

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gatti Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	8
Premessa.....	8
Descrizione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 1° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato .....	9
<b>Bene N° 6</b> - Negozio ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano PT e 1°S.....	9
<b>Bene N° 7</b> - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Secondo Seminterrato .....	9
<b>Bene N° 8</b> - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Piano Seminterrato .....	10
<b>Bene N° 9</b> - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Primo Sottopiano.....	10
<b>Bene N° 10</b> - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, piano PT.....	10
Lotto 1.....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali.....	11





Formalità pregiudizievoli.....	28
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	30
Lotto 5.....	30
Completezza documentazione ex art. 567 .....	31
Titolarità.....	31
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali .....	31
Dati Catastali.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni .....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	32
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali .....	35
Lotto 6.....	35
Completezza documentazione ex art. 567 .....	35
Titolarità.....	35
Confini.....	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali .....	35
Dati Catastali.....	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni .....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	35
Stato di occupazione.....	35
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	35
Regolarità edilizia.....	40
Vincoli od oneri condominiali .....	40
Lotto 7.....	40
Completezza documentazione ex art. 567 .....	41
Titolarità.....	41



Confini.....	41
Consistenza.....	41
Cronistoria Dati Catastali .....	41
Dati Catastali.....	42
Stato conservativo.....	42
Parti Comuni .....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	42
Stato di occupazione.....	43
Provenienze Ventennali .....	43
Formalità pregiudizievoli.....	43
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali .....	45
Lotto 8.....	45
Completezza documentazione ex art. 567 .....	45
Titolarità.....	45
Confini.....	46
Consistenza.....	46
Cronistoria Dati Catastali .....	46
Dati Catastali.....	46
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni .....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	47
Stato di occupazione.....	47
Provenienze Ventennali .....	47
Formalità pregiudizievoli.....	47
Regolarità edilizia.....	50
Vincoli od oneri condominiali .....	50
Lotto 9.....	50
Completezza documentazione ex art. 567 .....	50
Titolarità.....	50
Confini.....	50
Consistenza.....	50
Cronistoria Dati Catastali .....	50
Dati Catastali.....	50
Stato conservativo.....	50
Parti Comuni .....	50



Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	53
Stato di occupazione.....	54
Provenienze Ventennali .....	54
Formalità pregiudizievoli.....	54
Regolarità edilizia.....	55
Vincoli od oneri condominiali .....	56
<b>Lotto 10</b> .....	56
Completezza documentazione ex art. 567 .....	56
Titolarità.....	56
Confini.....	56
Consistenza.....	57
Cronistoria Dati Catastali .....	57
Dati Catastali.....	57
Stato conservativo.....	58
Parti Comuni .....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	58
Stato di occupazione.....	59
Provenienze Ventennali .....	59
Formalità pregiudizievoli.....	59
Regolarità edilizia.....	60
Vincoli od oneri condominiali .....	60
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	60
<b>Lotto 1</b> .....	60
<b>Lotto 2</b> .....	60
<b>Lotto 3</b> .....	60
<b>Lotto 4</b> .....	60
<b>Lotto 5</b> .....	60
<b>Lotto 6</b> .....	60
<b>Lotto 7</b> .....	70
<b>Lotto 8</b> .....	70
<b>Lotto 9</b> .....	70
<b>Lotto 10</b> .....	70
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	70
<b>Lotto 1</b> .....	70
<b>Lotto 2</b> .....	70
<b>Lotto 3</b> .....	70



<b>Lotto 4</b> .....	78
<b>Lotto 5</b> .....	78
<b>Lotto 6</b> .....	79
<b>Lotto 7</b> .....	79
<b>Lotto 8</b> .....	79
<b>Lotto 9</b> .....	79
<b>Lotto 10</b> .....	79
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2020 del R.G.E.....	80
<b>Lotto 1</b> .....	80
<b>Lotto 2</b> .....	80
<b>Lotto 3</b> .....	81
<b>Lotto 4</b> .....	81
<b>Lotto 5</b> .....	81
<b>Lotto 6</b> .....	82
<b>Lotto 7</b> .....	82
<b>Lotto 8</b> .....	83
<b>Lotto 9</b> .....	83
<b>Lotto 10</b> .....	84
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	85
<b>Bene N° 1</b> - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 1° .....	85
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato .....	85
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S .....	85
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S .....	85
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato .....	85
<b>Bene N° 6</b> - Negozio ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano PT e 1°S.....	85
<b>Bene N° 7</b> - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Secondo Seminterrato .....	85
<b>Bene N° 8</b> - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Piano Seminterrato .....	85
<b>Bene N° 9</b> - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Primo Sottopiano .....	85
<b>Bene N° 10</b> - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, piano PT.....	85

Firmato Da: GATTI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N. 3 Serie # 427cd88c55f80b908733a01c13a103



## INCARICO

---

All'udienza del 20/02/2021, il sottoscritto Ing. Gatti Renzo, con studio in Via Diaz, 3 - 07100 - Sassari (SS), email [ingrenzogatti@hotmail.it](mailto:ingrenzogatti@hotmail.it), PEC [renzo.gatti@ingpec.eu](mailto:renzo.gatti@ingpec.eu), Tel. 079 281035 , Fax 079 281035, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano PT e 1°S
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Secondo Seminterrato
- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Piano Seminterrato
- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Primo Sottopiano
- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, piano PT

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA SARDEGNA, 14, PIANO 1°**

Posto auto scoperto di 55 metri quadri, ubicato in Via Sardegna con accesso diretta dalla stessa.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA SARDEGNA, 14, PIANO SECONDO SEMINTERRATO**

Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), situato al secondo piano seminterrato di un edificio inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso dalla corsia delle autorimesse raggiungibili dal retro del cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte.

Il box auto è il terzo a sinistra per chi accede alla corsia delle autorimesse dal cortile

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/05/2021.



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA SARDEGNA, 14, PIANO 2°S**

---

Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), situato al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso dalla corsia delle autorimesse, raggiungibili dal retro del cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte.

Il box auto è il quarto a sinistra per chi accede alla corsia delle autorimesse dal cortile

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/05/2021.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA SARDEGNA, 14, PIANO 2°S**

---

Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), situato al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso dalla corsia delle autorimesse, raggiungibili dal retro del cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte.

Il box auto è il secondo a destra per chi accede alla corsia delle autorimesse dal cortile

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/05/2021.

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA SARDEGNA, 14, PIANO SECONDO SEMINTERRATO**

---

Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), comprendente n.2 ulteriori locali destinati a cantine, aventi accessi indipendenti; L'unità immobiliare è situata al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso diretto dal cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte.

Il box auto è ubicato sotto la rampa che conduce al primo seminterrato.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/05/2021.

### **BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA SARDEGNA, 14, PIANO PT E 1°S**

---

Trattasi di un immobile destinato a negozio (categoria C/1), al piano terra e al piano primo seminterrato di un complesso edilizio, con accesso diretto da Via Sardegna nel centro abitato di Sassari

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/05/2021.

### **BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE, 10, PIANO SECONDO SEMINTERRATO**

---

Trattasi di un immobile destinato a negozio (categoria C/1), al piano secondo seminterrato di un complesso edilizio, con accesso da Via Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/05/2021.

**BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE, 10, PIANO PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO**

---

Trattasi di un immobile destinato a negozio, attualmente adibito ad .... (categoria C/1), al piano terra e al piano seminterrato di un complesso edilizio, con accesso da Via Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari

**BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE, 10, PIANO PIANO TERRA E PRIMO SOTTOPIANO**

---

Trattasi di un immobile destinato a negozio (categoria C/1), al piano terra e al primo sottopiano di un complesso edilizio, con accesso da Via Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari

**BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE, PIANO PT**

---

Trattasi di un immobile destinato ad uso ufficio,(categoria A/10), al piano terra di un complesso edilizio, con accesso diretto da Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari

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

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 1°

**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 confina per un lato su Via Sardegna, per due lati con la stessa ditta, per il quarto lato su proprietà Mele

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	55,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	0,00 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1992 al 25/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 199, Sub. 1 Categoria C6 Rendita € 155,45 Piano 1

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	199	1		C6			55 mq	155,45 €	1	

### Corrispondenza catastale



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

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile appare in perfetto stato conservativo.

Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono buone, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ma non avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è ubicato al piano secondo interrato di un complesso condominiale di 5 piani f.t. con ascensore.

L'edificio è caratterizzato da strutture portanti realizzate con telaio in pilastri e travi in c.a., tamponature in laterizio di 25 cm e solaio in laterocemento.

Le pareti esterne risultano ben rifinite, intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore grigio chiaro.

Il fabbricato mostra rifiniture di pregio con rivestimenti in pietra e marmi, nonché una diffusa presenza di fioriere e aiuole a verde.

Il posto auto ha accesso diretto dalla Via Sardegna, risulta realizzato su strutture in cemento armato e pavimentato in gres porcellanato di buona fattura.

Il fabbricato mostra rifiniture di pregio con rivestimenti in pietra e marmi, nonché una diffusa presenza di fioriere e aiuole a verde.

L'immobile affaccia sul cortile interno tramite parapetto caratterizzato da colonnine in cemento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1992 al 30/04/2021	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			25/05/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 05/06/2020, sono risultate seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882



Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 05/03/2020

Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Sassari il 17/12/2009

Reg. gen. 20765 - Reg. part. 2648

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Sassari il 20/07/2010

Reg. gen. 11755 - Reg. part. 1435

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Sassari il 09/06/2011

Reg. gen. 8787 - Reg. part. 1253

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.

