
TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gatti Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2019 del R.G.E.

promossa da

*** *Omissis* ***

*** *Omissis* ***

*** *Omissis* ***

contro

*** *Omissis* ***



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18



Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2019 del R.G.E.	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Castelsardo (SS) - Via Italia, piano SP	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Italia, piano P1	25



INCARICO

In data 09/12/2020, il sottoscritto Ing. Gatti Renzo, con studio in Via Diaz, 3 - 07100 - Sassari (SS), email ingrenzogatti@hotmail.it, PEC renzo.gatti@ingpec.eu, Tel. 079 281035 , Fax 079 281035, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Castelsardo (SS) - Via Italia, piano SP
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Italia, piano P1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Castelsardo (SS) - Via Italia, piano SP

DESCRIZIONE

Locale commerciale posto al piano interrato, della superficie di centosessanta metri quadri (160 mq) circa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile, situato al piano interrato, con accesso diretto dall'esterno tramite rampa di scale, confina direttamente a Nord sulla strada di Corso Italia, mentre negli altri lati su terreno della stessa ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante	135,00 mq	158,00 mq	1,00	158,00 mq	2,80 m	SP
Intercapedine areata	18,00 mq	23,30 mq	0,10	2,33 mq	2,80 m	SP
Totale superficie convenzionale:				160,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1992 al 25/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 600, Sub. 5 Categoria C1
Dal 25/09/1998 al 02/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fig. 14, Part. 600, Sub. 5 Categoria C1 Superficie catastale , mq
Dal 02/12/2008 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 600, Sub. 5 Categoria C1 Superficie catastale 139 mq
Dal 02/12/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 600, Sub. 5 Categoria C1 Superficie catastale 139 mq
Dal 09/11/2015 al 28/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 14, Part. 600, Sub. 5 Categoria C1 Cl.1, Cons. 125 Superficie catastale 139 mq Rendita € 3.331,15 Piano SP

I titolari catastali risultano corrispondere a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	600	5		C1	1	125	139 mq	3331,15 €	SP	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale, in particolare risultano essere stati realizzati alcuni tramezzature interne che dividono il

locale in tre ambienti separati ciascuno avente accesso indipendente dal corridoio/intercapedine d'ingresso.

Al fine di regolarizzare l'immobile sarà necessario effettuare un aggiornamento planimetrico tramite procedura DOCEA



STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale l'immobile versa in uno stato conservativo mediocre essendo necessari alcuni lavori di manutenzione quali ripristini nella pavimentazione e la sostituzione degli infissi esterni piuttosto deteriorati.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta essere avente di parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

L'area su cui sorge il fabbricato ricade in ambito paesaggisticamente vincolato ai sensi dell'art.136 e 157 del Dlgs 42/2004

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è ubicata al piano interrato di un edificio di due piani fuori terra; l'accesso, che risulta indipendente, è possibile direttamente da un'intercapedine aerata, raggiungibile tramite rampa di scale, direttamente dal Corso Italia, in corrispondenza dell'ingresso del sovrastante ristorante.

Il locale, con destinazione urbanistica "commerciale", risultava ultimamente utilizzato come locale di somministrazione, quindi magazzino e parzialmente alloggio del personale ristorante.

L'esposizione principale dell'immobile è Nord, verso il mare.

Il fabbricato è costituito da strutture miste in cemento armato e muratura di blocchi di calcestruzzo, solai in laterocemento, copertura a falda inclinata. Le pareti esterne risultano intonacate al civile e pitturate di colore bianco; la pavimentazione esterna dell'intercapedine di accesso sul prospetto frontale è realizzata con piastrelle in grès porcellanato; Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Il locale è composto da un disimpegno d'ingresso che conduce ad un'ampia sala ed un ripostiglio; sono quindi presenti due ulteriori camere, direttamente accessibili dall'intercapedine di accesso comune, di cui una comunicante con un servizio igienico con antibagno, tramite un corridoio.

I locali hanno un'altezza netta di 2,8 m.

I divisori interni sono realizzati in cartongesso rasati e tinteggiati con colore bianco e giallo, parzialmente incompleti, le volte di colore bianco, queste ultime risultano decorate con velette in cartongesso; la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in grès porcellanato, in parte danneggiate; nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno; l'unità immobiliare non risulta dotata di impianto di riscaldamento/condizionamento.

L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia.

