il corpo di fabbrica in cui si trova l'accesso principale all'ampio locale e l'area cortilizia adibita a parcheggi.

Di pertinenza dello stesso vi sono quindi le due rampe carrabili destinate alla circolazione ed al carico/scarico merci, il cortile fronte ingresso con stessa destinazione d'uso e l'ampia area fronte sempre ingresso principale, vincolata a parcheggi, dotata di identificativo catastale proprio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' identificato al **Catasto Fabbricati** al - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 15, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 16, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 3 - Fg. 69, Part. 1120, Sub. 4, Categoria D8.

Il proprietario Sig. **** Omissis **** si è reso collaborativo ed ha fornito al sottoscritto CTU tutte le informazioni richieste, accompagnandolo durante i vari sopralluoghi, coadiuvato dal suo perito di parte Ing. **** Omissis ****, che ha fornito informazioni e documenti sul fabbricato nel suo complesso.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SASSARI (SS) - PREDDA NIEDDA STRADA 1

Si tratta di un locale commerciale posto al piano S1 di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1.

Dalla strada n. 1 si accede all'area di pertinenza dell'intero fabbricato multipiano: il piano S1 si trova di fronte per chi entra dalla strada principale alla stessa quota della strada n. 1.

E' presente un parcheggio che fronteggia gli accessi all'ampio locale. L'area cortilizia adibita a parcheggi risulta essere posizionato sotto la rampa che conduce al piano terra del fabbricato. In progetto è prevista una rampa carrabile che costeggia tutto il fabbricato che ancora non è stata realizzata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' identificato al **Catasto Fabbricati** al - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 20, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 21, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 17, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 17 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 18 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 19.

Il proprietario Sig. **** Omissis **** si è reso collaborativo ed ha fornito al sottoscritto CTU tutte le informazioni richieste, accompagnandolo durante i vari sopralluoghi, coadiuvato dal suo perito di parte Ing. **** Omissis ****, che ha fornito informazioni e documenti sul fabbricato nel suo complesso.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SASSARI (SS) - PREDDA NIEDDA STRADA 1

Si tratta di un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1.

L'accesso al locale avviene per mezzo di una rampa carrabile che, dall'ingresso principale al fabbricato posto sulla strada n. 1, conduce al piano terra percorrendola in pendenza verso l'alto. Rispetto alla strada n. 1 il locale commerciale risulta pertanto posizionato ad un livello superiore. La rampa costeggia tutto il perimetro dell'edificio in senso antiorario ed è adibita a carico/scarico merci e parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' identificato al **Catasto Fabbricati** al - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 4, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 5, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 5 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 6.

Il proprietario Sig. **** Omissis **** si è reso collaborativo ed ha fornito al sottoscritto CTU tutte le informazioni richieste, accompagnandolo durante i vari sopralluoghi, coadiuvato dal suo perito di parte Ing. **** Omissis ****, che ha fornito informazioni e documenti sul fabbricato nel suo complesso.

**BENE N° 4 - CANTIERE EDILE UBICATO A SASSARI (SS) - PREDDA NIEDDA
STRADA 1**

Si tratta di un locale ancora in corso di costruzione posto al piano primo di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1.

L'accesso al locale attualmente non è consentito poichè mentre i primi tre piani (S2, S1 e T) del fabbricato pluripiano sono ultimati, per i successivi sono presenti le sole strutture portanti orizzontali e verticali senza finiture e senza tamponature esterne.

Non essendo state realizzate le rampe di accesso ai piani superiori essi mancando di qualsiasi sistema di collegamento e risultano pertanto totalmente inaccessibili.

Il sottoscritto ha potuto visionare il piano per mezzo di un piccola porzione di ponteggio esterno al fabbricato che ha permesso una visione d'insieme e del tutto generale, senza però accedere al suo interno date le scarsissime condizioni di sicurezza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' identificato al **Catasto Fabbricati** al - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 6 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 7- Fg. 69, Part. 1132, Sub. 7 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 8.

Il proprietario Sig. **** Omissis **** si è reso collaborativo ed ha fornito al sottoscritto CTU tutte le informazioni richieste, accompagnandolo durante i vari sopralluoghi, coadiuvato dal suo perito di parte Ing. **** Omissis ****, che ha fornito informazioni e documenti sul fabbricato nel suo complesso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato al piano S2 di un fabbricato a Sassari (SS) – Z.I. Predda Niedda Strada n. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** è titolare dei beni distinti al NCEU Foglio 69 Part. 1132 Sub 15 e Part. 1120 Sub 4 (Proprietà 1/1).

La Sig.ra **** Omissis **** è titolare del bene distinto al NCEU Foglio 69 Part. 1133 Sub 16 e Part. 1133 Sub 3 (Proprietà 1/1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	1517,00 mq	1576,00 mq	1,00	1576,00 mq	5,00 m	S2
Area esterna posti auto e circolazione	450,00 mq	450,00 mq	0,10	45,00 mq	0,00 m	S2
Area esterna vincolata a parcheggi	4091,00 mq	4091,00 mq	0,10	409,10 mq	0,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				2030,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2030,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In riferimento al prospetto riassuntivo di cui sopra si precisa che:

- Il "locale commerciale" è distinto al NCEU Foglio 69 Part. 1132 Sub. 15 e Part. 1133 Sub 16.
- L'"area esterna posti auto e circolazione" è distinta al Foglio 69 Part. 1133 Sub 3,
- L'"area esterna vincolata a parcheggi" è distinta al Foglio 69 Part. 1120 Sub 4.

Tutta la rampa che, partendo dal piano S1 giunge al piano S2, distinta al Foglio 69 Particella 1132 Sub 3 destinata a carico/scarico merci e posti auto è esclusa dal pignoramento (vedi elaborato planimetrico allegato).

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
U	69	1132	15	2	D8				3360 €	S2
U	69	1133	16	2	D8				3202 €	S2
U	69	1133	3		BCNC					
U	69	1120	4	2	D8				3253,68 €	

Corrispondenza catastale

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

Precisazioni

Si precisa quanto segue:

- il locale di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 15 discende dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 1;
- il locale di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 16 discende dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 1;
- la corte di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 3 è un bene comune non censibile;
- il bene di cui al Foglio 69 Part. 1120 Sub 4 è un area cortilizia e non un fabbricato D8 come erroneamente riportato in visura. La categoria catastale è pertanto errata ed andrebbe variata in F1_area urbana.

Inoltre, sempre tale area, sebbene risulti frazionata al Catasto Fabbricati, non risulta ancora frazionata al NCT. Deve essere pertanto predisposto un frazionamento della particella 1120 al NCT.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e vi è congruenza tra le persone esegutate individuate attraverso nome, cognome e dati anagrafici e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e ad oggi non necessita di interventi urgenti di ripristino. Non si evidenziano infatti criticità particolari. Fino alospitava un'attività commerciale (MSV) di vendita al dettaglio di prodotti alimentari (1000 mq), un bar/ristorante con servizi igienici (140 mq) oltre una zona somministrazione di 80 mq. Il tutto separato, rispetto all'attività commerciale, da una vetrata e dotato di ingresso proprio laterale.

Alla data del sopralluogo, l'ampia area esterna vincolata a parcheggi ancora non risultava sistemata a tale scopo. Devono essere pertanto ancora realizzate le opere previste in progetto (sistemazioni stradali, corsie di manovra e stalli per le auto, aiuole, segnaletica orizzontale etc).

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto non rientra in un contesto condominiale. Si evidenzia comunque la presenza di un vano scala all'interno del locale commerciale che funge da scala antincendio per i piani superiori, posti in comunicazione tra loro tramite essa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale, che comprende l'intero piano S2, ha una forma regolare. I lati sono lati ortogonali fra loro e gli angoli arrotondati. La superficie netta complessiva è pari a 1.517 mq e l'altezza è di 5 m. Si accede ad esso tramite una rampa carrabile a senso unico di marcia, vincolata a parcheggi e carico scarico merci.

Qualità e stato di manutenzione del bene, relativamente alla struttura, al solaio, alla copertura, alle pareti, agli infissi e agli impianti sono riportati di seguito.

Il solaio di copertura del locale commerciale (che risulta poi essere il solaio ammezzato dell'intero edificio realizzato in una seconda fase rispetto alle strutture del fabbricato principale), è realizzato con soletta piena in c.a. dello spessore di 25 cm. La struttura portante è del tipo a scheletro indipendente in c.a., le travi ed i pilastri sono in c.a. gettati in opera, i pilastri di tale piano sono stati cerchiati con profilati piatti per permettere il posizionamento del solaio intermedio di chiusura (piano ammezzato).

Inoltre:

le murature interne sono rifinite con intonaci lisci del tipo al civile e tinteggiate con idropittura di colore chiaro, il pavimento ed i battiscopa, presenti in tutti gli ambienti, sono in gres porcellanato, le porte interne sono del tipo tagliafuoco, le finestre e in generale gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, dotate di serrande in acciaio. I corpi illuminanti, appesi al soffitto, sono del tipo luce al neon.