L'unità immobiliare è stata edificata sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni/licenze edilizie, sanatorie provvedimenti SUAPE:

- Licenza n. 574 del 04/10/1985;
- Concessione Edilizia n. 412 del 15/11/1986;
- Concessione Edilizia n. 521 del 03/10/1990;
- Sanatoria n. 1406/326 del 14/10/2010;



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 48,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 562,86

Come da art.6 del relativo Regolamento Condominiale:

"Sono a carico dei proprietari delle autorimesse, dei posti macchina e di chiunque abbia diritto di accedere con mezzi alla stradetta di accesso dalla Via Principe di Piemonte, le spese per il permesso e l'uso del passo carrabile per il relativo transito; così come sono a carico esclusivo del proprietario o proprietari dei posti macchina confinanti con la Via Sardegna, le spese per il permesso e l'uso del passo carrabile del relativo transito."

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato

### 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con la corsia delle autorimesse condominiale, a Sud con terrapieno , a Ovest con box auto della stessa ditta ed ad Est con box auto di altra proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	3,00 m	Secondo Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>27,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>27,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1992 al 25/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 199, Sub. 49, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1 Rendita € 102,16 Piano S2

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	



	107	199	49	2	C6	1		27 mq	102,16 €	2°S	
--	-----	-----	----	---	----	---	--	-------	----------	-----	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto a quanto rilevabile dalla planimetria catastale risulta essere stata realizzata l'apertura di una porta verso l'intercapedine sul retro del locale. La planimetria catastale dovrà per tanto essere aggiornata tramite procedura DOCFA

### **STATO CONSERVATIVO**

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile appare in perfetto stato conservativo.

Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono buone, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi di rilievo.

### **PARTI COMUNI**

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale; l'unità immobiliare è raggiungibile attraverso il cortile condominiale e la corsia condominiale di accesso alle autorimesse.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

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

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile è ubicato al piano secondo interrato di un complesso condominiale di 5 piani f.t. con ascensore.

L'edificio è caratterizzato da strutture portanti realizzate con telaio in pilastri e travi in c.a., tamponature in laterizio da 25 cm e solaio in laterocemento.

Le pareti esterne risultano ben rifinite, intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore grigio chiaro.

Il fabbricato mostra rifiniture di pregio con rivestimenti in pietra e marmi, nonché una diffusa presenza di fioriere e aiuole a verde.

L'unità immobiliare ha accesso dalla Via Piemonte attraverso la rampa del cortile condominiale che conduce direttamente ai garage;

La porta metallica basculante d'ingresso del garage è la terza a sinistra nella corsia dell'autorimessa condominiale; l'altezza interna utile di 3,00 m.

Le pareti interne ed i soffitti risultano intonacati al civile e pitturate con tinta lavabile bianca mentre la pavimentazione è in mattonelle di Grès porcellanato con battiscopa dello stesso materiale.

Risulta essere presente un impianto elettrico realizzato sottotraccia.

Le condizioni generali degli elementi costruttivi sopraelencati risultano buone ed il locale non richiede, allo stato attuale, per quanto è stato possibile verificare, interventi manutentivi di rilievo.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1992 al 30/04/2021	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1



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

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 17/12/2009  
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 2648  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 20/07/2010  
Reg. gen. 11755 - Reg. part. 1435  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 09/06/2011  
Reg. gen. 8787 - Reg. part. 1253  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



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'unità immobiliare è stata edificata sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni/licenze edilizie, sanatorie e provvedimenti SUAPE:

- Licenza n. 574 del 04/10/1985;
- Concessione Edilizia n. 412 del 15/11/1986;
- Concessione Edilizia n. 521 del 03/10/1990;
- Sanatoria n. 1406/326 del 14/10/2010;

Rispetto all'ultimo progetto approvato risulta essere stata realizzata una apertura sulla parete di fondo del box che consente l'accesso alla adiacente intercapedine ivi presente.

Pertanto, al fine di regolarizzare l'immobile, sarà necessario trasmettere tramite portale SUAPE del Comune di Sassari una pratica per mancata comunicazione lr 23/85 art. 15 c.5 per opere di manutenzione straordinaria che non riguarda parti strutturali dell'edificio di cui all'art.15 c.2; dovrà essere corrisposta la somma di € 500,00 a titolo di sanzione amministrativa oltre ad € 35,00 per oneri di istruttoria ed € 2.500,00 per spese tecniche inerenti la pratica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 96,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.326,25

Come da art.6 del relativo Regolamento Condominiale:

"Sono a carico dei proprietari delle autorimesse, dei posti macchina e di chiunque abbia diritto di accedere con mezzo alla stradetta di accesso dalla Via Principe di Piemonte, le spese per il permesso e l'uso del passo carrabile per il relativo transito; così come sono a carico esclusivo del proprietario o proprietari dei posti macchina confinanti con la Via Sardegna, le spese per il permesso e l'uso del passo carrabile del relativo transito."

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S

## 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con la corsia delle autorimesse condominiale, a Sud con terrapieno , a Ovest con vano scala condominiale, a Est con box auto della stessa ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	2,40 m	Secondo Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1992 al 25/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 199, Sub. 50, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2 Rendita € 134,28 Piano S2

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	199	50	2	C6	2		34 mq	134,28 €	2°S	

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile appare in perfetto stato conservativo.

Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono buone, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi di rilievo.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale; l'unità immobiliare è raggiungibile attraverso cortile condominiale e la corsia condominiale di accesso alle autorimesse.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato al piano secondo interrato di un complesso condominiale di 5 piani f.t. con ascensore.

L'edificio è caratterizzato da strutture portanti realizzate con telaio in pilastri e travi in c.a., tamponature in laterizio di 25 cm e solaio in laterocemento.

Le pareti esterne risultano ben rifinite, intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore grigio chiaro.

Il fabbricato mostra rifiniture di pregio con rivestimenti in pietra e marmi, nonché una diffusa presenza di fioriere e aiuole a verde.

L'unità immobiliare ha accesso dalla Via Piemonte attraverso la rampa del cortile condominiale che conduce



direttamente ai garage;

L'unità immobiliare ha accesso dalla Via Piemonte attraverso la rampa del cortile condominiale che conduce direttamente ai garage;

La porta metallica basculante d'ingresso del garage è la quarta a sinistra nella corsia dell'autorimessa condominiale; l'altezza interna utile di 2,15 m.

Le pareti interne ed i soffitti risultano intonacati al civile e pitturate con tinta lavabile bianca mentre la pavimentazione è in mattonelle di Grès porcellanato con battiscopa dello stesso materiale.

Risulta essere presente un impianto elettrico realizzato sottotraccia.

Le condizioni generali degli elementi costruttivi sopraelencati risultano buone ed il locale non richiede, allo stato attuale, per quanto è stato possibile verificare, interventi manutentivi di rilievo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1992 al 30/04/2021	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a trascrizioni

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 17/12/2009  
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 2648  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 20/07/2010  
Reg. gen. 11755 - Reg. part. 1435  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 09/06/2011  
Reg. gen. 8787 - Reg. part. 1253



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.

L'unità immobiliare è stata edificata sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni/licenze edilizie, sanatorie e provvedimenti SUAPE:

- Licenza n. 574 del 04/10/1985;
- Concessione Edilizia n. 412 del 15/11/1986;
- Concessione Edilizia n. 521 del 03/10/1990;
- Sanatoria n. 1406/326 del 14/10/2010;

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 96,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.045,43

Come da art.6 del relativo Regolamento Condominiale:

"Sono a carico dei proprietari delle autorimesse, dei posti macchina e di chiunque abbia diritto di accedere con mezzo alla stradetta di accesso dalla Via Principe di Piemonte, le spese per il permesso e l'uso del passo carrabile per il relativo transito; così come sono a carico esclusivo del proprietario o proprietari dei posti macchina confinanti con la Via Sardegna, le spese per il permesso e l'uso del passo carrabile del relativo transito."

---

## LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S

## 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 confina a Nord e a Ovest con Parti Comuni, a Sud e a Est e con la Stessa Ditta

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	25,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,85 m	Secondo Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



Dal 25/05/1992 al 25/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 199, Sub. 58, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1 Rendita € 97,71 Piano S2
------------------------------	-------------------	--

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	199	58	2	C6	1		25 mq	97,71 €	2°S	

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile appare in perfetto stato conservativo.

Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono buone, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ma non avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato al piano secondo interrato di un complesso condominiale di 5 piani f.t. con ascensore.

L'edificio è caratterizzato da strutture portanti realizzate con telaio in pilastri e travi in c.a., tamponature in laterizio da 25 cm e solaio in laterocemento.

Le pareti esterne risultano ben rifinite, intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore grigio chiaro.

Il fabbricato mostra rifiniture di pregio con rivestimenti in pietra e marmi, nonché una diffusa presenza di fioriere e aiuole a verde.

L'unità immobiliare ha accesso dalla Via Piemonte attraverso la rampa del cortile condominiale che conduce direttamente ai garage;



La porta metallica basculante d'ingresso del garage è la prima a destra nella corsia dell'autorimessa condominiale; l'altezza interna utile di 2,85 m.

Le pareti interne ed i soffitti risultano intonacati al civile e pitturate con tinta lavabile bianca mentre la pavimentazione è in mattonelle di Grès porcellanato con battiscopa dello stesso materiale.

Risulta essere presente un impianto elettrico realizzato sottotraccia.

