TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gatti Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2017 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra 4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra 4
Lotto 1 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Lotto 2 11
Completezza documentazione ex art. 567 11
Titolarità 11
Confini 11
Consistenza 11
Cronistoria Dati Catastali 12
Dati Catastali 12
Stato conservativo 13
Parti Comuni 13
Servitù, censo, livello, usi civici 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Stato di occupazione 14
Provenienze Ventennali 14
Formalità pregiudizievoli 16
Regolarità edilizia 16

Vincoli od oneri condominiali 17
Stima / Formazione lotti 17
Lotto 1 17
Lotto 2 19
Riepilogo bando d'asta 22
Lotto 1 22
Lotto 2 22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2017 del R.G.E. 23
Lotto 1 23
Lotto 2 23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 25
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra 25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra 25

INCARICO

All'udienza del 18/08/2020, il sottoscritto Ing. Gatti Renzo, con studio in Via Diaz, 3 - 07100 - Sassari (SS), email ingrenzogatti@hotmail.it, PEC renzo.gatti@ingpec.eu, Tel. 079 281035 , Fax 079 281035, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/08/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA GIUSEPPE PARINI, PIANO TERRA

Immobile è situato a Valledoria (SS) in Via Giuseppe Parini, con destinazione d'uso uffici (categoria A/10), ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, avente un ampio cortile esterno adibito a parcheggio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA GIUSEPPE PARINI, PIANO TERRA

Immobile situato a Valledoria (SS) in Via Giuseppe Parini, con destinazione d'uso magazzino (categoria C/2), ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, avente un ampio cortile esterno adibito a parcheggio.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'ex art. 567 c.p.c. 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)

CONFINI

L'immobile, situato al piano terra, con accesso diretto dall'esterno del cortile di proprietà, confina a Nord direttamente sulla strada di Via Giuseppe Parini, a Ovest con il porticato dell'edificio adiacente alla Via Giuseppe Ungaretti e a Sud con il cortile interno privato facente parte della stessa ditta accessibile sia come passo carraio che pedonale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	137,00 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	3,22 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**137,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**137,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile può essere facilmente diviso in due unità immobiliari aventi ciascuna accesso indipendente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/11/1983** al **05/05/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 442, Sub. 1 Categoria A10

Dal **05/05/1993** al **03/08/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 442, Sub. 4 Categoria A10
Dal **03/08/1995** al **29/06/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 442, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 Vani Rendita € 994,18 Piano T
Dal **29/06/1999** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 442, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 Vani Rendita € 994,18 Piano T
Dal **09/11/2015** al **28/04/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 442, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 5,5 Vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 994,18 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	442	4		A10	U	5,5 Vani	137 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto a quanto rilevabile dalla planimetria catastale risultano essere state realizzate alcune modifiche interne consistenti nella demolizione di divisori in muratura. La planimetria catastale dovrà per tanto essere aggiornata tramite procedura DOCFA.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile appare in buono stato conservativo.
Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono discrete, tali da non richiedere, allo stato