I due bagni del bar/ristorante sono rivestiti con piastrelle di ceramica decorate sino ad un'altezza di m 2.00, pavimentati con piastrelle in gres e dotati di ordinari apparecchi igienico/sanitari.

Il locale è collegato internamente con i piani superiori tramite una scala in acciaio che funge da scala antincendio.

Sono presenti l'impianto di adduzione idrica dall'acquedotto comunale, l'impianto elettrico conforme alle norme vigenti e l'impianto idrico antincendio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Fino a qualche anno fa al secondo piano seminterrato si esercitava un'attività di Media Struttura di Vendita (MSV) alimentare ed un bar.

Agli atti del Comune è presente una "Scia antincendio della MSV mista prevalentemente alimentare nel piano seminterrato (Piazzale) del fabbricato in zona industriale predda Niedda strada n. 1".

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 25 Marzo 2019, a firma del Dott Onofrio Di Caprio, Notaio in Orta di Atella, iscritto presso il Collegio Notarile di Caserta - Santa Maria Capua Vetere.

Dal certificato si evincono le provenienze dei vari beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio provinciale di Sassari aggiornate al 19/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Sassari il 10/11/1998
Reg. gen. 12574 - Reg. part. 2050
Quota: 1/1
Importo: € 645.571,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 258.228,45
Rogante: Giovanni Maniga
Data: 06/11/1998
Note:
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1120 Sub 4.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Sassari il 16/05/2000
Reg. gen. 6872 - Reg. part. 1062
Quota: 1/1
Importo: € 568.102,59

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 284.051,29
Rogante: Giovanni Maniga
Data: 11/05/2000

Note:

Annotazione di Consolidamento e Postergazione, per atto Notaio Giovanni Maniga del 07/12/2006, trascritta ai nn 3999/835 del 07/03/2007.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1120 Sub 4.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 1.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 1.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato

Iscritto a Sassari il 27/03/2003

Reg. gen. 5700 - Reg. part. 682

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Giovanni Maniga

Data: 20/03/2003

Note:

- Annotazione di Riduzione di somma per atto Notaio Giovanni Maniga del 11/07/2005, trascritta ai nn. 17367/2458 del 14/07/2005, con la quale l'importo complessivo si riduce a €. 1180000,00 dei quali €. 590000,00 per capitale;

- Annotazione di quietanza e Conferma per atto Notaio Giovanni Maniga del 11/07/2005, trascritta ai nn. 17368/2459 del 14/07/2005; - Annotazione di Consolidamento e Postergazione, per atto Notaio Giovanni Maniga del 07/12/2006, trascritta ai nn. 4001/837 del 07/03/2007.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1120 Sub 4.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 1.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 1.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato

Iscritto a Sassari il 14/07/2005

Reg. gen. 17531 - Reg. part. 1984

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: Maniga Giovanni

Data: 11/07/2005

Note:

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 1.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 1.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 3.

- **Ipoteca volontaria in RINNOVAZIONE** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
 Iscritto a Sassari il 02/10/2018
 Reg. gen. 12803 - Reg. part. 2024
 Quota: 1/1
 Importo: € 645.571,12
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 258.228,45
 Rogante: Giovanni Maniga
 Data: 06/11/1998
 Note:
 Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1120 Sub 4.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Sassari il 30/03/2010
 Reg. gen. 5409 - Reg. part. 3495
 Quota: 1/1 della piena proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note:
 Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1120 Sub 4. Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 1.
 Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 1.
 Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 3.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso commerciale è inserito in Zona D2.2 del PUC vigente del Comune di Sassari. Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive".
 A tal proposito si veda l'Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D" e l'Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il locale commerciale si trova al piano S2 di un fabbricato attualmente di sei piani fuori terra di cui 2 seminterrati.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, è emerso che l'intero complesso

è stato regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. C/99/94 del 26/03/1999, alla quale sono succeduti i seguenti provvedimenti:

Tipo di Atto Autorizz.	N°	Data	N° Fascicolo
Conc. Edilizia	C/05/53	27/01/2005	
Provvedimento Unico	SU/05/44	25/03/2005	Prot. n. 19140
Conc. in Sanatoria	C/08/298	27/11/2008	
Provvedimento Unico	SU/09/24	06/04/2009	Prot. n. 29814
Autorizz. In Sanatoria	A/09/245	25/08/2009	

Il sottoscritto ha visionato tutti gli elaborati progettuali soffermandosi in particolare sull'ultimo provvedimento (Accertamento di conformità A/09/245 del 25/08/2009) relativo ai "piani Seminterrato, ammezzato e terra, del complesso industriale in corso di realizzazione in Sassari zona industriale Predda Niedda zona D".

L'immobile inoltre è dotato di certificato di agibilità parziale limitata ai piani interrati S2 ed S1 n. A/2010/124 del 07/05/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, la autorizzazione in Sanatoria n. A/09/245 del 25/08/2009.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

1. VINCOLO NCEU Foglio 69 Part.1120 Sub 4 (R.G. 19991 R.P. 14255 del 24/10/2008)
Sull'immobile risulta trascritto, in data 24/10/2008 ai numeri 19991 R.G. e n. 14255 R.P. un vincolo a favore del Comune di Sassari contro **** Omissis **** nato a Sassari il 12/05/1960 nella sua qualità di titolare dell'impresa individuale **** Omissis ****.
In virtù della Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata a firma Notaio Giovanni Maniga del 21/10/2010, è costituito un Vincolo di Destinazione per la quota 1/1 della piena proprietà sul bene distinto al NCEU al Foglio 69 Particella 1120 Sub 4.
In relazione alla pratica di accertamento di conformità n. 08/00438 inerente alla costruzione di un complesso commerciale-artigianale in Sassari Zona Industriale Predda Nedda, il Signor **** Omissis **** vincola, sino al completamento dell'intero fabbricato, a favore del Comune di Sassari, con destinazione a posti auto, le superfici indicate nella planimetria allegata al titolo e si impegna a non revocare e a non modificare in nessuna sua parte la scrittura senza

l'intervento dell'amministrazione di Sassari e a trasferire, in caso di alienazione, all'avente causa il vincolo di destinazione costituito".

Si veda a tal proposito copia del vincolo allegato alla presente e la relativa planimetria allegata dalla quale emerge che l'intero mappale è vincolato a parcheggi per complessivi 122 posti auto. Tale copia è stata reperita dal sottoscritto presso l'archivio del Comune di Sassari (non riporta gli estremi di registrazione), ma il vincolo in originale è stato visionato presso la Conservatoria dei RR.II di Sassari.

2. VINCOLO NCEU Foglio 69 Part.1132 Sub 1 (R.G. 9034 R.P. 6796 del 13/04/2005)

Sull'immobile risulta trascritto, in data 13/04/2005 ai numeri 9034 R.G. e n. 6796 R.P. un vincolo a favore del Comune di Sassari contro **** Omissis **** nato a Sassari il 12/05/1960.

In virtù della Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata a firma Notaio Giovanni Maniga del 14/03/2005, è costituito un Vincolo di Destinazione per la quota 1/1 della piena proprietà sul bene distinto al NCEU al Foglio 69 Particella 1132 Sub 1. Il vincolo riguarda anche altre particelle.

In relazione al progetto di variante in corso d'opera presentato in data 18/01/2005 (prot. n.3136/05), relativo al fabbricato in corso di costruzione ed in ottemperanza a quanto richiesto dal Comune di Sassari, il Signor **** Omissis **** vincola, in forma definitiva e perpetua, a favore del Comune di Sassari, in conformità alla destinazione prevista dal progetto:

a) con destinazione a carico e scarico merci le superfici del piano seminterrato;

b) con destinazione a posti auto le superfici al piano seminterrato e al piano di copertura

Superfici che nel progetto di variante hanno tale destinazione.

In pratica tutta la rampa che, partendo dal piano S1 costeggia il fabbricato in senso discendente (sulla destra per chi guarda il fabbricato dalla strada n. 1) ed in senso ascendente (sulla sinistra per chi guarda il fabbricato dalla strada n. 1), ivi compresa l'area fronte ingresso principale al piano S2 è vincolata a carico e scarico merci (comprese aree di manovra e circolazione) per complessivi 498 mq e n. 32 posti auto.

Il sottoscritto ha preso visione del vincolo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari ma non ha richiesto copia.

CONFORMITA' CATASTALE E REGOLARITA' EDILIZIA

Attualmente il locale commerciale è suddiviso in due distinte particelle, mentre nell'ultimo progetto autorizzato (Accertamento di conformità A/09/245 del 25/08/2009) risulta un unico locale. Non vi è conformità pertanto tra le due pratiche.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato al piano S1 ammezzato di un fabbricato a Sassari (SS) – Z.I. Predda Niedda Strada n. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** è titolare del bene distinto al NCEU Foglio 69 Part. 1132 Sub 17, 18, 19, 20 e 21 (Proprietà 1/1).