Le condizioni generali degli elementi costruttivi sopraelencati risultano buone ed il locale non richiede, allo stato attuale, per quanto è stato possibile verificare, interventi manutentivi di rilievo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1992 al 30/04/2021	**** Omissis ****	Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



## Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Annotazioni a trascrizioni

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 17/12/2009  
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 2648  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 20/07/2010  
Reg. gen. 11755 - Reg. part. 1435  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 09/06/2011  
Reg. gen. 8787 - Reg. part. 1253  
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.

L'unità immobiliare è stata edificata sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni/licenze edilizie, sanatorie e provvedimenti SUAPE:

- Licenza n. 574 del 04/10/1985;
- Concessione Edilizia n. 412 del 15/11/1986;
- Concessione Edilizia n. 521 del 03/10/1990;
- Sanatoria n. 1406/326 del 14/10/2010;

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 96,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.020,66

Come da art.6 del relativo Regolamento Condominiale:

"Sono a carico dei proprietari delle autorimesse, dei posti macchina e di chiunque abbia diritto di accedere con mezzo alla stradetta di accesso dalla Via Principe di Piemonte, le spese per il permesso e l'uso del passo carrabile per il relativo transito; così come sono a carico esclusivo del proprietario o proprietari dei posti macchina confinanti con la Via Sardegna, le spese per il permesso e l'uso del passo carrabile del relativo transito."

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato

## 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 confina a Sud con Parti Comuni, a Nord a Est e a Ovest con Altre Proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	99,00 mq	99,00 mq	0,87	86,13 mq	2,15 m	Secondo Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,13 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1992 al 25/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 199, Sub. 71, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1



		Rendita € 359,76 Piano S2
--	--	------------------------------

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	199	71	2	C6	1		99 mq	359,76 €	2°S	

## 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.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ma non avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato al piano secondo interrato di un complesso condominiale di 5 piani f.t. con ascensore.

L'edificio è caratterizzato da strutture portanti realizzate con telaio in pilastri e travi in c.a., tamponature in laterizio di 25 cm e solaio in laterocemento.

Le pareti esterne risultano ben rifinite, intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore grigio chiaro.

Il fabbricato mostra rifiniture di pregio con rivestimenti in pietra e marmi, nonché una diffusa presenza di fioriere e aiuole a verde.

L'unità immobiliare ha accesso dalla Via Piemonte attraverso la rampa del cortile condominiale che conduce direttamente ai garage;

La porta metallica basculante d'ingresso del garage è ubicata sotto la rampa esterna di accesso al piano primo interrato l'altezza interna utile di 2,15 m.

Le pareti interne ed i soffitti risultano intonacati al civile e pitturate con tinta lavabile bianca mentre la pavimentazione



in mattonelle di Grès porcellanato con battiscopa dello stesso materiale.

Risulta essere presente un impianto elettrico realizzato a vista.

Nell'immobile sono compresi anche due ulteriori locali destinati a cantine, aventi accessi indipendenti, dove uno è attualmente adibito a locale tecnico e l'altro ad un servizio igienico sanitario con pavimentazione e rivestimento in piastrelle.

Le condizioni generali degli elementi costruttivi sopraelencati risultano buone ed il locale non richiede, allo stato attuale, per quanto è stato possibile verificare, interventi manutentivi di rilievo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta, per una porzione di parte, attualmente occupato dall' inquilino \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (DA VERIFICARE)

## 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882



Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 05/03/2020

Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Sassari il 17/12/2009

Reg. gen. 20765 - Reg. part. 2648

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Sassari il 20/07/2010

Reg. gen. 11755 - Reg. part. 1435

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Sassari il 09/06/2011

Reg. gen. 8787 - Reg. part. 1253

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.

L'unità immobiliare è stata edificata sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni/licenze edilizie, sanatorie provvedimenti SUAPE:

- Licenza n. 574 del 04/10/1985;
- Concessione Edilizia n. 412 del 15/11/1986;
- Concessione Edilizia n. 521 del 03/10/1990;
- Sanatoria n. 1406/326 del 14/10/2010;



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 192,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: -€ 3.025,11

Come da art.6 del relativo Regolamento Condominiale:

"Sono a carico dei proprietari delle autorimesse, dei posti macchina e di chiunque abbia diritto di accedere con mezzi alla stradetta di accesso dalla Via Principe di Piemonte, le spese per il permesso e l'uso del passo carrabile per il relativo transito; così come sono a carico esclusivo del proprietario o proprietari dei posti macchina confinanti con la Via Sardegna, le spese per il permesso e l'uso del passo carrabile del relativo transito."

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano PT e 1°S

### 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 nel Piano Terra confina a Nord e a Sud con la Stessa Ditta e a Est con Via Sardegna.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	146,00 mq	146,00 mq	1,00	146,00 mq	2,70 m	Terra
Negoziò	94,00 mq	94,00 mq	0,50	47,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Balcone	8,00 mq	8,00 mq	0,33	2,64 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>195,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>195,64 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile potrebbe essere diviso in due lotti funzionalmente indipendenti, ciascuno avente accesso dalla Via Sardegna. In particolare la porzione ubicata al seminterrato avrebbe accesso dalla Via Sardegna tramite la scala interna di collegamento con il piano soprastante, prevedendo alcune opere murarie per la realizzazione di un divisorio nella scala e porta d'ingresso; la porzione del piano terra potrebbe invece avere accesso sia dal portico, raggiungibile dal marciapiede sulla Via Sardegna, sia dalla scala di collegamento con il piano seminterrato, anche in questo caso prevista realizzazione di analoghi interventi.

Nel caso si optasse per la divisione in due lotti indipendenti sarebbe necessario procedere al frazionamento catastale tramite procedura Docfa

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1992 al 25/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 199, Sub. 93 Categoria C1 Cl.3 Rendita € 6.936,84 Piano S1 e T



Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	199	93		C1	3		226 mq	6936,84 €	S1 e T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto a quanto rilevabile dalla planimetria catastale risultano essere state realizzate diverse opere interne con demolizione ed esecuzione di nuovi divisori e locali. 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 buono stato, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi.

Attualmente l'immobile risulta interessato da interventi di sistemazione interne ancora in fase di cantiere.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ma non avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato su due livelli, piano seminterrato e piano terra, in un complesso condominiale di 5 piani fuori terra con ascensore.



L'edificio è caratterizzato da strutture portanti realizzate con telaio in pilastri e travi in c.a., tamponature in laterizio e solaio in laterocemento.

Le pareti esterne risultano essere ben rifinite, intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore grigio chiaro. Il fabbricato mostra rifiniture di pregio con rivestimenti in pietra e marmi, nonché una diffusa presenza di fioriere ed aiuole a verde.

L'unità immobiliare dispone attualmente di due accessi, uno dalla Via Sardegna tramite la rampa di scale interna di collegamento con il piano soprastante ed uno attraverso il portico, raggiungibile dal marciapiede sulla Via Sardegna.

L'immobile è esposto a Sud-Ovest e a Nord-Ovest sul cortile interno condominiale e a Sud-Est su Via Sardegna.

L'altezza interna utile dell'unità immobiliare è di 2,70 m.

I tramezzi interni sono in laterizio.

Le pareti interne ed i soffitti risultano essere rasate a gesso e pitturate con tinta lavabile di colore bianco.

Tutti i locali risultano ad oggi interessati da alcuni lavori di rifiniture interne.

Per quanto riguarda il piano seminterrato:

gli ambienti sono pavimentati in mattonelle di Grès porcellanato da 30x30.

I bagni sono rivestiti per un'altezza di circa 90 cm con piastrelle in ceramica 15x15 bicolore.

In tutti gli ambienti del locale commerciale il battiscopa è presente solo in alcune zone.

Il balcone, con affaccio sul cortile condominiale interno, è pavimentato con piastrelle in cotto 30x30.

Il portoncino d'ingresso, sulla rampa di scale interna, è in legno, gli infissi esterni sono in legno (pino o abete) con vetrocamera di sicurezza e in ottime condizioni; tutti gli ambienti sono ancora privi di porte interne.

L'impianto elettrico risulta realizzato in parte nel controsoffitto ed in parte sottotraccia; anche questo impianto appare interessato da modifiche in corso d'opera, così come l'impianto di termoventilazione; L'impianto idrico - sanitario è già realizzato sottotraccia in tubazioni multistrato.

Le condizioni manutentive generali degli elementi costruttivi sopraelencati risultano molto buone, a parte le opere interne in corso di cui detto.

Per quanto riguarda il piano terra:

gli ambienti sono pavimentati in Parquet;

I bagni sono rivestiti per un'altezza di circa 90 cm con maioliche in ceramica 15x15 bicolore;

In tutti gli ambienti dell'appartamento il battiscopa non è presente;

Il balcone, con affaccio sul cortile condominiale interno, è pavimentato con piastrelle in cotto 30x30.

Il portoncino d'ingresso, sul portico condominiale adiacente Via Sardegna, è blindato, gli infissi esterni sono in legno (pino o abete) con vetrocamera di sicurezza e in ottime condizioni; anche in questo piano tutti gli ambienti sono ancora privi di porte interne.

L'impianto elettrico risulta sempre realizzato in parte nel controsoffitto ed in parte sottotraccia; anche questo impianto appare interessato da modifiche in corso d'opera, così come l'impianto di termoventilazione; L'impianto idrico - sanitario è già realizzato sottotraccia in tubazioni multistrato.

Le condizioni manutentive generali degli elementi costruttivi sopraelencati risultano molto buone ma interessate da opere edili ancora in corso.