attuale, interventi manutentivi di rilevante spessore.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta avere parti comuni solo con un locale della stessa proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra; l'accesso, che risulta indipendente, è possibile direttamente dal cortile di proprietà, raggiungibile dalla Via Giuseppe Parini.
L'esposizione principale dell'immobile è Nord, Sud e Ovest.
Il fabbricato è costituito da strutture miste in cemento armato e muratura di mattoni di laterizio, solai in laterocemento, copertura a padiglione a falde inclinate.
Le pareti esterne risultano intonacate al civile e pitturate di colore rosa; Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo.
L' ufficio è composto da tre sale collegate tra loro da un disimpegno che conduce in fondo ad un servizio igienico composto da antibagno e bagno.
I locali hanno un'altezza netta di 3,22 m.
I divisori interni sono realizzati in tramezzatura in laterizio, rasati e tinteggiati con colore bianco;
la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in grès porcellanato; nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco e blu; le porte interne sono in legno; l'unità immobiliare non risulta dotata di impianto di riscaldamento/condizionamento ad eccezione dei ventilconvettori canalizzati a controsoffitto ma non funzionanti.
L'impianto elettrico risulta a vista.
L'impianto idrico - sanitario è realizzato sottotraccia ed è privo di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/11/1983** al **05/05/1993**	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			10/11/1983		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/05/1993** al **18/10/1996**	**** Omissis ****	**Istrumento (Atto pubblico)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Carrieri	03/05/1993	22682	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/10/1996** al **29/06/1999**	**** Omissis ****	**Denunzia (passaggio per causa di morte)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lojacono	30/09/2002	99427	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Sassari	18/07/1997	UR	1145 n.5
Dal **29/06/1999** al **28/06/2005**	**** Omissis ****	**Istrumento (Atto pubblico)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lojacono Vincenzo	30/11/1999	110175	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Sassari</td><td>30/11/1999</td><td>7706.1/1999</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 28/06/2005 al 28/04/2021</td><td rowspan="10">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Istrumento (Atto pubblico)</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Pianu Francesco</td><td>28/06/2005</td><td>6767</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Sassari</td><td>11/07/2005</td><td>12313.1/2005</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
  Iscritto a Sassari il 03/08/1998
  Reg. gen. 8881 - Reg. part. 1399
  Importo: € 361.519,53
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo fondiario
  Iscritto a Sassari il 07/07/2005
  Reg. gen. 16541 - Reg. part. 1884
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Sassari il 28/12/2016
  Reg. gen. 17477 - Reg. part. 2388
  Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Sassari il 15/01/2018
  Reg. gen. 458 - Reg. part. 324
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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.

Di seguito vengono indicate tutte le autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 21/80
- Licenza di Abitabilità e Usabilità N. 7920 Pratica n. 21/80;
- Concessione Edilizia n. 177/83 protocollo n. 5502;
- Concessione Edilizia n. 34/92 protocollo n. 6595;
- Concessione Edilizia n. 7/93 protocollo n. 1004;
- Concessione Edilizia n. 29/94 protocollo n. 4442.

Nell'immobile sono presenti alcune difformità relative ad opere interne eseguite senza la prevista comunicazione (Art.15 LR 23/85), quali la demolizione di divisori interni con conseguente diversa distribuzione degli ambienti; le difformità potranno essere sanate tramite lo sportello unico per le attività produttive e l'edilizia (SUAPE) con il pagamento di una sanzione di € 500,00 oltre le spese tecniche pari ad € 1.500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra

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)

CONFINI

L'immobile, situato al piano terra, con accesso diretto dall'esterno dal cortile di proprietà, confina a Nord direttamente sulla strada di Via Giuseppe Parini, a Ovest con l'ufficio facente parte della stessa proprietà, a Est e a Sud con il cortile interno privato facente parte della stessa ditta accessibile sia da Via Giuseppe Parini che da Via Giuseppe Ungaretti come passo carraio e pedonale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	390,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	3,30 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**390,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**390,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è facilmente divisibile in due o tre unità immobiliari ciascuna avente accesso indipendente

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/11/1983** al **05/05/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 442, Sub. 1 Categoria C2
Dal **05/05/1993** al **03/08/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 442, Sub. 5 Categoria C2
Dal **03/08/1995** al **29/06/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 442, Sub. 5 Categoria C2 Cl.U, Cons. 368 Rendita € 1.520,45
Dal **29/06/1999** al **01/12/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 442, Sub. 42 Categoria C2 Cl.U, Cons. 289 Superficie catastale 390 mq Rendita € 1.194,05 Piano T
Dal **01/12/2004** al **18/02/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 442, Sub. 43 Categoria C2 Cl.U, Cons. 260 Rendita € 1.520,45 Piano T
Dal **18/02/2005** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 442, Sub. 43 Categoria C2 Cl.U, Cons. 368 Superficie catastale 390 mq Rendita € 1.520,45 Piano T
Dal **09/11/2015** al **28/04/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 442, Sub. 43 Categoria C2 Cl.U, Cons. 368 Superficie catastale 390 mq Rendita € 1.520,45 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	442	43		C2	U	368 mq	390 mq	1520,45 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto a quanto rilevabile dalla planimetria catastale risultano essere state realizzate diverse modifiche interne consistenti nella realizzazione di divisori e porte. La planimetria catastale dovrà per tanto essere aggiornata tramite procedura DOCFA.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile appare in buono stato conservativo.
Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono in uno stato sufficiente e comunque tale da richiedere, allo stato attuale, alcuni interventi manutentivi ed il rifacimento degli impianti.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra; l'accesso, che risulta indipendente, è possibile direttamente dal parcheggio scoperto di proprietà sulla Via Giuseppe Parini.
L'esposizione principale dell'immobile è Nord, Sud ed Est.
Il fabbricato è costituito da strutture miste in cemento armato e muratura di mattoni di laterizio, solai in laterocemento, copertura a padiglione a falde inclinate.
Le pareti esterne risultano intonacate al civile e pitturate di colore rosa; Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo.
Il magazzino è composto da: ingresso, cinque sale collegate tra loro e due servizi igienici di cui uno con antibagno.
I locali hanno un'altezza netta di 3,3 m.
I divisori interni sono realizzati in pareti di cartongesso, parzialmente rasati e tinteggiati con colore