L'impianto idrico - sanitario è realizzato sottotraccia e parzialmente a vista; l'acqua calda sanitaria è



prodotta con boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1977 al 14/04/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Porqueddu Gaetano	22/01/1977	3317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	11/02/1977	1252	1069
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/2008 al 28/04/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Porqueddu Andrea	10/04/2008	6.956/4583	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Sassari	14/04/2008	5993/5994/5995/5996/5997	3970/3971/3972/3973/3974
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sassari	14/04/2008				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Compravendita con pagamento dilazionato
Iscritto a Sassari il 14/04/2008
Reg. gen. 6001 - Reg. part. 1051
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Compravendita con pagamento dilazionato
Iscritto a Sassari il 14/04/2008
Reg. gen. 5998 - Reg. part. 1048
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto giudiziario verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Sassari il 13/06/2018
Reg. gen. 7897 - Reg. part. 5684
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Sassari il 09/04/2019
Reg. gen. 4588 - Reg. part. 3407
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA



La destinazione d'uso di progetto è quella di Locale commerciale

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Di seguito vengono elencate le autorizzazioni, concessioni, licenze edilizie, etc. dall'anno 1977 ad oggi:

- Permesso di costruzione n. 28/77 del 23/06/1977 - P.E. 21/77
- Concessione edilizia n. 18/87 del 06/05/1987 - P.E. 27/84
- Concessione edilizia n. 26/87 del 09/06/1987 - P.E. 27/84
- Concessione edilizia n. 26/92 del 01/10/1992 - P.E. 37/89
- Autorizzazione edilizia n. 10/02 del 13/03/2002 - P.E. 65/a/00
- Concessione edilizia n. 181/01 del 10/12/2001 in deroga - P.E. 11/99
- Pratica SUAPE n. 1852 nulla osta del 25/10/2018 - P.E. 29/18
- Concessione edilizia n. 11/19 del 17/07/2019 - P.E. 29/18
- Partica SUAPE 129210 nulla osta del 04/02/2020 Accertamento di conformità e variante per modifiche e realizzazione struttura precaria
- Agibilità relativa alla pratica edilizia 29/18 - SUAPE 156182 nulla osta del 02/07/2020 riferita al l'immobile di cui F.14 P.600 Sub.1 (Ristorante al piano terra)

Si allega copia dell'ultima concessione edilizia approvata.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato sull'elaborato "stato attuale" dell'accertamento di conformità del piano seminterrato. Le uniche difformità rilevabili sono relative alla chiusura di 2 porte interne con conseguente divisione del locale in tre ambienti separati ciascuno accessibile indipendentemente dal corridoio coperto esterno d'ingresso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Italia, piano P1

DESCRIZIONE

Alloggio personale posto al primo piano, della superficie catastale di metri quadri cinquantatrè (53 Mq) circa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'immobile è situato al piano primo con accesso da un vialetto privato confinante sulla strada Corso Italia.

All'ingresso dell'appartamento si arriva salendo le scale da Ovest, mentre a Nord confina con la Stessa Proprietà.

A Sud e a Est non è confinante con nessun altro immobile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,70 m	primo piano
Terrazza	69,00 mq	69,00 mq	0,17	11,73 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	71,73 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	71,73 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/2008 al 10/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 600, Sub. 6 Categoria C2 Piano 1
Dal 28/03/2008 al 28/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 600, Sub. 6 Categoria C2 Piano 1
Dal 28/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 600, Sub. 6 Categoria C2 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 28/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 600, Sub. 6 Categoria C2 Cl.U, Cons. 53 Superficie catastale 65 mq Rendita € 218,98 Piano 1

I titolari catastali risultano corrispondere a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	600	6		C2	U	53	65 mq	218,98 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in quanto sono presenti alcune difformità, tra cui la realizzazione di un servizio



igienico sanitario, un'errata indicazione della destinazione d'uso quale "LOCALE DI SGOMBERO" invece della reale destinazione di "ALLOGGIO PERSONALE", come anche risultante dal progetto edilizio approvato ed infine la presenza di due porte interne che rendono comunicante l'unità immobiliare con quella adiacente.

Al fine di regolarizzare l'immobile sarà necessario effettuare un aggiornamento planimetrico tramite procedura DOCFA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale l'immobile versa in uno stato conservativo abbastanza buono in quanto necessita solo di alcuni lavori di piccola manutenzione, quali il ripristino diintonaci di alcune pareti interne ed esterne oltre che alla sostituzione di alcuni infissi.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta avere parti comunicanti con altra unità immobiliare; Nello specifico risulta comunicare con l'immobile, facente parte del Sub.2 (di proprietà della stessa ditta), attraverso due porte interne che rendono comunicante l'unità immobiliare con quella adiacente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

L'area su cui sorge il fabbricato ricade in ambito paesaggisticamente vincolato ai sensi dell'art.136 e 157 del Dlgs 42/2004

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano di un edificio di quattro piani fuori terra; l'accesso, che risulta indipendente, è possibile direttamente da una terrazza esterna, raggiungibile tramite una scala scoperta dalla rampa d'ingresso dal Corso Italia.