## 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a trascrizioni*

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 17/12/2009  
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 2648  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura





## LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Secondo Seminterrato

### 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 confina a Nord con il Sub. 41, a Ovest con il Sub. 49 mentre a Est e a Sud con Altra U.I.U

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	144,00 mq	149,00 mq	1,00	149,00 mq	3,40 m	Secondo Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>149,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>149,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1992 al 25/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 199, Sub. 108, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3 Rendita € 5.541,01 Piano S2

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	199	108	2	C1	3		144 mq	5541,01 €	S2	

### Corrispondenza catastale

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

## 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.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ma non avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'immobile è ubicato al piano secondo seminterrato di un complesso condominiale di 5 piani fuori terra con ascensore. L'edificio è caratterizzato da strutture portanti realizzate con telaio in pilastri e travi in c.a., tamponature in laterizio da 26 cm e solaio in laterocemento.

Le pareti esterne risultano essere ben rifinite, intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore grigio chiaro.

Il fabbricato mostra rifiniture di pregio con rivestimenti in pietra e marmi, nonché una diffusa presenza di fioriere ed aiuole a verde.

L'unità immobiliare dispone attualmente di due accessi, uno tramite due portoni metallici basculanti direttamente dalla corsia delle autorimesse condominiali ed uno ulteriore attraverso delle scale raggiungibili dalla rampa esterna del cortile condominiale attualmente non agibili.

L'altezza interna media del locale commerciale è di 3,40 m.

Le pareti interne ed i soffitti risultano essere in parte intonacate al civile e in parte al grezzo.

Gli ambienti sono in parte con massetto a vista e quindi privi di pavimentazione, in parte pavimentati in mattonelle di Grès porcellanto.

E' presente un servizio igienico sanitario, ricavato nella parte estrema del locale sotto la rampa carrabile del cortile, che risulta solo rivestito con piastrelle in ceramica 15x15 ma privo di pavimentazione, impianti e sanitari.

Le condizioni manutentive generali degli elementi costruttivi sopraelencati risultano essere in uno stato conservativo sufficiente, i locali sono ancora interessati, per quanto osservato nel corso del sopralluogo, da opere edili in corso.

## 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 17/12/2009  
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 2648  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 20/07/2010  
Reg. gen. 11755 - Reg. part. 1435  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 09/06/2011  
Reg. gen. 8787 - Reg. part. 1253  
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.



L'unità immobiliare è stata edificata sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni/licenze edilizie, sanatorie e provvedimenti SUAPE:

- Licenza n. 574 del 04/10/1985;
- Concessione Edilizia n. 412 del 15/11/1986;
- Concessione Edilizia n. 521 del 03/10/1990;
- Sanatoria n. 1406/326 del 14/10/2010;

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 8

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Piano Seminterrato

## 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 nel Piano Terra confina a Nord con il Sub. 17, a Sud con i Sub. 37 e 36 e a Ovest con il Sub. 34

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	183,38 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq	3,75 m	Terra
Negozi	305,33 mq	306,00 mq	0,50	153,00 mq	2,60 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>338,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>338,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile potrebbe essere diviso in due lotti funzionalmente indipendenti, ciascuno avente accesso dalla Via Piemonte. In particolare la porzione ubicata al seminterrato avrebbe accesso dalla Via Piemonte attraverso il cortile condominiale e la porzione del piano terra potrebbe invece avere accesso diretto dal portico raggiungibile dal marciapiede sulla Via Piemonte. Sarebbero necessarie alcune opere edili interne consistenti nella realizzazione di un divisorio per la chiusura della scala interna di comunicazione dei due livelli.

Nel caso si optasse per la divisione in due lotti indipendenti sarebbe necessario procedere al frazionamento catastale tramite procedura Docfa

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1992 al 29/03/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 199, Sub. 110, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3 Superficie catastale 445 mq Rendita € 17.299,81 Piano S1-T

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	199	110	2	C1	3		445 mq	17299,81 €	S1-T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto a quanto rilevabile dalla planimetria catastale risultano essere state realizzate diverse opere interne con demolizione ed esecuzione di nuovi divisori e locali, nonché modifiche ad aperture finestrate. 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.

Deve comunque essere evidenziato che l'immobile è stato interessato parzialmente da un incendio che ha causato danni strutturali in una porzione del solaio interpiano tra piano terra e piano seminterrato; attualmente il solaio, all'interno di un locale tecnico del piano seminterrato (individuato come punto d'innescio dell'incendio) risulta puntellato per pericolo di crollo del fondello in cemento armata della lastra tralicciata.

### PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ma non risultano parti comuni con altre unità immobiliari ad esclusione di quella porzione costituente il porticato di accesso e l'adiacente area scoperta, il tutto confinante con detta via Principe di Piemonte e con la stradina di accesso all'area scoperta interna, perché di proprietà esclusiva del Condominio Via Principe di Piemonte 10 E - Sassari - come risulta dall'atto pubblico rogato dal notaio Vincenzo Lojacono in data 30 novembre 1990, rep. 65566/16252 e dal Regolamento Condominiale (art. 2 lett. b) richiamato nello stesso atto;

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'immobile è ubicato su due livelli, piano seminterrato e piano terra, di un complesso condominiale di 5 piani fuori terra con ascensore.

L'edificio è caratterizzato da strutture portanti realizzate con telaio in pilastri e travi in c.a., tamponature in laterizio da 26 cm e solaio in laterocemento.

Le pareti esterne risultano essere ben rifinite, intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore grigio chiaro.

Il fabbricato mostra rifiniture di pregio con rivestimenti in pietra e marmi, nonché una diffusa presenza di fioriere ed aiuole a verde.

La palestra ha accesso diretto dal marciapiede di Via Principe di Piemonte.

L'unità immobiliare è esposta a Nord-Est su Via Principe di Piemonte, a Sud-Est su Via Sardegna e a Sud con il cortile interno condominiale.

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,75 m per il piano terra e di 2,60 m per il seminterrato.

I tramezzi interni sono in laterizio.

Le pareti interne ed i soffitti risultano essere intonacati al civile e pitturate con tinta lavabile di colore bianca.

Per quanto riguarda il piano terra:

La porta d'ingresso è in legno e vetri, le vetrine e gli infissi esterni sono in legno (pino o abete) con vetri di sicurezza e in ottime condizioni.

gli ambienti sono principalmente pavimentati in mattonelle di Grès porcellanato da 30x30.

E' presente uno spogliatoio pavimentato in parquet, mentre nei bagni la pavimentazione è in mattonelle di Grès porcellanato e rivestimenti in piastrelle fino ad un'altezza di 2,00 m.

L'impianto elettrico è a vista realizzato su canaline esterne.

E' presente anche l'impianto di aerazione/ventilazione ma attualmente, per quanto è stato possibile accurare, non funzionante.

L'impianto idrico - sanitario è realizzato sottotraccia e l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

Le condizioni manutentive generali degli elementi costruttivi sopraelencati risultano essere ottime.

Per quanto riguarda il piano seminterrato:

Si accede dalla rampa di scale del piano terra,

gli infissi sono in alluminio e vetro stratificato di sicurezza.

gli ambienti sono pavimentati in parte in mattonelle di Grès porcellanato da 30x30 e in parte in parquet.

E' presente uno spogliatoio pavimentato in mattonelle di Grès porcellanato, così come i bagni ad esso collegati, questi ultimi caratterizzati da rivestimenti in piastrelle fino ad un'altezza di 2,00 m.

L'impianto elettrico è a vista realizzato su canaline esterne.

E' presente l'impianto di condizionamento con un condizionatore d'aria a pompa di calore.

L'impianto idrico - sanitario è realizzato sottotraccia e l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite un boiler elettrico ubicato al piano seminterrato.

## 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a trascrizioni*

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 17/12/2009  
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 2648  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 20/07/2010  
Reg. gen. 11755 - Reg. part. 1435  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 09/06/2011  
Reg. gen. 8787 - Reg. part. 1253  
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.

L'unità immobiliare è stata edificata sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni/licenze edilizie, sanatorie e provvedimenti SUAPE:

- Licenza n. 574 del 04/10/1985;
- Concessione Edilizia n. 412 del 15/11/1986;
- Concessione Edilizia n. 521 del 03/10/1990;
- Sanatoria n. 1406/326 del 14/10/2010;

Rispetto all'ultimo progetto approvato risultano essere state eseguite alcune opere interne consistenti nella realizzazione e demolizione di tramezzature divisorie, con conseguente differente distribuzione degli ambienti; esistono inoltre alcune difformità nei prospetti a causa della chiusura di alcune aperture finestrate.

Pertanto, al fine di regolarizzare l'immobile, sarà necessario trasmettere tramite portale SUAPE del Comune di Sassari una pratica per mancata comunicazione lr 23/85 art. 15 c.5 per opere di manutenzione straordinaria che non riguardano parti strutturali dell'edificio di cui all'art.15 c.2; dovrà essere corrisposta la somma di € 500,00 a titolo di sanzioni amministrativa oltre ad € 35,00 per oneri di istruttoria ed € 2.500,00 per spese tecniche inerenti la pratica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Primo Sottopiano

## 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 nel Piano Terra confina a Nord con Via Sardegna e Altra U.I.U, a Sud con il Sub. 17 e a Ovest con Via Principe di Piemonte.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	179,00 mq	194,00 mq	1,00	194,00 mq	2,70 m	Terra
Negozio	534,00 mq	573,00 mq	0,50	286,50 mq	2,60 m	Primo Sottopiano
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>480,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>480,50 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile potrebbe essere diviso in due lotti funzionalmente indipendenti, ciascuno avente accesso dalla Via Piemonte. In particolare la porzione ubicata al primo sottopiano avrebbe accesso dalla Via Piemonte attraverso il cortile condominiale; la porzione del piano terra potrebbe invece avere accesso diretto dal portico raggiungibile dal marciapiede sulla Via Piemonte. Sarebbero necessarie alcune opere edili interne consistenti nella realizzazione di un divisorio per la chiusura della scala interna di comunicazione dei due livelli; al sottopiano dovranno comunque essere realizzati alcuni interventi per la sistemazione dell'accesso dal cortile attualmente in fase di cantiere.