bianco;
la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in grés porcellanato; nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco e blu; le porte interne sono in legno tamburato; l'unità immobiliare non risulta dotata di impianto di riscaldamento/condizionamento.
L'impianto elettrico risulta realizzato a vista non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità (L.46/90; DM 37/08); l'impianto appare essere stato oggetto di modifiche effettuate nel tempo.
L'impianto idrico - sanitario è realizzato sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 10/11/1983 al 05/05/1993</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Costituzione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>10/11/1983</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td>03/08/1995</td><td>143A.1/1983</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 03/05/1993 al 18/10/1996</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Istrumento (Atto pubblico)</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Carrieri</td><td>03/05/1993</td><td>22682</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Sassari</td><td>01/07/2003</td><td>535.1/1994</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>Dal 18/10/1996 al 29/06/1999</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Divisione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>01/12/2004</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Sassari</td><td>01/12/2004</td><td>7493.1/2004</td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 29/06/1999 al 28/06/2005</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Istrumento (atto pubblico)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Lojacono</td><td>18/02/2005</td><td>110175</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Sassari</td><td>18/02/2005</td><td>7706.1/1999</td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 28/06/2005 al 28/04/2021</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Istrumento (Atto pubblico)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Pianu Francesco</td><td>28/06/2005</td><td>6767</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Sassari</td><td></td><td>12313.1/2005</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto di mutuo
  Iscritto a Sassari il 03/08/1998
  Reg. gen. 8881 - Reg. part. 1399
  Importo: € 361.519,53
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto di mutuo fondiario
  Iscritto a Sassari il 07/07/2005
  Reg. gen. 16541 - Reg. part. 1884
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Sassari il 28/12/2016
  Reg. gen. 17477 - Reg. part. 2388
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Sassari il 15/01/2018
  Reg. gen. 458 - Reg. part. 324
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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.

Di seguito vengono indicate tutte le autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 21/80
- Licenza di Abitabilità e Usabilità N. 7920 Pratica n. 21/80;
- Concessione Edilizia n. 177/83 protocollo n. 5502;

- Concessione Edilizia n. 34/92 protocollo n. 6595;
- Concessione Edilizia n. 7/93 protocollo n. 1004;
- Concessione Edilizia n. 29/94 protocollo n. 4442.

Nell'immobile sono presenti alcune difformità relative ad opere interne eseguite senza la prevista comunicazione (Art.15 LR 23/85), quali divisori interni con conseguente diversa distribuzione degli ambienti; le difformità potranno essere sanate tramite lo sportello unico per le attività produttive e l'edilizia (SUAPE) con il pagamento di una sanzione di € 500,00 oltre le spese tecniche pari ad € 1.500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra
  Immobile è situato a Valledoria (SS) in Via Giuseppe Parini, con destinazione d'uso uffici (categoria A/10), ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, avente un ampio cortile esterno adibito a parcheggio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 442, Sub. 4, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 151.385,00
  Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento i procedimenti utilizzabili, al fine di determinare il più probabile valore , sono sostanzialmente due:
  -un metodo basato sul procedimento analogico-comparativo per la stima di valore di mercato dell'immobile;
  -un metodo indiretto in base alla capitalizzazione del reddito netto che l'immobile è in grado di produrre in un anno.
  Il valore dell'immobile sarà quindi dato dalla media dei valori ottenuti con i due metodi di stima.
  In base al metodo analogico-comparativo sui valori medi di mercato viene determinato il valore più probabile attuale di mercato dell'immobile.
  E' stata effettuata un'indagine di mercato prendendo a campione immobili simili ubicati in