I locali con destinazione "alloggio personale" hanno di fatto un utilizzo residenziale.

Le esposizioni principali dell'immobile sono Sud, Est e Nord.

Il fabbricato è costituito da strutture miste in cemento armato e muratura di blocchi di calcestruzzo, solai in laterocemento, copertura piana. Le pareti esterne risultano intonacate al civile e pitturate di colore giallo, nella parte bassa delle murature del prospetto sulla terrazza d'ingresso è presente una zoccolatura in pietra ricostruita; La pavimentazione esterna dei terrazzi su prospetto frontale e sul retro è realizzata con piastrelle in grès porcellanato; Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in alluminio.

L'appartamento è composto da una sala con angolo cottura, due servizi igienici, uno dei quali raggiungibile tramite un disimpegno ed un ripostiglio; nel disimpegno sono attualmente presenti due ulteriori porte che rendono l'immobile comunicante con un appartamento adiacente; Sul lato Nord è presente un'ampia terrazza scoperta dalla quale si godono vedute panoramiche sul Golfo dell'Asinara. I locali hanno un'altezza netta di 2,7 m.

I divisori interni sono realizzati in laterizio intonacati e tinteggiati con colore bianco, così come le

volte; la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in grès porcellanato; nei servizi igienici e



nell'angolo cottura le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno cieche o con vetro; l'appartamento è dotato di impianto di condizionamento tipo split ad espansione diretta, caratterizzato da 1 unità esterna e 1 interna; sono anche presenti radiatori in alluminio che fanno capo ad un generatore di calore.

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.

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

E' presente un impianto TV.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1977 al 14/04/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Porqueddu Gaetano	22/01/1977	3317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	11/02/1977	1252	1069
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/2008 al 28/04/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Porqueddu Andrea	10/04/2008	6.956	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sorso	14/04/2008	3974.1/2008	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Compravendita con pagamento dilazionato
Iscritto a Sassari il 14/04/2008
Reg. gen. 6001 - Reg. part. 1051
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Compravendita con pagamento dilazionato
Iscritto a Sassari il 14/04/2008
Reg. gen. 5998 - Reg. part. 1048
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Sassari il 13/06/2018
Reg. gen. 7897 - Reg. part. 5684
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto giudiziario**
Trascritto a Sassari il 09/04/2019
Reg. gen. 4588 - Reg. part. 3407
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione d'uso di progetto è "residenziale-alloggio personale"



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Di seguito vengono elencate le autorizzazioni, concessioni, licenze edilizie, etc. dall'anno 1977 ad oggi:

- Permesso di costruzione n. 28/77 del 23/06/1977 - P.E. 21/77
- Concessione edilizia n. 18/87 del 06/05/1987 - P.E. 27/84
- Concessione edilizia n. 26/87 del 09/06/1987 - P.E. 27/84
- Concessione edilizia n. 26/92 del 01/10/1992 - P.E. 37/89
- Autorizzazione edilizia n. 10/02 del 13/03/2002 - P.E. 65/a/00
- Concessione edilizia n. 181/01 del 10/12/2001 in deroga - P.E. 11/99
- Pratica SUAPE n. 1852 nulla osta del 25/10/2018 - P.E. 29/18
- Concessione edilizia n. 11/19 del 17/07/2019 - P.E. 29/18
- Partica SUAPE 129210 nulla osta del 04/02/2020 Accertamento di conformità e variante per modifiche e realizzazione struttura precaria
- Agibilità relativa alla pratica edilizia 29/18 - SUAPE 156182 nulla osta del 02/07/2020 riferita al l'immobile di cui F.14 P.600 Sub.1 (Ristorante al piano terra)

Si allega copia dell'ultima concessione edilizia approvata.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato sull'elaborato "stato di progetto" dell'accertamento di conformità e modifiche relativo al piano primo. In occasione del sopralluogo è stata rilevata l'esistenza di due porte interne che mettendo in comunicazione l'unità immobiliare con quella adiacente configurano di fatto una fusione tra i due immobili. Al fine della regolarizzazione edilizia dovranno quindi essere chiuse le due aperture di comunicazione per rendere l'immobile indipendente in conformità a quanto risulta dall'ultimo progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Castelsardo (SS) - Via Italia, piano SP
Locale commerciale posto al piano interrato, della superficie di centosessanta metri quadri (160 mq) circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 600, Sub. 5, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 155.840,76
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 locali commerciali 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 € 1.300 fino ad un massimo di € 1.600
Considereremo prudenzialmente un valore medio approssimativo di € 1.450
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 locale commerciale.
Si applicheranno ora alcuni coefficienti moltiplicativi in riduzione od in aumento (minori o maggiori dell'unità), al fine di riproporzionare il valore "a nuovo" alle reali condizioni in cui versa attualmente lo stabile ed in particolare l'immobile in esame.
Relativamente al fabbricato:
per la sua qualità, nella media rispetto a quelli della zona, si applicherà un coefficiente di 1,00;
per i servizi presenti nel condominio, nella media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,00, per lo stato di manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 0,90.
Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a: $1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 0,85$.
Per quanto riguarda l'unità immobiliare:
essendo il locale commerciale, relativamente alla superficie, di taglio grande, si applicherà un coefficiente pari a 0,95, per la posizione su un livello (piano seminterrato), si ritiene equo



complessivamente applicare un coefficiente pari a 0,90; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nel locale commerciale, per lo stato manutentivo, si applicherà complessivamente un coefficiente pari a 0,85. Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a: $0,95 \times 0,90 \times 0,85 = 0,73$

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: $0,85 \times 0,73 = 0,62$

Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra, risulta: $\text{€ } 1.450 \times 0,62 = \text{€ } 896$

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.

Quindi, in base alla capitalizzazione del reddito netto, vista la particolare ubicazione dell'immobile al piano interrato e le sue caratteristiche, l'unità immobiliare può essere locata con un fitto mensile in libero mercato non superiore a 6,00 €/mq di superficie commerciale.

Considerando il 100% della superficie commerciale avremmo una superficie totale di 160,33 mq; si otterrà pertanto un canone mensile arrotondato di € 800 pari a 9.600 €/anno.

Tale reddito può essere capitalizzato, considerando i vari fattori positivi e negativi di incidenza sul tasso di capitalizzazione [cfr De Rossi, Forte], in considerazione della sua posizione favorevole e delle sue dimensioni sopra la media si prenderà un tasso pari al 4 %.

Per ottenere il reddito netto si deve tenere conto delle spese per lavori straordinari, condominiali, tasse, ..ecc che incidono mediamente nell'ordine del 30%.

Il valore commerciale così stimato sarà quindi pari a:

$$\text{€ } 9.600 / 0,04 \times 0,70 = \text{€ } 168.000$$

$$\text{Valore dell'immobile al mq} = \text{€ } 168.000 / 160,33 \text{ mq} = \text{€ } 1.048$$

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

$$\text{Valore € /mq} (\text{€ } 896 + \text{€ } 1.048) / 2 = \text{circa } 972 \text{ € /mq.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Castelsardo (SS) - Via Italia, piano SP	160,33 mq	972,00 €/mq	€ 155.840,76	100,00%	€ 155.840,76
Valore di stima:					€ 155.840,76

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Italia, piano P1
 Alloggio personale posto al primo piano, della superficie catastale di metri quadri cinquantatré (53 Mq) circa.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 600, Sub. 6, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 61.544,34
 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 locali deposito 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 € 1.500

Considereremo prudenzialmente un valore medio di € 1.250

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 dell'alloggio personale.

Si applicheranno ora alcuni coefficienti moltiplicativi in riduzione od in aumento (minori o maggiori dell'unità), al fine di riproporzionare il valore "a nuovo" alle reali condizioni in cui versa attualmente lo stabile ed in particolare l'immobile in esame.

Relativamente al fabbricato:

per la sua qualità, nella la media rispetto a quelli della zona, si applicherà un coefficiente di 1,00; per i servizi presenti nel condominio, nella media rispetto alla zona si applicherà un coefficiente 1,00, per lo stato di manutenzione dello stabile si applicherà un coefficiente di 0,90.

Per il fabbricato in generale verrà quindi applicato un coefficiente complessivo pari a: $1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 0,90$.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare:

essendo l'alloggio personale, relativamente alla superficie, di taglio piccolo, si applicherà un coefficiente in aumento pari a 1,10, per la posizione su un livello (primo piano) con terrazza vista mare, si ritiene equo complessivamente applicare un coefficiente pari a 1,00; per la qualità e lo stato dei materiali impiegati nell'alloggio personale e visto lo stato manutentivo non molto buono, si applicherà complessivamente un coefficiente pari a 0,70. Complessivamente sarà applicato un coefficiente, relativo all'unità immobiliare, pari a: $1,10 \times 1,00 \times 0,70 = 0,77$

Globalmente, tenendo conto dei vari fattori, sia per lo stabile che per l'unità immobiliare, sarà applicato un coefficiente correttivo del prezzo "a nuovo" pari a: $0,90 \times 0,77 = 0,69$

Il più probabile valore attuale unitario di mercato dell'immobile dopo l'applicazione dei coefficienti di cui sopra, risulta: $€ 1.250 \times 0,69 = € 866$

In base alla capitalizzazione del reddito netto:

Il valore dell'immobile può essere stimato per via indiretta, in base alla capitalizzazione del reddito netto che esso è in grado di produrre in un anno.

L'immobile può essere locato, considerando il suo stato attuale, con un fitto mensile in libero mercato compreso tra 4,2 €/mq e 6,3 €/mq di superficie commerciale, visto lo stato manutentivo dell'immobile e la tipologia non in buono stato degli infissi e della porta d'ingresso, oltre che alcuni intonaci delle pareti interne ed esterne, si potrà considerare prudentemente un valore di 4,00 €/mq.

Considerando il 100% della superficie commerciale avremmo una superficie totale di 71,70 mq; si otterrà pertanto un canone mensile arrotondato di € 290 pari a 3.480 €/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:

$$€ 3.480 / 0,04 \times 0,70 = € 60.900$$

$$\text{Valore dell'immobile al mq} = € 60.900 / 71,70 \text{ mq} = € 850$$

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

$$\text{Valore €/mq} (€ 866 + € 850) / 2 = \text{circa } 858 \text{ €/mq.}$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Castelsardo (SS) - Via Italia, piano P1	71,73 mq	858,00 €/mq	€ 61.544,34	100,00%	€ 61.544,34
Valore di stima:					€ 61.544,34



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 07/07/2021

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Castelsardo (SS) - Via Italia, piano SP
Locale commerciale posto al piano interrato, della superficie di centosessanta metri quadri (160 mq) circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 600, Sub. 5, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La destinazione d'uso di progetto è quella di Locale commerciale

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelsardo (SS) - Via Italia, piano P1
Alloggio personale posto al primo piano, della superficie catastale di metri quadri cinquantatré (53 Mq) circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 600, Sub. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La destinazione d'uso di progetto è "residenziale-alloggio personale"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Castelsardo (SS) - Via Italia, piano SP		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 600, Sub. 5, Categoria C1	Superficie	160,33 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'immobile versa in uno stato conservativo mediocre essendo necessari alcuni lavori di manutenzione quali ripristini nella pavimentazione e la sostituzione degli infissi esterni piuttosto deteriorati.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano interrato, della superficie di centosessanta metri quadri (160 mq) circa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelsardo (SS) - Via Italia, piano P1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 600, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	71,73 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'immobile versa in uno stato conservativo abbastanza buono in quanto necessita solo di alcuni lavori di piccola manutenzione, quali il ripristino diintonaci di alcune pareti interne ed esterne oltre che alla sostituzione di alcuni infissi.		
Descrizione:	Alloggio personale posto al primo piano, della superficie catastale di metri quadri cinquantatrè (53 Mq) circa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A CASTELSARDO (SS) - VIA ITALIA, PIANO SP

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Compravendita con pagamento dilazionato
Iscritto a Sassari il 14/04/2008
Reg. gen. 5998 - Reg. part. 1048
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Compravendita con pagamento dilazionato
Iscritto a Sassari il 14/04/2008
Reg. gen. 6001 - Reg. part. 1051
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto giudiziario verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Sassari il 13/06/2018
Reg. gen. 7897 - Reg. part. 5684
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto giudiziario verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Sassari il 09/04/2019
Reg. gen. 4588 - Reg. part. 3407
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A CASTELSARDO (SS) - VIA ITALIA, PIANO P1

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Compravendita con pagamento dilazionato
Iscritto a Sassari il 14/04/2008
Reg. gen. 5998 - Reg. part. 1048
Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Compravendita con pagamento dilazionato

Iscritto a Sassari il 14/04/2008

Reg. gen. 6001 - Reg. part. 1051

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Sassari il 13/06/2018

Reg. gen. 7897 - Reg. part. 5684

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Sassari il 09/04/2019

Reg. gen. 4588 - Reg. part. 3407

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