Nel caso si optasse per la divisione in due lotti indipendenti sarebbe necessario procedere al frazionamento catastale tramite procedura Docfa

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1992 al 25/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 199, Sub. 111, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3 Rendita € 25.547,88 Piano S1 - T

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							Grafato
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	
	107	199	111	2	C1	3		669 mq	25547,88 €	S1 - T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto a quanto rilevabile dalla planimetria catastale risultano essere state realizzate diverse opere interne con demolizione ed esecuzione di nuovi divisori e locali. 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.

Attualmente l'immobile risulta interessato da interventi di sistemazione interne ancora in fase di cantiere.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ma non avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è ubicato su due livelli, piano terra e primo sottopiano, di un complesso condominiale di 5 piani fuori terra con ascensore.

L'edificio è caratterizzato da strutture portanti realizzate con telaio in pilastri e travi in c.a., tamponature in laterizio da 26 cm e solaio in laterocemento.

Le pareti esterne risultano essere ben rifinite, intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore grigio chiaro.

Il fabbricato mostra rifiniture di pregio con rivestimenti in pietra e marmi, nonché una diffusa presenza di fioriere ed aiuole a verde.

L'unità immobiliare dispone attualmente di due accessi, un ingresso dalla Via Sardegna tramite la rampa di scale interne di collegamento con il piano soprastante e un ingresso attraverso il portico, raggiungibile dal marciapiede sulla Via Principe di Piemonte.

L'immobile è esposto a Nord-Ovest su Via Principe di Piemonte, a Nord-Est su Via Sardegna e a Sud sul cortile interno condominiale.

L'unità immobiliare risulta attualmente interessata da lavori edili ed impiantistici di finiture interne.

L'altezza interna utile dell'unità immobiliare è di 2,70 m.

I tramezzi interni sono in laterizio.

Le pareti interne ed i soffitti risultano essere rasate a gesso e pitturate con lavabile di colore bianca.

Per quanto riguarda il piano terra:

gli ambienti sono pavimentati in mattonelle di cotto e parquet.

I bagni sono rivestiti per un'altezza di circa 90 cm con maioliche in ceramica 15x15 bicolore.

In tutti gli ambienti dell'appartamento il battiscopa non è presente.

Il balcone, con affaccio sul cortile condominiale interno, è pavimentato con piastrelle in cotto 30x30.

Il portoncino d'ingresso, su Via Principe Piemonte, è blindato, gli infissi esterni sono in legno (pino o abete) con vetrocamera di sicurezza e in ottime condizioni; tutti gli ambienti sono ancora privi di porte interne.

L'impianto elettrico risulta realizzato parzialmente entro controsoffitto quindi sottotraccia ed attualmente interessato da modifiche in corso d'opera, così come l'impianto di termoventilazione; L'impianto idrico - sanitario è già realizzato con sottotraccia in tubazioni multistrato.

Le condizioni manutentive generali degli elementi costruttivi sopraelencati risultano molto buone per quanto i locali siano ancora interessati, come osservato in occasione del sopralluogo, da alcune opere interne.

Per quanto riguarda il primo sottopiano:

gli ambienti sono pavimentati solo parzialmente con presenza di zone non ancora pavimentate e caratterizzate da massetto a vista;

I servizi igienici sono ancora in fase di realizzazione e sono state eseguite solo le tracce per l'impianto idrico;



L'ingresso dal cortile risulta attualmente chiuso tramite una parete provvisoria di cantiere; tutti gli ambienti sono ancora privi di porte interne.

L'impianto elettrico è in parte realizzato entro controsoffitto ed in parte sottotraccia od a vista ed è interessato da modifiche in corso di realizzazione, così come l'impianto di termoventilazione;

L'impianto idrico - sanitario risulta anch'esso interessato da lavori di rifacimento.

Per quanto osservato durante il sopralluogo, le condizioni manutentive generali degli elementi costruttivi sopraelencati risultano essere sufficienti in quanto i locali sono ancora interessati da opere edili in corso.

## 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Trascrizioni*

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882



Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 05/03/2020

Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Sassari il 17/12/2009

Reg. gen. 20765 - Reg. part. 2648

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Sassari il 20/07/2010

Reg. gen. 11755 - Reg. part. 1435

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Sassari il 09/06/2011

Reg. gen. 8787 - Reg. part. 1253

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.

L'unità immobiliare è stata edificata sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni/licenze edilizie, sanatorie provvedimenti SUAPE:

- Licenza n. 574 del 04/10/1985;
- Concessione Edilizia n. 412 del 15/11/1986;
- Concessione Edilizia n. 521 del 03/10/1990;
- Sanatoria n. 1406/326 del 14/10/2010;



Rispetto all'ultimo progetto approvato l'unità immobiliare risulta essere stata fusa con l'adiacente negozio (Sub.93). Il locale è stato oggetto di opere interne consistenti in tramezzature divisorie con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto.

Pertanto, al fine di regolarizzare l'immobile, sarà necessario trasmettere tramite portale SUAPE del Comune di Sassari una pratica per mancata comunicazione lr 23/85 art. 15 c.5 per opere di manutenzione straordinaria che non riguarda parti strutturali dell'edificio di cui all'art.15 c.2; dovrà essere corrisposta la somma di € 500,00 a titolo di sanzione amministrativa oltre ad € 35,00 per oneri di istruttoria ed € 2.500,00 per spese tecniche inerenti la pratica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, piano PT

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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 nel Piano Terra confina a Nord con Via Principe di Piemonte, mentre il resto dei lati confina con la Stessa Ditta



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	61,00 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1992 al 25/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 107, Part. 199, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1 Rendita € 858,61 Piano T

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffiti
	107	199	39	2	A10	1		61 mq	858,61 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto a quanto rilevabile dalla planimetria catastale risultano essere state realizzate alcune 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 discrete, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale ma non avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è ubicato su al piano terra di un complesso condominiale di 5 piani fuori terra con ascensore.

L'edificio è caratterizzato da strutture portanti realizzate con telaio in pilastri e travi in c.a., tamponature in laterizio da 26 cm e solaio in laterocemento.

Le pareti esterne risultano essere ben rifinite, intonacate al civile e pitturate con tinteggiatura di colore grigio chiaro.

Il fabbricato mostra rifiniture di pregio con rivestimenti in pietra e marmi, nonché una diffusa presenza di fioriere ed aiuole a verde.

L'ufficio ha accesso diretto dal cortile interno del condominio raggiungibile dal porticato adiacente al marciapiede di Via Principe di Piemonte tramite un cancelletto.

L'unità immobiliare è esposta a Nord sul cortile interno condominiale verso Via Principe di Piemonte e a Sud verso cortile interno condominiale in corrispondenza dell'accesso ai garage.

L'altezza interna utile dell'immobile è di 2,70 m.

I tramezzi interni sono in laterizio.

Le pareti interne ed i soffitti risultano essere intonacati al civile e pitturate con tinta lavabile di colore bianca.

La porta d'ingresso è blindata, gli infissi esterni sono in legno (pino o abete) con vetrocamera di sicurezza e in ottime condizioni.

Gli ambienti sono principalmente pavimentati in mattonelle di Grès porcellanato da 40x40 tranne che nel bagno.

Nel servizio igienico sanitario la pavimentazione è in mattonelle di Grès porcellanato e rivestimenti in piastrelle fino ad un'altezza di 2,00 m.

L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, risulta dotato di protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti e di protezione con interruttore magneto-termico-differenziale avente corrente differenziale nominale pari a 30 mA.

E' presente un impianto di riscaldamento-raffrescamento di tipo a pompa di calore aria-acqua, posizionato sul tetto del fabbricato; l'aria viene immessa dall'unità interna canalizzata attraverso le griglie di aerazione presenti in tutti gli ambienti.

L'impianto idrico - sanitario è realizzato sottotraccia e l'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldabagno elettrico da 50 litri.

Le condizioni manutentive generali degli elementi costruttivi sopraelencati risultano ottime.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/02/2021
- Scadenza contratto: 28/02/2027

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 600,00

## 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 17/12/2009  
Reg. gen. 20765 - Reg. part. 2648  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 20/07/2010  
Reg. gen. 11755 - Reg. part. 1435  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Sassari il 09/06/2011  
Reg. gen. 8787 - Reg. part. 1253  
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.

L'unità immobiliare è stata edificata sulla base delle seguenti autorizzazioni/concessioni/licenze edilizie, sanatorie provvedimenti SUAPE:

- Licenza n. 574 del 04/10/1985;
- Concessione Edilizia n. 412 del 15/11/1986;
- Concessione Edilizia n. 521 del 03/10/1990;
- Sanatoria n. 1406/326 del 14/10/2010;



Rispetto all'ultimo progetto approvato l'unità immobiliare risulta essere stata oggetto di opere interne consistenti in tramezzature divisorie con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto.

Pertanto, al fine di regolarizzare l'immobile, sarà necessario trasmettere tramite portale SUAPE del Comune di Sassari una pratica per mancata comunicazione lr 23/85 art. 15 c.5 per opere di manutenzione straordinaria che non riguarda parti strutturali dell'edificio di cui all'art.15 c.2; dovrà essere corrisposta la somma di € 500,00 a titolo di sanzione amministrativa oltre ad € 35,00 per oneri di istruttoria ed € 2.500,00 per spese tecniche inerenti la pratica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 144,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 669,23

## 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 e 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.

Gli immobili

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 1°  
Posto auto scoperto di 55 metri quadri, ubicato in Via Sardegna con accesso diretta dalla stessa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 35.200,00



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 a posti auto scoperti 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 € 500 fino ad un massimo di € 700.

Visto lo stato attuale dell'immobile considereremo prudenzialmente un valore di € 600.

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 posto auto.

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 1,10; per i servizi presenti nel condominio, sopra la media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,05, per lo stato di manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 1,05.

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a:  $1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1,21$ .

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

Per la posizione al piano primo, rispetto al piano di riferimento dell'edificio, che consente l'accesso diretto dalla strada pubblica, si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 1,00; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nel posto auto, per lo stato manutentivo, si applicherà complessivamente un coefficiente di aumento pari a 0,90. Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a  $1,00 \times 0,90 = 0,90$

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:  $1,21 \times 0,90 = 1,09$

Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra risulta:  $€ 600 \times 1,09 = € 655$

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 2,5 €/mq e 3,5 €/mq di superficie commerciale, si potrà considerare prudentemente un valore di 3 €/mq.

Considerando una superficie di 55 mq si otterrà pertanto un canone mensile arrotondato di € 165 pari a 1.980 €/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:

$$€ 1.980 / 0,04 \times 0,70 = € 34.650$$



Valore dell'immobile al mq = € 34.650/55 mq = € 630

Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

Valore €/mq appartamento (€ 655 + € 630) / 2 = 642 €/mq

Quindi il valore finale €/mq dell'appartamento è pari a circa € 640

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 1°	55,00 mq	640,00 €/mq	€ 35.200,00	100,00%	€ 35.200,00
				Valore di stima:	€ 35.200,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato

Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), situato al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso dalla corsia delle autorimesse, raggiungibili dal retro del cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte. Il box auto è il terzo a sinistra per chi accede alla corsia delle autorimesse dal cortile

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 49, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.406,00

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 a box 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 € 1.000 fino ad un massimo di € 1.400.

Per la tipologia dell'immobile considereremo un valore di € 1.400.

Per la valutazione di questa tipologia di bene sarà utilizzato il valore al metro quadro ragguagliato, che si riferisce quindi ad una superficie commerciale coincidente con la superficie lorda del box.

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 1,10; per i servizi presenti nel condominio, nella media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,05, per lo stato di manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 1,05

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a:  $1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1,21$

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

essendo il box auto, relativamente alla superficie, di taglio medio-grande, si applicherà un coefficiente pari a 0,90, per la posizione (seminterrato), si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 0,85; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nel box, per lo stato manutentivo, si applicherà complessivamente un coefficiente pari a 0,90. Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a:  $0,90 \times 0,85 \times 0,90 = 0,65$

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:  $1,21 \times 0,69 = 0,83$

Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra, risulta:  $\text{€ } 1.400 \times 0,83 = \text{€ } 1.169$

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 5 €/mq e 7 €/mq di superficie commerciale si potrà considerare prudentemente un valore di 5 €/mq.

Considerando una superficie di 27 mq si otterrà pertanto un canone mensile arrotondato di circa € 130 pari a 1.560 €/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 sfavorevole 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:

$$\text{€ } 1.560 / 0,04 \times 0,70 = \text{€ } 27.300$$

$$\text{Valore dell'immobile al mq} = \text{€ } 27.300 / 27 \text{ mq} = \text{€ } 1.011$$

Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

$$\text{Valore €/mq} (\text{€ } 1.169 + \text{€ } 1.011) / 2 = \text{circa } 1.090 \text{ €/mq.}$$

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 all'art. 22 del D.P.R. n. 462 del 1955, oltre € 2.535,00 per spese tecniche per le relative pratiche.

Tali oneri incidono quindi per un valore pari a  $\text{€ } 3.035,00 / 27 \text{ mq} = 112,40 \text{ €/mq}$

In definitiva il valore dell'immobile a mq sarà pari a  $1.090 - 112,40 = 978 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato	27,00 mq	978,00 €/mq	€ 26.406,00	100,00%	€ 26.406,00
				Valore di stima:	€ 26.406,00



## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S

Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), situato al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso dalla corsia delle autorimesse, raggiungibili dal retro del cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte. Il box auto è il quarto a sinistra per chi accede alla corsia delle autorimesse dal cortile

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 50, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 35.666,00

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 a box auto 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 € 1.000 fino ad un massimo di € 1.400.

Per la tipologia dell'immobile considereremo un valore di € 1.400.

Per la valutazione di questa tipologia di bene sarà utilizzato il valore al metro quadro ragguagliato, che si riferisce quindi ad una superficie commerciale coincidente con la superficie lorda del box auto.

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 1,10; per i servizi presenti nel condominio, nella media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,05, per lo stato di manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 1,05.

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a:  $1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1,21$ .

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

essendo il box auto, relativamente alla superficie, di taglio medio-grande, si applicherà un coefficiente pari a 0,90, per la posizione (seminterrato), si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 0,85; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nel box auto, per lo stato manutentivo, si applicherà complessivamente un coefficiente pari a 0,90.

Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a:  $0,90 \times 0,85 \times 0,90 = 0,69$

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:  $1,21 \times 0,69 = 0,83$ .

Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra risulta:  $€ 1.400 \times 0,83 = € 1.169$

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 5 €/mq e 7 €/mq di superficie commerciale si potrà considerare prudentemente un valore di 5 €/mq .  
Considerando una superficie di 34 mq si otterrà pertanto un canone mensile arrotondato di circa € 170 pari a 2.040 €/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 sfavorevole 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:

$$€ 2.040 / 0,04 \times 0,70 = € 35.700.$$

$$\text{Valore dell'immobile al mq} = € 35.700/34 \text{ mq} = € 1.050$$

Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

$$\text{Valore €/mq} (\text{€ } 1.169 + \text{€ } 1.050) / 2 = \text{circa } 1.109 \text{ €/mq.}$$

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 € 1.000,00 per spese tecniche per le relative pratiche.

Tali oneri incidono quindi per un valore pari a € 1.500,00/25 mq = 60,00 €/mq

In definitiva il valore dell'immobile a mq sarà pari a 1.109-60= 1.049 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S	34,00 mq	1.049,00 €/mq	€ 35.666,00	100,00%	€ 35.666,00
				Valore di stima:	€ 35.666,00

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S

Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), situato al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso dalla corsia delle autorimesse, raggiungibili dal retro del cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte. Il box auto è secondo a destra per chi accede alla corsia delle autorimesse dal cortile

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 58, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 27.200,00

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 a box auto 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 € 1.000 fino ad un massimo di € 1.400.

Per la tipologia dell'immobile considereremo un valore di € 1.400.

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 box auto.

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 1,10; per i servizi presenti nel condominio, nella media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,05, per lo stato di manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 1,05.

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a:  $1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1,21$ .

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

essendo il box auto, relativamente alla superficie, di taglio medio-grande, si applicherà un coefficiente pari a 0,90, per la posizione (seminterrato), si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 0,85; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nel box, per lo stato manutentivo, si applicherà complessivamente un coefficiente pari a 0,90.

Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a:  $0,90 \times 0,85 \times 0,90 = 0,69$ .

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:  $1,21 \times 0,69 = 0,83$

Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra risulta:  $€ 1.400 \times 0,83 = € 1.169$

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 5 €/mq e 7 €/mq di superficie commerciale si potrà considerare prudentemente un valore di 5 €/mq .

Considerando una superficie di 25 mq si otterrà pertanto un canone mensile arrotondato di circa € 120 pari a 1.440 €/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 sfavorevole 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:

$$€ 1.440 / 0,04 \times 0,70 = € 25.200$$

$$\text{Valore dell'immobile al mq} = € 25.200 / 25 \text{ mq} = € 1.008$$

Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

$$\text{Valore €/mq} = (€ 1.169 + € 1.008) / 2 = \text{circa } 1.088 \text{ €/mq.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 4 - Garage Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S	25,00 mq	1.088,00 €/mq	€ 27.200,00	100,00%	€ 27.200,00
				Valore di stima:	€ 27.200,00

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato

Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), comprendente n.2 ulteriori locali destinati a cantine, aventi accessi indipendenti; L'unità immobiliare è situata al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso diretto dal cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte. Il box auto è ubicato sotto la rampa che conduce al primo seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 71, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 43.151,13

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 a box auto 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 € 1.000 fino ad un massimo di € 1.400.

Per la tipologia dell'immobile considereremo un valore di € 1.400.

Per la valutazione di questa tipologia di bene sarà utilizzato il valore al metro quadro ragguagliato, che si riferisce quindi ad una superficie commerciale coincidente con la superficie lorda del box auto.

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 1,10; per i servizi presenti nel condominio, nella media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,05, per lo stato di manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 1,05.

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a:  $1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1,21$ .

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

  - essendo il box auto, relativamente alla superficie, di taglio medio-grande, si applicherà un coefficiente pari a 0,50, per la posizione (seminterrato), si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 0,85; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nel box auto, per lo stato manutentivo, si applicherà



complessivamente un coefficiente pari a 0,75.

Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a:  $0,50 \times 0,85 \times 0,75 = 0,32$ .  
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:  $1,21 \times 0,32 = 0,39$ .

Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra, risulta:  $\text{€ } 1.400 \times 0,39 = \text{€ } 541$

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 di 2,2 €/mq di superficie commerciale.