zone analoghe.
Sono stati, inoltre, eseguiti rilievi in loco, per accertare la reale superficie e le condizioni attuali dell'immobile come sopra descritte.
Al valore "a nuovo" dell'immobile, vengono applicati alcuni coefficienti per tener conto della destinazione, del piano, delle pertinenze, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione del fabbricato, …ecc.
Considerando valori relativi a zone analoghe e/o uffici simili, l'ubicazione della zona nell'ambito cittadino, la tipologia degli abitanti insediati, la vicinanza alle principali reti di comunicazione, si ritiene che per l'immobile in oggetto possa equamente essere applicato un prezzo "a nuovo", per metro quadro, variabile da € 900 fino ad un massimo di € 1.300
Visto il suo stato attuale considereremo prudenzialmente un valore medio di € 1.100
Per la valutazione di questa tipologia di bene sarà utilizzato il valore al metro quadro ragguagliato, che si riferirà quindi ad una superficie commerciale coincidente con la superficie lorda degli uffici.
Si applicheranno ora alcuni coefficienti moltiplicativi in riduzione od in aumento (minori o maggiori dell'unità), al fine di riproporzionare il valore "a nuovo" alle reali condizioni in cui versa attualmente lo stabile ed in particolare l'immobile in esame.
Relativamente al fabbricato:
per la sua qualità, nella media rispetto a quelli della zona, si applicherà un coefficiente di 1,00; per i servizi presenti nel condominio, nella media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,00, per lo stato di manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 1,00.
Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a: 1,00 x 1,00 x 1,00 = 1,00
Per quanto riguarda l'unità immobiliare:
essendo gli uffici, relativamente alla superficie, di taglio medio, si applicherà un coefficiente pari a 0,95, per la posizione su un livello (piano terra), si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 1,00; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati negli uffici, per lo stato manutentivo, si applicherà complessivamente un coefficiente pari a 0,97. Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a:
0,95 x 1,00 x 0,97 = 0,92
Globalmente, tenendo conto dei vari fattori, sia per lo stabile che per l'unità immobiliare, sarà applicato un coefficiente correttivo del prezzo "a nuovo" pari a: 1,00 x 0,92 = 0,92
Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra, risulta: € 1.300 x 0,92 = € 1.014
In base alla capitalizzazione del reddito netto:
Il valore dell'immobile può essere stimato per via indiretta, in base alla capitalizzazione del reddito netto che esso è in grado di produrre in un anno.
L'immobile può essere locato, considerando il suo stato attuale, con un fitto mensile in libero mercato compreso tra 4,9 €/mq e 7 €/mq di superficie commerciale considereremo, dato il suo stato attuale, un valore di 5,95 €/mq .
Considerando il 100% della superficie commerciale avremmo una superficie totale di 137 mq; si otterrà pertanto un canone mensile arrotondato di € 800 pari a 9.600 €/anno.
Tale reddito può essere capitalizzato, considerando i vari fattori positivi e negativi di incidenza sul tasso di capitalizzazione [cfr De Rossi, Forte], in considerazione della sua posizione favorevole e delle sue dimensioni sopra la media si prenderà un tasso pari al 4 % .
Per ottenere il reddito netto si deve tenere conto delle spese per lavori straordinari, condominiali, tasse, ..ecc che incidono mediamente nell'ordine del 30%.
Il valore commerciale così stimato sarà quindi pari a:
€ 9.600 / 0,04 x 0,70 = € 168.000
Valore dell'immobile al mq = € 168.000/137 mq = € 1.226
Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