La Sig.ra **** Omissis **** è titolare del bene distinto al NCEU Foglio 69 Part. 1133 Sub 17 e 18 (Proprietà 1/1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	1530,00 mq	1576,00 mq	1,00	1576,00 mq	4,45 m	S1
Area esterna posti auto	110,00 mq	110,00 mq	0,20	22,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1598,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1598,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In riferimento al prospetto riassuntivo di cui sopra si precisa che:

- Il "locale commerciale" è distinto al NCEU Foglio 69 Part. 1132 Sub. 20, Part. 1132 Sub 21 e Part. 1133 Sub 17.
- L'"area esterna posti auto" fronte ingressi è distinta al NCEU Foglio 69 Part. 1132 Sub 18.

Sono previste due rampe a raso a livello del piano S1 non ancora realizzate (nell'elaborato planimetrico identificate con la Part. 1132 Sub 17 e 19 e Part. 1133 Sub 18_BCNC_Rampe in corso di costruzione)

BCBN: Bene Comune Non Censibile

Ha una forma regolare con una superficie di 1.530 mq circa ed una altezza di 4,45 m.

Si accede tramite gli ingressi posti in corrispondenza della zona di carico e scarico merci, oppure tramite la scala interna antincendio.

Di fatto il locale è costituito da tre aree commerciali dotate di propri identificativi catastali. Si vedano a tal proposito le rispettive planimetrie catastali nelle quali sono perfettamente indicate le distribuzioni interne.

Di pertinenza al locale area esterna di 110 mq circa destinata al parcheggio e/o carico scarico merci.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	1132	20	2	D8				1048 €	S1	
	69	1132	21	2	D8				2140 €	S1	
	69	1133	17	2	D8				3022 €	S1	
	69	1132	17		CC					S1	
	69	1132	18		BCNC					S1	
	69	1132	19		CC					S1	
	69	1133	18		CC					S1	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa quanto segue:

- i locali di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 20 e 21 discendono dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 16 che a sua volta discende dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 1;
- il locale di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 17 discende dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 1;
- le rampe di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 17 e 19 discendono dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 1;
- la rampa di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 18 è un bene comune non censibile che discende dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 1;
- la rampa di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 18 discendono dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 1.

In riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente del 21/05/2019 (ultimo elaborato in atti) ed in riferimento ai beni al piano S1 si precisa quanto segue:

- le rampe di cui alla Particella 1132 Sub 17 e 19 non sono ancora state realizzate;
- la rampa di cui alla Particella 1133 Sub 18 non è stata ancora realizzata;
- la rampa di cui alla Particella 1132 Sub 18 è l'unica in essere a tale piano S1.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e vi è congruenza tra le persone esegutate individuate attraverso nome, cognome e dati anagrafici e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e ad oggi non necessita di interventi urgenti di ripristino. Non si evidenziano criticità particolari. Attualmente una parte del locale viene utilizzata dal figlio del Sig. **** Omissis **** come deposito bevande, mentre in un'altra porzione sono ancora custoditi degli oggetti/vestiario di una vecchia attività non più in essere in uno dei locali che compongono il piano. Il tutto separato da vetrate e pannelli a tutta altezza.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto non rientra in un contesto condominiale. Si evidenzia comunque la presenza di un vano scala all'interno del locale commerciale che funge da scala antincendio per il piano superiore. I tre piani attualmente ultimati sono pertanto posti in comunicazione tra loro tramite essa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale, che comprende l'intero piano S1, ha una forma regolare. I lati sono lati ortogonali fra loro e gli angoli arrotondati. La superficie netta complessiva è pari a 1.530 mq e l'altezza è di 4,45 m. E' dotato di tre serrande poste frontalmente all'area destinata al carico scarico merci e parcheggi.

Qualità e stato di manutenzione del bene, relativamente alla struttura, al solaio, alla copertura, alle pareti, agli infissi e agli impianti sono riportati di seguito.

Il solaio di calpestio del locale commerciale (che risulta poi essere il solaio di copertura del piano S2) è realizzato con soletta piena in c.a. dello spessore di 25 cm, mentre quello di copertura è del tipo Bausta di spessore pari a 58 cm. La struttura portante è del tipo a scheletro indipendente in c.a., le travi ed i pilastri sono in c.a. gettati in opera.

Inoltre:

tutti gli ambienti sono caratterizzati da murature interne intonacate al civile e tinteggiate con idropittura lavabile di colore chiaro. Il pavimento è del tipo in cls industriale.

Anche i bagni sono rifiniti con intonaco liscio al civile e tinteggiati, i pavimenti sono in gres porcellanato ed essi sono dotati di ordinarie apparecchiature igienico sanitarie in ceramica bianca.

Le porte interne sono del tipo tagliafuoco. Le finestre e le porte esterne sono realizzate in alluminio e vetro, queste ultime sono protette con serrande in acciaio. Gli elementi illuminanti sono del tipo a luce al neon.

La qualità complessiva delle finiture è scadente.

Sono presenti l'impianto di adduzione idrica dalla rete comunale, l'impianto elettrico conforme alle vigenti norme e l'impianto idrico antincendio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al piano ammezzato S1 è localizzata la Media Struttura di Vendita (MSV) non alimentare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 25 Marzo 2019, a firma del Dott Onofrio Di Caprio, Notaio in Orta di Atella, iscritto presso il Collegio Notarile di Caserta - Santa Maria Capua Vetere.

Dal certificato si evincono le provenienze dei vari beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio provinciale di Sassari aggiornate al 19/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Sassari il 16/05/2000
Reg. gen. 6872 - Reg. part. 1062

Quota: 1/1
Importo: € 568.102,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 284.051,29
Rogante: Giovanni Maniga
Data: 11/05/2000

Note: Annotazione di Consolidamento e Postergazione, per atto Notaio Giovanni Maniga del 07/12/2006, trascritta ai nn 3999/835 del 07/03/2007. Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 1. Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 1.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato

Iscritto a Sassari il 27/03/2003
Reg. gen. 5700 - Reg. part. 682
Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Giovanni Maniga
Data: 20/03/2003

Note: - Annotazione di Riduzione di somma per atto Notaio Giovanni Maniga del 11/07/2005, trascritta ai nn. 17367/2458 del 14/07/2005, con la quale l'importo complessivo si riduce a €. 1180000,00 dei quali €. 590000,00 per capitale; - Annotazione di quietanza e Conferma per atto Notaio Giovanni Maniga del 11/07/2005, trascritta ai nn. 17368/2459 del 14/07/2005; - Annotazione di Consolidamento e Postergazione, per atto Notaio Giovanni Maniga del 07/12/2006, trascritta ai nn. 4001/837 del 07/03/2007. Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 1. Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 1.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato

Iscritto a Sassari il 14/07/2005
Reg. gen. 17531 - Reg. part. 1984
Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Maniga Giovanni
Data: 11/07/2005

Note: Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 1. Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 1.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Sassari il 30/03/2010
Reg. gen. 5409 - Reg. part. 3495
Quota: 1/1 della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 1.
Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 1.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso commerciale è inserito in Zona D2.2 del PUC vigente del Comune di Sassari. Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive".

A tal proposito si veda l'Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D" e l'Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il locale commerciale si trova al piano S1 di un fabbricato attualmente di sei piani fuori terra di cui 2 seminterrati.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, è emerso che l'intero complesso è stato regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. C/99/94 del 26/03/1999, alla quale sono succeduti i seguenti provvedimenti:

Tipo di Atto Autorizz.	N°	Data	N° Fascicolo
Conc. Edilizia	C/05/53	27/01/2005	
Provvedimento Unico	SU/05/44	25/03/2005	Prot. n. 19140
Conc. in Sanatoria	C/08/298	27/11/2008	
Provvedimento Unico	SU/09/24	06/04/2009	Prot. n. 29814
Autorizz. In Sanatoria	A/09/245	25/08/2009	

Il sottoscritto ha visionato tutti gli elaborati progettuali soffermandosi in particolare sull'ultimo provvedimento (Accertamento di conformità A/09/245 del 25/08/2009) relativo ai "piani Seminterrato, ammezzato e terra, del complesso industriale in corso di realizzazione in Sassari zona industriale Predda Niedda zona D".

L'immobile inoltre è dotato di certificato di agibilità parziale limitata ai piani interrati S2 ed S1 n. A/2010/124 del 07/05/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, la autorizzazione in Sanatoria n. A/09/245 del 25/08/2009.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

1. VINCOLO NCEU Foglio 69 Part.1132 Sub 1 (R.G. 9034 R.P. 6796 del 13/04/2005)
Sull'immobile risulta trascritto, in data 13/04/2005 ai numeri 9034 R.G. e n. 6796 R.P. un vincolo a favore del Comune di Sassari contro **** Omissis **** nato a Sassari il 12/05/1960.
In virtù della Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata a firma Notaio Giovanni Maniga del 14/03/2005, è costituito un Vincolo di Destinazione per la quota 1/1 della piena proprietà sul bene distinto al NCEU al Foglio 69 Particella 1132 Sub 1. Il vincolo riguarda anche altre particelle.
In relazione al progetto di variante in corso d'opera presentato in data 18/01/2005 (prot. n.3136/05), relativo al fabbricato in corso di costruzione ed in ottemperanza a quanto richiesto dal Comune di Sassari, il Signor **** Omissis **** vincola, in forma definitiva e perpetua, a favore del Comune di Sassari, in conformità alla destinazione prevista dal progetto:
a) con destinazione a carico e scarico merci le superfici del piano seminterrato;
b) con destinazione a posti auto le superfici al piano seminterrato e al piano di copertura
Superfici che nel progetto di variante hanno tale destinazione.
In pratica tutta la rampa che, partendo dal piano S1 costeggia il fabbricato in senso discendente (sulla destra per chi guarda il fabbricato dalla strada n. 1) ed in senso ascendente (sulla sinistra per chi guarda il fabbricato dalla strada n. 1), ivi compresa l'area fronte ingresso principale al piano S2 è vincolata a carico e scarico merci (comprese aree di manovra e circolazione) per complessivi 498 mq e n. 32 posti auto.
Il sottoscritto ha preso visione del vincolo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari ma non ha richiesto copia.

CONFORMITA' CATASTALE E REGOLARITA' EDILIZIA

Attualmente il locale commerciale è suddiviso in tre distinte particelle, mentre nell'ultimo progetto autorizzato (Accertamento di conformità A/09/245 del 25/08/2009) risulta un unico locale. Non vi è conformità pertanto tra le due pratiche.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato a Sassari (SS) – Z.I. Predda Niedda Strada n. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	1545,00 mq	1576,00 mq	1,00	1576,00 mq	6,30 m	T
Rampa a sbalzo	1378,00 mq	1378,00 mq	0,10	137,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1713,80 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1713,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In riferimento al prospetto riassuntivo di cui sopra si chiarisce quanto segue:

- Il "locale commerciale" è distinto al NCEU Foglio 69 Part. 1132 Sub. 4 e Part. 1133 Sub 5
- La "rampa a sbalzo" è distinta al Foglio 69 Part. 1132 Sub 5 e Part. 1133 Sub 6.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	1132	4	2	D8				4554 €	T	
	69	1133	5	2	D8				4346 €	T	
	69	1132	5		BCNC						
	69	1133	6		BCNC						

Corrispondenza catastale

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

Si precisa quanto segue:

- il locale di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 4 discende dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 2;
- il locale di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 5 discende dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 2;
- la rampa di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 5 è un bene comune non censibile che discende dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 2;
- la rampa di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 6 è un bene comune non censibile che discende dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 2.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e vi è congruenza tra le persone esegutate individuate attraverso nome, cognome e dati anagrafici e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e ad oggi non necessità di interventi urgenti di ripristino. Non si evidenziano infatti criticità particolari. Attualmente ospita un'attività all'ingrosso non alimentare denominata "Ombra". In progetto è previsto che una porzione del locale pari a 140 mq debba ospitare un esercizio di vicinato alimentare, separato rispetto all'attività all'ingrosso, con una pannellatura prefabbricata amovibile.

Alla data del sopralluogo tale attività alimentare ancora non risulta attiva e l'intero locale è occupato dall'attività all'ingrosso.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto non rientra in un contesto condominiale. Si evidenzia comunque la presenza di un vano scala all'interno del locale commerciale che funge da scala antincendio sia per il piano in questione che per il piano ammezzato S1 inferiore. I tre piani dell'edificio attualmente ultimati sono

pertanto posti in comunicazione tra loro tramite essa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale, che comprende l'intero piano terra, ha una forma regolare. I lati sono lati ortogonali fra loro e gli angoli arrotondati. La superficie netta complessiva è pari a 1.545 mq e l'altezza è di 6,30 m. Si accede ad esso tramite una rampa carrabile a senso unico di marcia, destinata a parcheggi e carico/scarico merci. Tale rampa perimetrale a sbalzo costeggia tutto il piano.

Qualità e stato di manutenzione del bene, relativamente alla struttura, al solaio, alla copertura, alle pareti, agli infissi e agli impianti sono riportati di seguito.

Il solaio di calpestio del locale commerciale è del tipo Bausta di altezza pari a 58 cm, mentre il solaio di copertura è realizzato con soletta piena in c.a. dello spessore di 30 cm. La struttura portante è del tipo a scheletro indipendente in c.a., le travi ed i pilastri sono in c.a. gettati in opera. La rampa a sbalzo perimetrale è sostenuta in punta da profilati in acciaio HEB 160.

Inoltre:

le murature interne sono rifinite con intonaci lisci del tipo al civile e tinteggiate con idropittura di colore chiaro, il pavimento è del tipo industriale, le porte interne sono del tipo tagliafuoco, le finestre e in generale gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, dotate di serrande in acciaio. I corpi illuminanti, appesi al soffitto, sono del tipo luce al neon.

La qualità complessiva delle finiture è scadente.

Il locale è collegato internamente con i piani superiori tramite una scala in acciaio che funge da scala antincendio.

Sono presenti l'impianto di adduzione idrica dall'acquedotto comunale, l'impianto elettrico conforme alle norme vigenti e l'impianto idrico antincendio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente nel locale commerciale al piano terra svolgono attività due ditte individuali:

- **** Omissis **** di **** Omissis **** con sede in Sassari Zona industriale Predda Niedda;

**** Omissis **** di **** Omissis ****

Per il locale in questione è stata presentata una pratica Suap di "avvio di esercizio di vicinato alimentare al piano terra del fabbricato destinato ad attività commerciale e laboratori artigianali in zona industriale Predda Niedda strada 1".

Tale attività comunque attualmente non risulta operativa.

Inoltre è stata presentata una "Scia antincendio della MSV all'ingrosso al piano terra del fabbricato destinato ad attività commerciale e laboratori artigianali in zona industriale Predda Niedda strada 1".

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 25 Marzo 2019, a firma del Dott Onofrio Di Caprio, Notaio in Orta di Atella, iscritto presso il Collegio Notarile di Caserta - Santa Maria Capua Vetere.

Dal certificato si evincono le provenienze dei vari beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio provinciale di Sassari aggiornate al 19/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Sassari il 10/11/1998
Reg. gen. 12574 - Reg. part. 2050
Quota: 1/1
Importo: € 645.571,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 258.228,45
Rogante: Giovanni Maniga
Data: 06/11/1998
Note: Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 4.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 5.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 5.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 6.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Sassari il 16/05/2000
Reg. gen. 6872 - Reg. part. 1062
Quota: 1/1
Importo: € 568.102,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 284.051,29
Rogante: Giovanni Maniga
Data: 11/05/2000
Note: Annotazione di Consolidamento e Postergazione, per atto Notaio Giovanni Maniga del 07/12/2006, trascritta ai nn 3999/835 del 07/03/2007.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 4.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 5.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 5.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 6.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato
Iscritto a Sassari il 27/03/2003
Reg. gen. 5700 - Reg. part. 682
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Giovanni Maniga

Data: 20/03/2003

Note: - Annotazione di Riduzione di somma per atto Notaio Giovanni Maniga del 11/07/2005, trascritta ai nn. 17367/2458 del 14/07/2005, con la quale l'importo complessivo si riduce a €. 1180000,00 dei quali €. 590000,00 per capitale; - Annotazione di quietanza e Conferma per atto Notaio Giovanni Maniga del 11/07/2005, trascritta ai nn. 17368/2459 del 14/07/2005; - Annotazione di Consolidamento e Postergazione, per atto Notaio Giovanni Maniga del 07/12/2006, trascritta ai nn. 4001/837 del 07/03/2007.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 4.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 5.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 5.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 6.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato

Iscritto a Sassari il 14/07/2005

Reg. gen. 17531 - Reg. part. 1984

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 800.000,00

Rogante: Maniga Giovanni

Data: 11/07/2005

Note:

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 4.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 5.

- **Ipoteca volontaria in RINNOVAZIONE** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Sassari il 02/10/2018

Reg. gen. 12803 - Reg. part. 2024

Quota: 1/1

Importo: € 645.571,12

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 258.228,45

Rogante: Giovanni Maniga

Data: 06/11/1998

Note:

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 4.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 5.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 5.

Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 6.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Sassari il 30/03/2010

Reg. gen. 5409 - Reg. part. 3495

Quota: 1/1 della piena proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note:

Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 4.
Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 5.
Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 5.
Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 6.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso commerciale è inserito in Zona D2.2 del PUC vigente del Comune di Sassari. Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive".

A tal proposito si veda l'Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D" e l'Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il locale commerciale si trova al piano S2 di un fabbricato attualmente di sei piani fuori terra di cui 2 seminterrati.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, è emerso che l'intero complesso è stato regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. C/99/94 del 26/03/1999, alla quale sono succeduti i seguenti provvedimenti:

Tipo di Atto Autorizz.	N°	Data	N° Fascicolo
Conc. Edilizia	C/05/53	27/01/2005	
Provvedimento Unico	SU/05/44	25/03/2005	Prot. n. 19140
Conc. in Sanatoria	C/08/298	27/11/2008	
Provvedimento Unico	SU/09/24	06/04/2009	Prot. n. 29814
Autorizz. In Sanatoria	A/09/245	25/08/2009	

Il sottoscritto ha visionato tutti gli elaborati progettuali soffermandosi in particolare sull'ultimo provvedimento (Accertamento di conformità A/09/245 del 25/08/2009) relativo ai "piani Seminterrato, ammezzato e terra, del complesso industriale in corso di realizzazione in Sassari zona industriale Predda Niedda zona D".

L'immobile inoltre è dotato di certificato di agibilità parziale relativo al piano terra n. A/2019/33 del 07/05/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, la autorizzazione in Sanatoria n. A/09/245 del 25/08/2009.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

1. VINCOLO NCEU Foglio 69 Part.1132 Sub 2 (R.G. 9034 R.P. 6796 del 13/04/2005)
Sull'immobile risulta trascritto, in data 13/04/2005 ai numeri 9034 R.G. e n. 6796 R.P. un vincolo a favore del Comune di Sassari contro **** Omissis **** nato a Sassari il 12/05/1960.
In virtù della Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata a firma Notaio Giovanni Maniga del 14/03/2005, è costituito un Vincolo di Destinazione per la quota 1/1 della piena proprietà sul bene distinto al NCEU al Foglio 69 Particella 1132 Sub 2 e Particella 1133 Sub 2. Il vincolo riguarda anche altre particelle.
In relazione al progetto di variante in corso d'opera presentato in data 18/01/2005 (prot. n.3136/05), relativo al fabbricato in corso di costruzione ed in ottemperanza a quanto richiesto dal Comune di Sassari, il Signor **** Omissis **** vincola, in forma definitiva e perpetua, a favore del Comune di Sassari, in conformità alla destinazione prevista dal progetto:
a) con destinazione a carico e scarico merci le superfici del piano seminterrato;
b) con destinazione a posti auto le superfici al piano seminterrato e al piano di copertura
Superfici che nel progetto di variante hanno tale destinazione.
In pratica tutta la rampa che, partendo dal piano S1 costeggia il fabbricato in senso discendente (sulla destra per chi guarda il fabbricato dalla strada n. 1) ed in senso ascendente (sulla sinistra per chi guarda il fabbricato dalla strada n. 1), ivi compresa l'area fronte ingresso principale al piano S2 è vincolata a carico e scarico merci (comprese aree di manovra e circolazione) per complessivi 498 mq e n. 32 posti auto.
Il sottoscritto ha preso visione del vincolo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari ma non ha richiesto copia.

CONFORMITA' CATASTALE E REGOLARITA' EDILIZIA

Attualmente il locale commerciale è suddiviso in due distinte particelle, mentre nell'ultimo progetto autorizzato (Accertamento di conformità A/09/245 del 25/08/2009) risulta un unico locale. Non vi è conformità pertanto tra le due pratiche.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** – Locale in corso di costruzione ubicato al piano 1 di un fabbricato a Sassari (SS) – Z.I. Predda Niedda Strada n. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato in corso di costruzione	1545,00 mq	1576,00 mq	1,00	1576,00 mq	6,30 m	1
Totale superficie convenzionale:				1576,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1576,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In riferimento al prospetto riassuntivo di cui sopra i chiarisce quanto segue:

- Il "locale in corso di costruzione " è distinto al NCEU Foglio 69 Part. 1132 Sub. 6 e Part. 1133 Sub 7.
- La rampa a sbalzo indicata nell'elaborato planimetrico ancora non è stata realizzata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	1132	6		CC					1	
	69	1133	7		CC					1	
	69	1132	7		CC					1	
	69	1133	8		CC					1	

Corrispondenza catastale

Trattasi di bene ancora in corso di costruzione e pertanto suscettibile di modifiche. Non sono ancora presenti planimetrie in atti.

Si precisa quanto segue:

- il locale in corso di costruzione di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 6 discende dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 2;
- il locale in corso di costruzione di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 7 discende dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 2;
- la rampa di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 7 discende dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1132 Sub 2;
- la rampa di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 8 discende dalla soppressione del bene di cui al Foglio 69 Part. 1133 Sub 2.

In riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente del 21/05/2019 (ultimo elaborato in atti) ed in riferimento ai beni al piano S1 si precisa quanto segue:

- la rampa di cui alla Particella 1132 Sub 7 non è stata ancora realizzata;
- la rampa di cui alla Particella 1133 Sub 8 non è stata ancora realizzata;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e vi è congruenza tra le persone esegutate individuate attraverso nome, cognome e dati anagrafici e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è costituito dalla sola struttura a scheletro portante in c.a. costituita da pilastri e travi, solaio di calpestio e di copertura. Non esiste alcuna opera di finitura, così come non sono presenti le tamponature esterne e/o i divisori interni.

Sono evidenti le chiamate dei ferri per le rampe future di collegamento con i piani inferiori che permetteranno l'accesso a tale piano. Le condizioni di conservazione generale delle parti edili visibili costituenti il piano sono alquanto scarse.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto non rientra in un contesto condominiale. Si evidenzia comunque la presenza di un vano scala all'interno del locale commerciale che funge da scala antincendio sia per il piano in questione che per il piano ammezzato S1 inferiore. I tre piani dell'edificio attualmente ultimati sono pertanto posti in comunicazione tra loro tramite essa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale è ancora in corso di costruzione, comprende l'intero piano primo e ha una forma regolare. I lati sono ortogonali fra loro e gli angoli arrotondati. La superficie netta complessiva è pari a 1.545 mq e l'altezza è di 6,30 m. Ad esso attualmente non si può accedere in alcun modo in quanto non è stata ultimata alcuna opera di collegamento (scale, rampa esterna etc) e neanche il vano scala antincendio giunge al piano in questione. Il sottoscritto ha potuto prendere visione del locale dall'esterno del fabbricato, per mezzo di un castelletto posizionato sul retro del fabbricato, senza peraltro effettuare l'accesso date le condizioni di sicurezza del tutto assenti che non hanno permesso di poter calpestare il piano.

Ad esso comunque, una volta ultimato il fabbricato pluripiano, si accederebbe per mezzo di una rampa elicoidale che permetterà l'accesso ai vari livelli della struttura, tutti dotati di parcheggio a livello a sbalzo.

Le tamponature esterne sono del tutto assenti ad eccezione di un parapetto realizzato perimetralmente per ragioni di sicurezza di altezza par ad 1 m circa, così come le partizioni interne, manca del tutto qualsiasi predisposizione di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 25 Marzo 2019, a firma del Dott Onofrio Di Caprio, Notaio in Orta di Atella, iscritto presso il Collegio Notarile di Caserta - Santa Maria Capua Vetere.

Dal certificato si evincono le provenienze dei vari beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio provinciale di Sassari aggiornate al 19/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Sassari il 10/11/1998
Reg. gen. 12574 - Reg. part. 2050
Quota: 1/1
Importo: € 645.571,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 258.228,45
Rogante: Giovanni Maniga
Data: 06/11/1998
Note: Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 6.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 7.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 7.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 8.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Sassari il 16/05/2000
Reg. gen. 6872 - Reg. part. 1062
Quota: 1/1
Importo: € 568.102,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 284.051,29
Rogante: Giovanni Maniga
Data: 11/05/2000
Note: Annotazione di Consolidamento e Postergazione, per atto Notaio Giovanni Maniga del 07/12/2006, trascritta ai nn 3999/835 del 07/03/2007.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 6.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 7.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 7.
Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 8.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato
Iscritto a Sassari il 27/03/2003
Reg. gen. 5700 - Reg. part. 682
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Giovanni Maniga
Data: 20/03/2003
Note: - Annotazione di Riduzione di somma per atto Notaio Giovanni Maniga del 11/07/2005, trascritta ai nn. 17367/2458 del 14/07/2005, con la quale l'importo complessivo si riduce a €. 1180000,00 dei quali €. 590000,00 per capitale; - Annotazione di quietanza e Conferma per atto Notaio Giovanni Maniga del 11/07/2005, trascritta ai nn. 17368/2459 del 14/07/2005; - Annotazione di Consolidamento e Postergazione, per atto Notaio Giovanni Maniga del 07/12/2006, trascritta ai nn. 4001/837 del 07/03/2007.

- Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 6.
 Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 7.
 Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 7.
 Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 8.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato
 Iscritto a Sassari il 14/07/2005
 Reg. gen. 17531 - Reg. part. 1984
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 800.000,00
 Rogante: Maniga Giovanni
 Data: 11/07/2005
 Note: Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 6.
 Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 7.
 - **Ipoteca volontaria in RINNOVAZIONE** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
 Iscritto a Sassari il 02/10/2018
 Reg. gen. 12803 - Reg. part. 2024
 Quota: 1/1
 Importo: € 645.571,12
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 258.228,45
 Rogante: Giovanni Maniga
 Data: 06/11/1998
 Note: Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 6.
 Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 7.
 Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 7.
 Iscrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 8.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Sassari il 30/03/2010
 Reg. gen. 5409 - Reg. part. 3495
 Quota: 1/1 della piena proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Note: Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 6.
 Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 7.
 Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 7.
 Trascrizione gravante sul bene distinto al NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 8.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso commerciale è inserito in Zona D2.2 del PUC vigente del Comune di Sassari. Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come “insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale” come “grande distribuzione commerciale” e come “aree estrattive”.
 A tal proposito si veda l'Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA “D” e l'Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il locale in corso di costruzione si trova al piano 1 di un fabbricato attualmente di sei piani fuori terra di cui 2 seminterrati.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, è emerso che l'intero complesso è stato regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. C/99/94 del 26/03/1999, alla quale sono succeduti i seguenti provvedimenti:

Tipo di Atto Autorizz.	N°	Data	N° Fascicolo
Conc. Edilizia	C/05/53	27/01/2005	
Provvedimento Unico	SU/05/44	25/03/2005	Prot. n. 19140
Conc. in Sanatoria	C/08/298	27/11/2008	
Provvedimento Unico	SU/09/24	06/04/2009	Prot. n. 29814
Autorizz. In Sanatoria	A/09/245	25/08/2009	

Il sottoscritto ha visionato tutti gli elaborati progettuali soffermandosi in particolare sull'ultimo provvedimento (Accertamento di conformità A/09/245 del 25/08/2009) relativo ai "piani Seminterrato, ammezzato e terra, del complesso industriale in corso di realizzazione in Sassari zona industriale Predda Niedda zona D".

Tale sanatoria comunque non riguarda tale piano, escluso dall'accertamento, poiché non ancora ultimato.

Per riprendere i lavori è necessario un nuovo provvedimento autorizzativo poiché i provvedimenti in essere risultano scaduti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

VINCOLO NCEU Foglio 69 Part.1132 Sub 2 (R.G. 9034 R.P. 6796 del 13/04/2005)

Sull'immobile risulta trascritto, in data 13/04/2005 ai numeri 9034 R.G. e n. 6796 R.P. un vincolo a favore del Comune di Sassari contro **** Omissis **** nato a Sassari il 12/05/1960.

In virtù della Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata a firma Notaio Giovanni Maniga del 14/03/2005, è costituito un Vincolo di Destinazione per la quota 1/1 della piena proprietà

sul bene distinto al NCEU al Foglio 69 Particella 1132 Sub 2 e Particella 1133 Sub 2. Il vincolo riguarda anche altre particelle.

In relazione al progetto di variante in corso d'opera presentato in data 18/01/2005 (prot. n.3136/05), relativo al fabbricato in corso di costruzione ed in ottemperanza a quanto richiesto dal Comune di Sassari, il Signor **** Omissis **** vincola, in forma definitiva e perpetua, a favore del Comune di Sassari, in conformità alla destinazione prevista dal progetto:

- a) con destinazione a carico e scarico merci le superfici del piano seminterrato;
 - b) con destinazione a posti auto le superfici al piano seminterrato e al piano di copertura
- Superfici che nel progetto di variante hanno tale destinazione.

In pratica tutta la rampa che, partendo dal piano S1 costeggia il fabbricato in senso discendente (sulla destra per chi guarda il fabbricato dalla strada n. 1) ed in senso ascendente (sulla sinistra per chi guarda il fabbricato dalla strada n. 1), ivi compresa l'area fronte ingresso principale al piano S2 è vincolata a carico e scarico merci (comprese aree di manovra e circolazione) per complessivi 498 mq e n. 32 posti auto.

Il sottoscritto ha preso visione del vincolo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari ma non ha richiesto copia.

Tale vincolo comunque non riguarda il piano in questione.

CONFORMITA' CATASTALE E REGOLARITA' EDILIZIA

Attualmente il locale commerciale è suddiviso in due distinte particelle, mentre nell'ultimo progetto autorizzato (Accertamento di conformità A/09/245 del 25/08/2009) risulta un unico locale. Il locale risulta comunque ancora in corso di costruzione quindi suscettibile di modifiche.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato al piano S2 di un fabbricato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1

Si tratta di un locale commerciale posto al piano S2 di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1. L'accesso al locale avviene per mezzo di una rampa carrabile a senso unico di circolazione che, partendo dal livello S1, costeggia il fabbricato in senso antiorario. L'imbocco alla rampa avviene sulla destra per chi guarda il fabbricato dalla strada 1, mentre l'uscita avviene dalla sinistra. Tale rampa conduce al piazzale antistante il corpo di fabbrica in cui si trova l'accesso principale all'ampio locale e l'area cortilizia adibita a parcheggi. Di pertinenza dello stesso vi sono quindi le due rampe carrabili destinate alla circolazione ed al carico/scarico merci, il cortile fronte ingresso con stessa destinazione d'uso e l'ampia area fronte sempre ingresso principale, vincolata a parcheggi, dotata di identificativo catastale proprio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 15, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 16, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 3 - Fg. 69, Part. 1120, Sub. 4, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 1.421.070,00

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Sassari in particolare in Zona Industriale Predda Niedda, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Sassari, nel 1° semestre dell'anno 2019, per la destinazione "**negozi**" in stato conservativo "**normale**" attribuisce un valore di mercato (€/mq) che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1300,00 per mq di superficie lorda.

E' opportuno adeguare la stima in base ad alcuni fattori dovuti a ubicazione, impiantistica, finiture, stato dell'immobile e consistenza.

Per l'immobile in questione è doveroso tenere conto della strategicità della zona (il fabbricato è molto visibile e l'edificio multipiano all'interno del quale è inserito il bene in oggetto prospetta sulla rotonda della ZIR Predda Niedda posta tra la strada n. 1 e la strada n. 2 in posizione nevralgica di notevole traffico e visibilità). Il locale in esame però non è fronte strada

ma posizionato sul retro del fabbricato al piano S2. Tale posizione gli consente di godere di ampio parcheggio esterno.

Di contro il mediocre stato in cui versa l'edificio multipiano che lo accoglie nel suo complesso, il livello inferiore delle finiture rispetto a beni simili e il fatto che l'intero fabbricato risulta essere ancora in corso di costruzione, fatto che arreca disagi anche alle parti finite, lo penalizza fortemente.

Pertanto tenuto anche conto delle condizioni attuali in cui versa il mercato e la richiesta di beni simili, tenuto conto delle specifiche caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile come sopra descritte, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile (1999), esaminato lo stato di conservazione e valutatene le specifiche condizioni e suscettività di rendita sotto il profilo economico, rilevato che il valore commerciale del bene in esame risulta fortemente compromesso a causa del mancato completamento dei piani superiori che sviluppandosi in elevazione nelle sole strutture portanti penalizza l'estetica dell'intero complesso, si ritiene opportuno adottare un valore di mercato pari a 700 €/mq.

Per avere maggiore garanzia della correttezza del valore così determinato, il valore ottenuto con questo criterio di stima è stato verificato con altri procedimenti di stima che tengono conto di fonti di dati differenti quali ad esempio il costo di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale piano S2 Sassari (SS) - Predda Niedda Strada 1	2030,10 mq	700,00 €/mq	€ 1.421.070,00	100,00%	€ 1.421.070,00
				Valore di stima:	€ 1.421.070,00

Valore di stima: € 1.421.070,00

Valore finale di stima: € 1.421.070,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato al piano S1 di un fabbricato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1

Si tratta di un locale commerciale posto al piano S1 di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1. Dalla strada n. 1 si accede all'area di pertinenza dell'intero fabbricato multipiano: il piano S1 si trova alla stessa quota della strada n. 1. E' presente un parcheggio che fronteggia gli accessi all'ampio locale. L'area cortilizia adibita a parcheggi risulta essere posizionato sotto la rampa che conduce al piano terra del fabbricato. In progetto è prevista una rampa carrabile che costeggia tutto il fabbricato che ancora non è stata realizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 20,, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 21, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 17, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 17 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 18 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 19, - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 18.