Considerando una superficie commerciale di 86,50 mq si otterrà pertanto un canone mensile arrotondato di circa € 190 pari a 2.280 €/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 sfavorevole 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:

$$\text{€ } 2.280 / 0,04 \times 0,70 = \text{€ } 39.900$$

$$\text{Valore dell'immobile al mq} = \text{€ } 39.900 / 86,50 \text{ mq} = \text{€ } 461$$

Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

$$\text{Valore €/mq} (\text{€ } 541 + \text{€ } 461) / 2 = \text{circa } 501 \text{ €/mq.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato	86,13 mq	501,00 €/mq	€ 43.151,13	100,00%	€ 43.151,13
Valore di stima:					€ 43.151,13

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano PT e 1°S  
Trattasi di un immobile destinato a negozio (categoria C/1), al piano terra e al piano primo seminterrato di un complesso edilizio, con accesso diretto da Via Sardegna nel centro abitato di Sassari  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 93, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 499.860,20  
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 a negozi 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 € 1.400 fino ad un massimo di € 2.500.

Per la tipologia dell'immobile considereremo un valore di € 2.500.

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 negozio.

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 1,10; per i servizi presenti nel condominio, nella media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,05 per lo stato di manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 1,05

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a:  $1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1,21$

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

essendo il negozio, relativamente alla superficie, di taglio medio-grande, si applicherà un coefficiente pari a 0,90, per la posizione su due livelli (piano terra e seminterrato), si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 1,00; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nel negozio, per lo stato manutentivo, si applicherà complessivamente un coefficiente pari a 0,90.

Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a:  $0,90 \times 1,00 \times 0,90 = 0,81$

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:  $1,21 \times 0,81 = 0,98$

Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra risulta:  $€ 2.500 \times 0,98 = € 2.456$

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 di 13 €/mq.

Considerando il 100% della superficie commerciale del piano terra e il 50% della superficie commerciale del piano seminterrato avremmo una superficie totale di 195,64 mq; si otterrà pertanto un canone mensile arrotondato di circa

€ 2.500 pari a 30.000 €/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 sfavorevole 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:

$€ 30.000 / 0,04 \times 0,70 = € 525.000$

Valore dell'immobile al mq =  $€ 525.000 / 195,64 \text{ mq} = € 2.683$

Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

Valore €/mq  $(€ 2.456 + € 2.684) / 2 = \text{circa } 2.570 \text{ €/mq}$ .

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 € 2.535,00 per spese tecniche per le relative pratiche.  
Tali oneri incidono quindi per un valore pari a € 3.035,00/195,64 mq = 15,51 €/mq  
In definitiva il valore dell'immobile a mq sarà pari a 2.570-15,51= 2.555 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano PT e 1°S	195,64 mq	2.555,00 €/mq	€ 499.860,20	100,00%	€ 499.860,20
Valore di stima:					€ 499.860,20

## LOTTO 7

- Bene N° 7** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Secondo Seminterrato  
Trattasi di un immobile destinato a negozio (categoria C/1), al piano secondo seminterrato di un complesso edilizio, con accesso da Via Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 108, Zc. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 134.994,00  
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 a negozi 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 € 1.400 fino ad un massimo di € 2.500.  
Per la tipologia dell'immobile considereremo un valore di € 2.500.  
Per la valutazione di questa tipologia di bene sarà utilizzato il valore al metro quadro ragguagliato, che si riferisce quindi ad una superficie commerciale coincidente con la superficie lorda del negozio.  
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 1,10; per i servizi presenti nel condominio, sopra la media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,05, per lo stato di



manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 1,05.

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a:  $1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1,21$

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

essendo il locale, relativamente alla superficie, di taglio medio-grande, si applicherà un coefficiente pari a 0,75, per la posizione (piano seminterrato), si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 0,85; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nel negozio, per lo stato manutentivo, si applicherà complessivamente un coefficiente pari a 0,50

Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a:  $0,75 \times 0,85 \times 0,50 = 0,32$ .

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:  $1,21 \times 0,32 = 0,39$

Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra, risulta:  $\text{€ } 2.500 \times 0,39 = \text{€ } 966$

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 di 4 €/mq .

Considerando la superficie commerciale del piano seminterrato avremo un totale di 149 mq; si otterrà pertanto un canone mensile arrotondato di € 600 pari a 7.200 €/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 sfavorevole 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:

$\text{€ } 7.200 / 0,04 \times 0,70 = \text{€ } 126.000$

Valore dell'immobile al mq =  $\text{€ } 126.000 / 149 \text{ mq} = \text{€ } 846$

Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

Valore €/mq ( $\text{€ } 966 + \text{€ } 846$ ) / 2 = circa 906 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Negozio Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Secondo Seminterrato	149,00 mq	906,00 €/mq	€ 134.994,00	100,00%	€ 134.994,00
Valore di stima:					€ 134.994,00

## LOTTO 8

- Bene N° 8** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Piano Seminterrato. Trattasi di un immobile destinato a negozio, attualmente adibito ad .... (categoria C/1), al piano terra e al piano seminterrato di un complesso edilizio, con accesso da Via Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 110, Zc. 2, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 826.748,00



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 a negozi 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 € 1.400 fino ad un massimo di € 2.500.

Per la tipologia dell'immobile considereremo un valore di € 2.500.

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 negozio.

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 1,10; per i servizi presenti nel condominio, sopra la media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,05 per lo stato di manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 1,05

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a:  $1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1,21$

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

essendo il negozio, relativamente alla superficie, di taglio medio-grande, si applicherà un coefficiente pari a 0,80 per la posizione su due livelli (piano terra e seminterrato), si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 1,00; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nel negozio, per lo stato manutentivo, applicherà complessivamente un coefficiente pari a 1,00. Complessivamente sarà applicato un coefficiente relativo all'unità immobiliare, pari a:  $0,80 \times 1,00 \times 1,00 = 0,80$ .

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:  $1,21 \times 0,80 = 0,97$

Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra risulta:  $€ 2.500 \times 0,97 = € 2.426$

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 di 12 €/mq.

Considerando il 100% della superficie commerciale del piano terra e il 50% della superficie commerciale del piano seminterrato avremmo una superficie totale di 338 mq; si otterrà pertanto un canone mensile arrotondato di circa € 4.000 pari a 48.000 €/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 sfavorevole 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:

$€ 48.000 / 0,04 \times 0,70 = € 840.000$ .



Valore dell'immobile al mq = € 840.000/338 mq = € 2.485

Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

Valore €/mq (€ 2.426 + € 2.485) / 2 = circa 2.455 €/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 oneri di permesso di costruire in conformità al c.4 dell'art.16 della L.R.23/85 e ss.ii.mm., oltre € 2.535,00 per spese tecniche per le relative pratiche.

Tali oneri incidono quindi per un valore pari a € 3.035,00/338 mq = 8,98 €/mq

In definitiva il valore dell'immobile a mq sarà pari a 2.455-8,98= 2.446 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Negozio Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Piano Seminterrato	338,00 mq	2.446,00 €/mq	€ 826.748,00	100,00%	€ 826.748,00
				Valore di stima:	€ 826.748,00

## LOTTO 9

- Bene N° 9** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Primo Sottopiano Trattasi di un immobile destinato a negozio (categoria C/1), al piano terra e al primo sottopiano di un complesso edilizio, con accesso da Via Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 111, Zc. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.188.757,00  
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 a negozi 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 € 1.400 fino a un massimo di € 2.500.  
Per la tipologia dell'immobile considereremo un valore di € 2.500.  
Per la valutazione di questa tipologia di bene sarà utilizzato il valore al metro quadro ragguagliato, che si riferisce quindi ad una superficie commerciale coincidente con la superficie lorda del negozio.



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 1,10; per i servizi presenti nel condominio, sopra la media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,05 per lo stato di manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 1,05

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a:  $1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1,21$

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

essendo il negozio, relativamente alla superficie, di taglio medio-grande, si applicherà un coefficiente pari a 0,80, per la posizione su due livelli (piano terra e seminterrato), si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 1,00; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nel negozio, per lo stato manutentivo, si applicherà complessivamente un coefficiente pari a 1,00. Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a:  $0,80 \times 1,00 \times 1,00 = 0,80$ .

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:  $1,21 \times 0,80 = 0,97$

Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra, risulta:  $\text{€ } 2.500 \times 0,97 = \text{€ } 2.426$

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 di 12 €/mq .

Considerando il 100% della superficie commerciale del piano terra e il 50% della superficie commerciale del primo sotto piano avremo una superficie totale di 480,5 mq; si otterrà pertanto un canone mensile arrotondato di circa € 5.800 pari a 69.600 €/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 sfavorevole 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:

$\text{€ } 69.600 / 0,04 \times 0,70 = \text{€ } 1.218.000$ .

Valore dell'immobile al mq =  $\text{€ } 1.218.000 / 480,5 \text{ mq} = \text{€ } 2.535$

Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

Valore €/mq  $(\text{€ } 2.426 + \text{€ } 2.535) / 2 = \text{circa } 2.480 \text{ €/mq}$ .

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 all'art.15 della L.R.23/85 e ss.ii.mm., oltre € 2.535,00 per spese tecniche per le relative pratiche.