Valore €/mq (€ 1.014 + € 1.226) / 2 = circa 1.120 €/mq.
A tale valore dovrà essere detratto l'onere per la regolarizzazione edilizia delle difformità esistenti che può essere quantificato in € 500,00 a titolo di sanzione amministrativa per mancato invio della comunicazione di cui al c.2 dell'art.15 della L.R.23/85 e ss.ii.mm., oltre € 1.500,00 per spese tecniche per le relative pratiche.
Tali oneri incidono quindi per un valore pari a € 2.000,00/137 mq = 14,60 €/mq
In definitiva il valore dell'immobile a mq sarà pari a 1.120-14,60= 1.105 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra	137,00 mq	1.105,00 €/mq	€ 151.385,00	100,00%	€ 151.385,00
				Valore di stima:	€ 151.385,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra
  Immobile situato a Valledoria (SS) in Via Giuseppe Parini, con destinazione d'uso magazzino (categoria C/2), ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, avente un ampio cortile esterno adibito a parcheggio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 442, Sub. 43, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 145.470,00
  Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento i procedimenti utilizzabili, al fine di determinare il più probabile valore , sono sostanzialmente due:
  -un metodo basato sul procedimento analogico-comparativo per la stima di valore di mercato dell'immobile;
  -un metodo indiretto in base alla capitalizzazione del reddito netto che l'immobile è in grado di produrre in un anno.
  Il valore dell'immobile sarà quindi dato dalla media dei valori ottenuti con i due metodi di stima.
  In base al metodo analogico-comparativo sui valori medi di mercato viene determinato il valore più probabile attuale di mercato dell'immobile.
  E' stata effettuata un'indagine di mercato prendendo a campione immobili simili ubicati in zone analoghe.
  Sono stati, inoltre, eseguiti rilievi in loco, per accertare la reale superficie e le condizioni attuali dell'immobile come sopra descritte.
  Al valore "a nuovo" dell'immobile, vengono applicati alcuni coefficienti per tener conto della destinazione, del piano, delle pertinenze, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione del fabbricato, ...ecc.
  Considerando valori relativi a zone analoghe e/o magazzini simili, l'ubicazione della zona nell'ambito cittadino, la tipologia degli abitanti insediati, la vicinanza alle principali reti di comunicazione, si ritiene che per l'immobile in oggetto possa equamente essere applicato un prezzo "a nuovo", per metro quadro, variabile da € 350 fino ad un massimo di € 500

Considereremo prudenzialmente un valore medio di € 425
Per la valutazione di questa tipologia di bene sarà utilizzato il valore al metro quadro ragguagliato, che si riferirà quindi ad una superficie commerciale coincidente con la superficie lorda del magazzino.
Si applicheranno ora alcuni coefficienti moltiplicativi in riduzione od in aumento (minori o maggiori dell'unità), al fine di riproporzionare il valore "a nuovo" alle reali condizioni in cui versa attualmente lo stabile ed in particolare l'immobile in esame.
Relativamente al fabbricato:
per la sua qualità, sopra la media rispetto a quelli della zona, si applicherà un coefficiente di 1,00; per i servizi presenti nel condominio, nella media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,00, per lo stato di manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 1,00
Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a: 1,00 x 1,00 x 1,00 = 1,00
Per quanto riguarda l'unità immobiliare:
essendo il magazzino, relativamente alla superficie, di taglio medio-grande, si applicherà un coefficiente pari a 0,90, per la posizione su un livello (piano terra), si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 1,00; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nel magazzino, per lo stato manutentivo, si applicherà complessivamente un coefficiente pari a 0,85. Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a:
0,90 x 1,00 x 0,85 = 0,77
Globalmente, tenendo conto dei vari fattori, sia per lo stabile che per l'unità immobiliare, sarà applicato un coefficiente correttivo del prezzo "a nuovo" pari a: 1,00 x 0,77 = 0,77
Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra, risulta: € 425 x 0,77 = € 325
In base alla capitalizzazione del reddito netto:
Il valore dell'immobile può essere stimato per via indiretta, in base alla capitalizzazione del reddito netto che esso è in grado di produrre in un anno.
L'immobile può essere locato, considerando il suo stato attuale, con un fitto mensile in libero mercato compreso tra 1,7 €/mq e 2,5 €/mq di superficie commerciale si potrà considerare prudentemente un valore di 2,10 €/mq .
Considerando il 100% della superficie commerciale avremmo una superficie totale di 390 mq; si otterrà pertanto un canone mensile arrotondato di € 800 pari a 9.600 €/anno.
Tale reddito può essere capitalizzato, considerando i vari fattori positivi e negativi di incidenza sul tasso di capitalizzazione [cfr De Rossi, Forte], in considerazione della sua posizione favorevole e delle sue dimensioni sopra la media si prenderà un tasso pari al 4 % .
Per ottenere il reddito netto si deve tenere conto delle spese per lavori straordinari, condominiali, tasse, ..ecc che incidono mediamente nell'ordine del 30%.
Il valore commerciale così stimato sarà quindi pari a:
€ 9.600 / 0,04 x 0,70 = € 168.000
Valore dell'immobile al mq = € 168.000/390 mq = € 430
Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:
Valore €/mq (€ 325 + € 430) / 2 = circa 378 €/mq.
A tale valore dovrà essere detratto l'onere per la regolarizzazione edilizia delle difformità esistenti che può essere quantificato in € 500,00 a titolo di sanzione amministrativa per mancato invio della comunicazione di cui al c.2 dell'art.15 della L.R.23/85 e ss.ii.mm., oltre € 1.500,00 per spese tecniche per le relative pratiche.
Tali oneri incidono quindi per un valore pari a € 2.000,00/390 mq = 5,13 €/mq
In definitiva il valore dell'immobile a mq sarà pari a 378-5,13= 373 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra	390,00 mq	373,00 €/mq	€ 145.470,00	100,00%	€ 145.470,00
				Valore di stima:	€ 145.470,00