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

Valore di stima del bene: € 963.600,00

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Sassari in particolare in Zona Industriale Predda Niedda, analizzando annunci anche di privati; per

maggior precisione è stato consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Sassari, nel 1° semestre dell'anno 2019, per la destinazione "**negozi**" in stato conservativo "**normale**" attribuisce un valore di mercato (€/mq) che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1300,00 per mq di superficie lorda.

E' opportuno adeguare la stima in base ad alcuni fattori dovuti a ubicazione, impiantistica, finiture, stato dell'immobile e consistenza.

Per l'immobile in questione è doveroso tenere conto della strategicità della zona (il fabbricato è molto visibile e l'edificio multipiano all'interno del quale è inserito il bene in oggetto prospetta sulla rotonda della ZIR Predda Niedda posta tra la strada n. 1 e la strada n. 2 in posizione nevralgica di notevole traffico e visibilità). Il locale in esame è fronte strada ma arretrato rispetto alla strada principale. E' dotato inoltre di una piccola porzione destinata a carico e scarico merci e parcheggi (non è stata realizzata infatti la rampa che avvolge ad anello tutto il perimetro del fabbricato e che avrebbe consentito un ampio archeggio a raso).

Di contro il mediocre stato in cui versa l'edificio multipiano che lo accoglie nel suo complesso, il livello inferiore delle finiture rispetto a beni simili e il fatto che l'intero fabbricato risulta essere ancora in corso di costruzione, fatto che arreca disagi anche alle parti finite, lo penalizza fortemente.

Pertanto tenuto anche conto delle condizioni attuali in cui versa il mercato e la richiesta di beni simili, tenuto conto delle specifiche caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile come sopra descritte, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile (1999), esaminato lo stato di conservazione e valutatene le specifiche condizioni e suscettività di rendita sotto il profilo economico, rilevato che il valore commerciale del bene in esame risulta fortemente compromesso a causa del mancato completamento dei piani superiori che sviluppandosi in elevazione nelle sole strutture portanti penalizza l'estetica dell'intero complesso, si ritiene opportuno adottare un valore di mercato pari a 600 €/mq.

Per avere maggiore garanzia della correttezza del valore così determinato, il valore ottenuto con questo criterio di stima è stato verificato con altri procedimenti di stima che tengono conto di fonti di dati differenti quali ad esempio il costo di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Sassari (SS) - Predda Niedda Strada 1	1598,00 mq	600,00 €/mq	€ 963.600,00	100,00%	€ 963.600,00
				Valore di stima:	€ 963.600,00

Valore di stima: € 963.600,00

Valore finale di stima: € 963.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1

Si tratta di un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1. L'accesso al locale avviene per mezzo di una rampa carrabile che, dall'ingresso principale al fabbricato posto sulla strada n. 1, conduce al piano terra percorrendola in pendenza verso l'alto. Rispetto alla strada n. 1 il locale commerciale risulta pertanto posizionato ad un livello superiore. La rampa costeggia tutto il perimetro dell'edificio in senso antiorario ed è adibita a carico/scarico merci e parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 4, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 5, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 5 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 6.

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

Valore di stima del bene: € 1.371.040,00

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Sassari in particolare in Zona Industriale Predda Niedda, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Sassari, nel 1° semestre dell'anno 2019, per la destinazione "**negozi**" in stato conservativo "**normale**" attribuisce un valore di mercato (€/mq) che oscilla da un minimo di € 1100,00 fino ad un massimo di € 1300,00 per mq di superficie lorda.

E' opportuno adeguare la stima in base ad alcuni fattori dovuti a ubicazione, impiantistica, finiture, stato dell'immobile e consistenza.

Per l'immobile in questione è doveroso tenere conto della strategicità della zona (il fabbricato è molto visibile e l'edificio multipiano all'interno del quale è inserito il bene in oggetto prospetta sulla rotonda della ZIR Predda Niedda posta tra la strada n. 1 e la strada n. 2 in posizione nevralgica di notevole traffico e visibilità). Il locale in esame è fronte strada ben visibile dalla strada principale. E' dotato di ampio parcheggio a raso fruibile.

Di contro il mediocre stato in cui versa l'edificio multipiano che lo accoglie nel suo complesso, il livello inferiore delle finiture rispetto a beni simili e il fatto che l'intero fabbricato risulta essere ancora in corso di costruzione, fatto che arreca disagi anche alle parti finite, lo penalizza fortemente.

Pertanto tenuto anche conto delle condizioni attuali in cui versa il mercato e la richiesta di beni simili, tenuto conto delle specifiche caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile come sopra descritte, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile (1999), esaminato lo stato di conservazione e valutatene le specifiche condizioni e suscettività di rendita sotto il profilo economico, rilevato che il valore commerciale del bene in esame risulta fortemente compromesso a causa del mancato completamento dei piani superiori che sviluppandosi in elevazione nelle sole strutture portanti penalizza l'estetica dell'intero complesso, si ritiene opportuno adottare un valore di mercato pari a 800 €/mq.

Per avere maggiore garanzia della correttezza del valore così determinato, il valore ottenuto con questo criterio di stima è stato verificato con altri procedimenti di stima che tengono conto di fonti di dati differenti quali ad esempio il costo di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Sassari (SS) - Predda Niedda Strada 1	1713,80 mq	800,00 €/mq	€ 1.371.040,00	100,00%	€ 1.371.040,00
				Valore di stima:	€ 1.371.040,00

Valore di stima: € 1.371.040,00

Valore finale di stima: € 1.371.040,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** – Locale in corso di costruzione ubicato al piano 1 di un fabbricato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1

Si tratta di un locale ancora in corso di costruzione posto al piano primo di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1. L'accesso al locale attualmente non è consentito poichè mentre i primi tre piani (S2, S1 e T) del fabbricato pluripiano sono ultimati, per i successivi sono presenti le sole strutture portanti orizzontali e verticali senza finiture e senza tamponature esterne. Non essendo state realizzate le rampe di accesso ai piani superiori essi mancando di qualsiasi sistema di collegamento e risultano pertanto totalmente inaccessibili. Il sottoscritto ha potuto visionare il piano per mezzo di un piccola porzione di ponteggio esterno al fabbricato che ha permesso una visione d'insieme e del tutto generale, senza però accedere al suo interno date le scarsissime condizioni di sicurezza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 6 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 7 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 7 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 8.

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

Valore di stima del bene: € 189.120,00

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Sassari in particolare in Zona Industriale Predda Niedda, analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione si è partiti dal valore a nuovo di beni aventi caratteristiche simili a quello in esame una volta ultimato e tale valore si è opportunamente deprezzato in funzione delle opere effettivamente realizzate.

Viste le considerazioni riportate per i beni facenti parte del fabbricato pluripiano in questione riportate nei lotti precedenti che per questo locale rimangono valide, considerato che per essi sono stati adottati valori che oscillano da un minimo di 600 €/mq fino ad un massimo di 800 €/mq, considerato lo stato in cui versa il locale e le opere realizzate, si può attribuire un valore di mercato pari a 120 €/mq.

Per avere maggiore garanzia della correttezza del valore così determinato, il valore ottenuto con questo criterio di stima è stato verificato con altri procedimenti di stima che tengono conto di fonti di dati differenti quali ad esempio il costo di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantiere edile Sassari (SS) - Predda Niedda Strada 1	1576,00 mq	120,00 €/mq	€ 189.120,00	100,00%	€ 189.120,00
				Valore di stima:	€ 189.120,00

Valore di stima: € 189.120,00

Valore finale di stima: € 189.120,00

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

Sassari, li 18/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cresci Fabrizio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato al piano S2 di un fabbricato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1

Si tratta di un locale commerciale posto al piano S2 di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1. L'accesso al locale avviene per mezzo di una rampa carrabile a senso unico di circolazione che, partendo dal livello S1, costeggia il fabbricato in senso antiorario. L'imbocco alla rampa avviene sulla destra per chi guarda il fabbricato dalla strada 1, mentre l'uscita avviene dalla sinistra. Tale rampa conduce al piazzale antistante il corpo di fabbrica in cui si trova l'accesso principale all'ampio locale e l'area cortilizia adibita a parcheggi. Di pertinenza dello stesso vi sono quindi le due rampe carrabili destinate alla circolazione ed al carico/scarico merci, il cortile fronte ingresso con stessa destinazione d'uso e l'ampia area fronte sempre ingresso principale, vincolata a parcheggi, dotata di identificativo catastale proprio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 15, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 16, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 3 - Fg. 69, Part. 1120, Sub. 4, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero complesso commerciale è inserito in Zona D2.2 del PUC vigente del Comune di Sassari. Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive". A tal proposito si veda l'Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D" e l'Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI.

Prezzo base d'asta: € 1.421.070,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato al piano S1 di un fabbricato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada 1

Si tratta di un locale commerciale posto al piano S1 di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1. Dalla strada n. 1 si accede all'area di pertinenza dell'intero fabbricato multipiano: il piano S1 si trova alla stessa quota della strada n. 1. E' presente un parcheggio che fronteggia gli accessi all'ampio locale. L'area cortilizia adibita a parcheggi risulta essere posizionato sotto la rampa che conduce al piano terra del fabbricato. In progetto è prevista una rampa carrabile che costeggia tutto il fabbricato che ancora non è stata realizzata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 20, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 21, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 17, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 17,- Fg. 69, Part. 1132, Sub. 18 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 19 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 18. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero complesso commerciale è inserito in Zona D2.2 del PUC vigente del Comune di Sassari. Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica

come “insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale” come “grande distribuzione commerciale” e come “aree estrattive”. A tal proposito si veda l'Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA “D” e l'Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI.

Prezzo base d'asta: € 963.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato al piano terra di un fabbricato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1
Si tratta di un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1. L'accesso al locale avviene per mezzo di una rampa carrabile che, dall'ingresso principale al fabbricato posto sulla strada n. 1, conduce al piano terra percorrendola in pendenza verso l'alto. Rispetto alla strada n. 1 il locale commerciale risulta pertanto posizionato ad un livello superiore. La rampa costeggia tutto il perimetro dell'edificio in senso antiorario ed è adibita a carico/scarico merci e parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 4, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 5, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 5- Fg. 69, Part. 1133, Sub. 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero complesso commerciale è inserito in Zona D2.2 del PUC vigente del Comune di Sassari. Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come “insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale” come “grande distribuzione commerciale” e come “aree estrattive”. A tal proposito si veda l'Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA “D” e l'Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI.

Prezzo base d'asta: € 1.371.040,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale in corso di costruzione ubicato al piano 1 di un fabbricato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1
Si tratta di un locale ancora in corso di costruzione posto al piano primo di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1. L'accesso al locale attualmente non è consentito poichè mentre i primi tre piani (S2, S1 e T) del fabbricato pluripiano sono ultimati, per i successivi sono presenti le sole strutture portanti orizzontali e verticali senza finiture e senza tamponature esterne. Non essendo state realizzate le rampe di accesso ai piani superiori essi mancando di qualsiasi sistema di collegamento e risultano pertanto totalmente inaccessibili. Il sottoscritto ha potuto visionare il piano per mezzo di una piccola porzione di ponteggio esterno al fabbricato che ha permesso una visione d'insieme e del tutto generale, senza però accedere al suo interno date le scarsissime condizioni di sicurezza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 6 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 7- Fg. 69, Part. 1132, Sub. 7 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 8.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero complesso commerciale è inserito in Zona D2.2 del PUC

vigente del Comune di Sassari. Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come “insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale” come “grande distribuzione commerciale” e come “aree estrattive”. A tal proposito si veda l'Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA “D” e l'Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI.

Prezzo base d'asta: € 189.120,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2010 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.421.070,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Predda Niedda Strada 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale piano S2 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 15,, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 16, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 3- Fg. 69, Part. 1120, Sub. 4, Categoria D8	Superficie	2030,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e ad oggi non necessità di interventi urgenti di ripristino. Non si evidenziano infatti criticità particolari. Fino a qualche anno fa ospitava un'attività commerciale (MSV) di vendita al dettaglio di prodotti alimentari (1000 mq), un bar/ristorante con servizi igienici (140 mq) oltre una zona somministrazione di 80 mq. Il tutto separato, rispetto all'attività commerciale, da una vetrata e dotato di ingresso proprio laterale. Alla data del sopralluogo, l'ampia area esterna vincolata a parcheggi ancora non risultava sistemata a tale scopo. Devono essere pertanto ancora realizzate le opere previste in progetto (sistemazioni stradali, corsie di manovra e stalli per le auto, aiuole, segnaletica orizzontale etc).		
Descrizione:	Si tratta di un locale commerciale posto al piano S2 di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1. L'accesso al locale avviene per mezzo di una rampa carrabile a senso unico di circolazione che, partendo dal livello S1, costeggia il fabbricato in senso antiorario. L'imbocco alla rampa avviene sulla destra per chi guarda il fabbricato dalla strada 1, mentre l'uscita avviene dalla sinistra. Tale rampa conduce al piazzale antistante il corpo di fabbrica in cui si trova l'accesso principale all'ampio locale e l'area cortilizia adibita a parcheggi. Di pertinenza dello stesso vi sono quindi le due rampe carrabili destinate alla circolazione ed al carico/scarico merci, il cortile fronte ingresso con stessa destinazione d'uso e l'ampia area fronte sempre ingresso principale, vincolata a parcheggi, dotata di identificativo catastale proprio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 963.600,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Predda Niedda Strada 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale piano S1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 20,, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 21, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 17, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 17 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 18 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 19 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 18	Superficie	1598,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e ad oggi non necessita di interventi urgenti di ripristino. Non si evidenziano criticità particolari. Attualmente una parte del locale viene utilizzata dal figlio del Sig. **** Omissis **** come deposito bevande, mentre in un'altra porzione sono ancora custoditi degli oggetti/vestiario di una vecchia attività non più in essere in uno dei locali che compongono il piano. Il tutto separato da vetrate e pannelli a tutta altezza.		
Descrizione:	Si tratta di un locale commerciale posto al piano S1 di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1. Dalla strada n. 1 si accede all'area di pertinenza dell'intero fabbricato multipiano e si procede dritti. Il piano S1 si trova in pratica alla stessa quota della strada n. 1. E' presente un parcheggio che fronteggia gli accessi all'ampio locale. L'area cortilizia adibita a parcheggi risulta essere posizionato sotto la rampa che conduce al piano terra del fabbricato. In progetto è prevista una rampa carrabile che costeggia tutto il fabbricato che ancora non è stata realizzata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.371.040,00

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Predda Niedda Strada 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale piano T Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 4, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 5, Categoria D8 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 5- Fg. 69, Part. 1133, Sub. 6	Superficie	1713,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e ad oggi non necessita di interventi urgenti di ripristino. Non si evidenziano infatti criticità particolari. Attualmente ospita due attività all'ingrosso non alimentare: "**** Omissis **** " e "**** Omissis ****". In progetto è previsto che una porzione del locale pari a 140 mq debba ospitare un esercizio di vicinato alimentare, separato rispetto all'attività all'ingrosso, con una pannellatura prefabbricata amovibile. Alla data del sopralluogo tale attività alimentare ancora non risulta attiva e l'intero locale è occupato dalle due attività di cui sopra.		
Descrizione:	Si tratta di un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1. L'accesso al locale avviene per mezzo di una rampa carrabile che, dall'ingresso principale al fabbricato posto sulla strada n. 1, conduce al piano terra percorrendola in pendenza verso l'alto. Rispetto alla strada n. 1 il locale commerciale risulta pertanto posizionato ad un livello superiore. La rampa costeggia tutto il perimetro dell'edificio in senso antiorario ed è adibita a carico/scarico merci e parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da "**** Omissis ****" di "**** Omissis ****" e "**** Omissis ****" di "**** Omissis ****"		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 189.120,00

Bene N° 4 - Cantiere edile			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Predda Niedda Strada 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale in corso di costruzione piano 1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 6- Fg. 69, Part. 1133, Sub. 7 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 7- Fg. 69, Part. 1133, Sub. 8	Superficie	1576,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è costituito dalla sola struttura a scheletro portante in c.a. costituita da pilastri e travi, solaio di calpestio e di copertura. Non esiste alcuna opera di finitura, così come non sono presenti le tamponature esterne e/o i divisori interni. Sono evidenti le chiamate dei ferri per le rampe future di collegamento con i piani inferiori che permetteranno l'accesso a tale piano. Le condizioni di conservazione generale delle parti edili visibili costituenti il piano sono alquanto scarse.		
Descrizione:	Si tratta di un locale ancora in corso di costruzione posto al piano primo di un fabbricato di sei piani fuori terra (3 completati e 3 ancora in corso di costruzione), di cui due seminterrati denominati S2 ed S1, ubicato nel Comune di Sassari in località Predda Niedda, strada n. 1. L'accesso al locale attualmente non è consentito poichè mentre i primi tre piani (S2, S1 e T) del fabbricato pluripiano sono ultimati, per i successivi sono presenti le sole strutture portanti orizzontali e verticali senza finiture e senza tamponature esterne. Non essendo state realizzate le rampe di accesso ai piani superiori essi mancando di qualsiasi sistema di collegamento e risultano pertanto totalmente inaccessibili. Il sottoscritto ha potuto visionare il piano per mezzo di un piccola porzione di ponteggio esterno al fabbricato che ha permesso una visione d'insieme e del tutto generale, senza però accedere al suo interno date le scarsissime condizioni di sicurezza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		