Tali oneri incidono quindi per un valore pari a  $\text{€ } 3.035,00 / 480,5 \text{ mq} = 6,32 \text{ €/mq}$

In definitiva il valore dell'immobile a mq sarà pari a  $2.480 - 6,32 = 2.474 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Negozio Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Primo Sottopiano	480,50 mq	2.474,00 €/mq	€ 1.188.757,00	100,00%	€ 1.188.757,00
				Valore di stima:	€ 1.188.757,00



## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, piano PT

Trattasi di un immobile destinato ad uso ufficio, (categoria A/10), al piano terra di un complesso edilizio, con accesso diretto da Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 89.975,00

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 € 1.200 fino a un massimo di € 1.700

Considereremo prudenzialmente un valore medio di € 1.450

Per la valutazione di questa tipologia di bene sarà utilizzato il valore al metro quadro ragguagliato, che si riferisce quindi ad una superficie commerciale coincidente con la superficie lorda del negozio.

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 1,10; per i servizi presenti nel condominio, sopra la media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,05, per lo stato di manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 1,05.

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a:  $1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1,21$ .

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

essendo l'ufficio, relativamente alla superficie, di taglio medio, 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 l'ottima qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'ufficio, per lo stato manutentivo, si applicherà complessivamente un coefficiente pari a 1,10.

Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a:  $0,90 \times 1,00 \times 1,10 = 0,99$

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:  $1,21 \times 0,99 = 1,20$

Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra risulta:  $€ 1.200 \times 1,20 = € 1.741$

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 5 €/mq e 7,5 €/mq di superficie commerciale si potrà considerare prudentemente un valore di 6,25 €/mq .

Considerando il 100% della superficie commerciale avremmo una superficie totale di 61 mq; si otterrà pertanto un canone mensile lordo di circa € 380 pari a 4.560 €/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 sfavorevole 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:

$$€ 4.560 / 0,04 \times 0,70 = € 79.800.$$

$$\text{Valore dell'immobile al mq} = € 79.800 / 61 \text{ mq} = € 1.308$$

Il valore più probabile dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due metodi:

$$\text{Valore €/mq} (\text{€ } 1.741 + \text{€ } 1.308) / 2 = \text{circa } 1.525 \text{ €/mq.}$$

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 € 2.535,00 per spese tecniche per le relative pratiche.

Tali oneri incidono quindi per un valore pari a € 3.035,00/61 mq = 49,75 €/mq

In definitiva il valore dell'immobile a mq sarà pari a 1.525-49,75= 1.475 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Ufficio Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, piano PT	61,00 mq	1.475,00 €/mq	€ 89.975,00	100,00%	€ 89.975,00
Valore di stima:					€ 89.975,00

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 15/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gatti Renzo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 1°  
Posto auto scoperto di 55 metri quadri, ubicato in Via Sardegna con accesso diretta dalla stessa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato  
Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), situato al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso dalla corsia delle autorimesse, raggiungibili dal retro del cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte. Il box auto è il terzo a sinistra per chi accede alla corsia delle autorimesse dal cortile  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 49, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S  
Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), situato al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso dalla corsia delle autorimesse, raggiungibili dal retro del cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte. Il box auto è quarto a sinistra per chi accede alla corsia delle autorimesse dal cortile  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 50, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S  
Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), situato al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso dalla corsia delle autorimesse, raggiungibili dal retro del cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte. Il box auto è secondo a destra per chi accede alla corsia delle autorimesse dal cortile  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 58, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato  
Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), comprendente n.2 ulteriori locali destinati cantine, aventi accessi indipendenti; L'unità immobiliare è situata al secondo piano seminterrato di un edificio inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso diretto dal cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte. Il box auto è ubicato sotto la rampa che conduce al primo seminterrato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 71, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano PT e 1°S  
Trattasi di un immobile destinato a negozio (categoria C/1), al piano terra e al piano primo seminterrato di un complesso edilizio, con accesso diretto da Via Sardegna nel centro abitato di Sassari  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 93, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Secondo Seminterrato  
Trattasi di un immobile destinato a negozio (categoria C/1), al piano secondo seminterrato di un complesso edilizio, con accesso da Via Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 108, Zc. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 8** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Piano Seminterrato  
Trattasi di un immobile destinato a negozio, attualmente adibito ad ..... (categoria C/1), al piano terra e al piano seminterrato di un complesso edilizio, con accesso da Via Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 110, Zc. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

## LOTTO 9

---

- **Bene N° 9** - Negozio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Primo Sottopiano  
Trattasi di un immobile destinato a negozio (categoria C/1), al piano terra e al primo sottopiano di un complesso edilizio, con accesso da Via Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 111, Zc. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

## LOTTO 10

---

- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, piano PT  
Trattasi di un immobile destinato ad uso ufficio, (categoria A/10), al piano terra di un complesso edilizio, con accesso diretto da Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	55,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile appare in perfetto stato conservativo. Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono buone, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto scoperto di 55 metri quadri, ubicato in Via Sardegna con accesso diretta dalla stessa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 49, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	27,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile appare in perfetto stato conservativo. Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono buone, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi di rilievo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), situato al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso dalla corsia delle autorimesse, raggiungibili dal retro del cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte. Il box auto è il terzo a sinistra per chi accede alla corsia delle autorimesse dal cortile		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## LOTTO 3

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 50, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	34,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile appare in perfetto stato conservativo. Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono buone, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi di rilievo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), situato al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso dalla corsia delle autorimesse, raggiungibili dal retro del cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte. Il box auto è il quarto a sinistra per chi accede alla corsia delle autorimesse dal cortile		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 4

Bene N° 4 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano 2°S		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 58, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile appare in perfetto stato conservativo. Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono buone, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), situato al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso dalla corsia delle autorimesse, raggiungibili dal retro del cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte. Il box auto è il secondo a destra per chi accede alla corsia delle autorimesse dal cortile		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5



**Bene N° 5 - Garage**

<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano Secondo Seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 71, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	86,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile destinato a box auto (categoria C/6), comprendente n.2 ulteriori locali destinati a cantine, aventi accessi indipendenti; L'unità immobiliare è situata al secondo piano seminterrato di un edificio, inserito all'interno del centro abitato consolidato della cittadina, con ingresso diretto dal cortile avente accesso dalla Via Principe di Piemonte. Il box auto è ubicato sotto la rampa che conduce al primo seminterrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta, per una porzione di parte, attualmente occupato dall' inquilino **** Omissis **** (DA VERIFICARE)		

**LOTTO 6****Bene N° 6 - Negozio**

<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - via Sardegna, 14, piano PT e 1°S		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 93, Categoria C1	<b>Superficie</b>	195,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile appare in buono stato conservativo. Le condizioni manutentive generali dell'immobile appaiono in buono stato, tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi manutentivi. Attualmente l'immobile risulta interessato da interventi di sistemazione interne ancora in fase di cantiere.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile destinato a negozio (categoria C/1), al piano terra e al piano primo seminterrato di un complesso edilizio, con accesso diretto da Via Sardegna nel centro abitato di Sassari		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 7****Bene N° 7 - Negozio**

<b>Bene N° 7 - Negozio</b>			
----------------------------	--	--	--



<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Secondo Seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 108, Zc. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	149,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile destinato a negozio (categoria C/1), al piano secondo seminterrato di un complesso edilizio, con accesso da Via Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 8

Bene N° 8 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Piano Seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 110, Zc. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	338,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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. Deve comunque essere evidenziato che l'immobile è stato interessato parzialmente da un incendio che ha causato danni strutturali in una porzione del solaio interpiano tra piano terra e piano seminterrato; attualmente il solaio, all'interno di un locale tecnico del piano seminterrato (individuato come punto d'innesco dell'incendio) risulta puntellato per pericolo di crollo del fondello in cemento armata della lastra tralicciata.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile destinato a negozio, attualmente adibito ad ..... (categoria C/1), al piano terra e al piano seminterrato di un complesso edilizio, con accesso da Via Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 9

Bene N° 9 - Negozio	
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, 10, piano Piano Terra e Primo Sottopiano



<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 111, Zc. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	480,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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. Attualmente l'immobile risulta interessato da interventi di sistemazione interne ancora in fase di cantiere.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile destinato a negozio (categoria C/1), al piano terra e al primo sottopiano di un complesso edilizio, con accesso da Via Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 10

Bene N° 10 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Via Principe di Piemonte, piano PT		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 199, Sub. 39, Zc. 2, Categoria A10	<b>Superficie</b>	61,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile destinato ad uso ufficio,(categoria A/10), al piano terra di un complesso edilizio, con accesso diretto da Principe di Piemonte nel centro abitato di Sassari		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA SARDEGNA, 14, PIANO 1°**

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA SARDEGNA, 14, PIANO SECONDO SEMINTERRATO**

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013



Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 08/05/2015

Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 05/03/2020

Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA SARDEGNA, 14, PIANO 2°S**

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 19/05/2009

Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 22/01/2013

Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 08/05/2015

Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 05/03/2020

Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457

Quota: 1/1



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

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA SARDEGNA, 14, PIANO 2°S**

---

##### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA SARDEGNA, 14, PIANO SECONDO SEMINTERRATO**

---

##### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
  - **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
  - **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA SARDEGNA, 14, PIANO PT E 1°S**

**Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE, 10, PIANO SECONDO SEMINTERRATO**

---

**Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 8 - NEGOZIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE, 10, PIANO PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO**

---

**Trascrizioni**



- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 9 - NEGOZIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE, 10, PIANO PIANO TERRA E PRIMO SOTTOPIANO**

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA PRINCIPE DI PIEMONTE, PIANO PT**

### **Trascrizioni**

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 19/05/2009  
Reg. gen. 8107 - Reg. part. 5888  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 22/01/2013  
Reg. gen. 1284 - Reg. part. 619  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 08/05/2015  
Reg. gen. 4871 - Reg. part. 3882  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2020  
Reg. gen. 3100 - Reg. part. 2457  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