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 30/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gatti Renzo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra
  Immobile è situato a Valledoria (SS) in Via Giuseppe Parini, con destinazione d'uso uffici (categoria A/10), ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, avente un ampio cortile esterno adibito a parcheggio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 442, Sub. 4, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra
  Immobile situato a Valledoria (SS) in Via Giuseppe Parini, con destinazione d'uso magazzino (categoria C/2), ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, avente un ampio cortile esterno adibito a parcheggio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 442, Sub. 43, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 442, Sub. 4, Categoria A10	**Superficie**	137,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile appare in buono stato conservativo. Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono discrete, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi di rilevante spessore.		
Descrizione:	Immobile è situato a Valledoria (SS) in Via Giuseppe Parini, con destinazione d'uso uffici (categoria A/10), ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, avente un ampio cortile esterno adibito a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Valledoria (SS) - Via Giuseppe Parini, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 442, Sub. 43, Categoria C2	**Superficie**	390,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile appare in buono stato conservativo. Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono in uno stato sufficiente e comunque tale da richiedere, allo stato attuale, alcuni interventi manutentivi ed il rifacimento degli impianti.		
Descrizione:	Immobile situato a Valledoria (SS) in Via Giuseppe Parini, con destinazione d'uso magazzino (categoria C/2), ubicato al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, avente un ampio cortile esterno adibito a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA GIUSEPPE PARINI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo
  Iscritto a Sassari il 03/08/1998
  Reg. gen. 8881 - Reg. part. 1399
  Importo: € 361.519,53
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da Atto di mutuo fondiario
  Iscritto a Sassari il 07/07/2005
  Reg. gen. 16541 - Reg. part. 1884
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Sassari il 28/12/2016
  Reg. gen. 17477 - Reg. part. 2388
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Sassari il 15/01/2018
  Reg. gen. 458 - Reg. part. 324
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VALLEDORIA (SS) - VIA GIUSEPPE PARINI, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto di mutuo
  Iscritto a Sassari il 03/08/1998
  Reg. gen. 8881 - Reg. part. 1399
  Importo: € 361.519,53

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Atto di mutuo fondiario
  Iscritto a Sassari il 07/07/2005
  Reg. gen. 16541 - Reg. part. 1884
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Sassari il 28/12/2016
  Reg. gen. 17477 - Reg. part. 2388
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Sassari il 15/01/2018
  Reg. gen. 458 - Reg. part. 324
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura