

ASTE
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cristiani Roberto, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Sassari al n° 752, con studio in via Mons. Maronigu, 30 tel 3356524741 CF CRSRRT68H09I452K P.IVA 1819960905 assicurazione professionale A121C502745-LB della Lloyd's con decorrenza dal 12/06/2021 fino al 11/06/2022 per un massimale di € 500.000,00, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2017 del R.G.E..

promossa da

MEDIOCREDITO ITALIANO SPA

Codice fiscale: 13300400150

Partita IVA: 13300400150

VIA MONTEBELLO
20121 - MILANO (MI)

contro



Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b049544857eeb5cfa16e4c0d0025b

SOMMARIO

1	Incarico	5
2	Premessa	5
3	Lotto 1	7
3.1	Descrizione	7
3.1.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12.....	7
3.1.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA.....	7
3.2	Completezza documentazione ex art. 567	7
3.2.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12.....	7
3.2.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA.....	7
3.3	Titolarità.....	8
3.3.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12.....	8
3.3.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA.....	8
3.4	Confini.....	9
3.4.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12.....	9
3.4.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA.....	9
3.5	Consistenza.....	9
3.5.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12.....	9
3.5.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA.....	10
3.6	Cronistoria Dati Catastali.....	10
3.6.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12.....	10
3.6.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA.....	10
3.7	Dati Catastali.....	10
3.7.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12.....	10
3.7.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA.....	11
3.8	Precisazioni.....	11
3.8.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12.....	11
3.8.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA.....	11
3.9	Stato conservativo.....	11
3.9.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12.....	11
3.9.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA.....	11
3.10	Parti Comuni	12
3.10.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12	12
3.10.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA.....	12

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b049544857eeb6c1af6e4c00025b

3.11	Servitù, censo, livello, usi civici	12
3.11.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12	12
3.11.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA	12
3.12	Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
3.12.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12	12
3.12.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA	12
3.13	Stato di occupazione.....	12
3.13.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12	12
3.13.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA	13
3.14	Provenienze Ventennali	13
3.14.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12	13
3.14.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA	14
3.15	Formalità pregiudizievoli.....	16
3.15.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12	16
3.15.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA	16
3.16	Normativa urbanistica	17
3.16.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12	17
3.16.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA	17
3.17	Regolarità edilizia	17
3.17.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12	17
3.17.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA	18
3.18	Vincoli od oneri condominiali	18
3.18.1.1	Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12	18
3.18.1.2	Bene N° 2 - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA	18
4	Lotto 2.....	19
4.1	Descrizione	19
4.2	Completezza documentazione ex art. 567	19
4.3	Titolarità	20
4.4	Confini.....	21
4.5	Consistenza.....	21
4.6	Cronistoria Dati Catastali	21
4.7	Precisazioni	23
4.8	Stato conservativo	23
4.9	Parti Comuni	23
4.10	Servitù, censo, livello, usi civici	23
4.11	Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24

4.12	Stato di occupazione.....	24
4.13	Provenienze Ventennali.....	24
4.14	Formalità pregiudizievoli.....	26
4.15	Normativa urbanistica.....	27
4.16	Regolarità edilizia.....	27
4.17	Vincoli od oneri condominiali.....	27
5	Lotto 3.....	28
5.1	Descrizione.....	28
5.2	Completezza documentazione ex art. 567.....	28
5.3	Titolarietà.....	28
5.4	Confini.....	29
5.5	Consistenza.....	29
5.6	Cronistoria Dati Catastali.....	29
5.7	Dati Catastali.....	31
5.8	Precisazioni.....	31
5.9	Stato conservativo.....	31
5.10	Parti Comuni.....	31
5.11	Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
5.12	Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
5.13	Stato di occupazione.....	32
5.14	Provenienze Ventennali.....	32
5.15	Formalità pregiudizievoli.....	34
5.16	Normativa urbanistica.....	35
5.17	Regolarità edilizia.....	35
5.18	Vincoli od oneri condominiali.....	35
6	Lotto 4.....	36
6.1	Descrizione.....	36
6.2	Completezza documentazione ex art. 567.....	36
6.3	Titolarietà.....	36
6.4	Confini.....	36
6.5	Consistenza.....	37
6.6	Cronistoria Dati Catastali.....	37
6.7	Dati Catastali.....	37
6.8	Stato conservativo.....	38
6.9	Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
6.10	Stato di occupazione.....	38
6.11	Provenienze Ventennali.....	38
6.12	Formalità pregiudizievoli.....	39
6.13	Normativa urbanistica.....	39
7	Lotto 5.....	40

7.1	Descrizione	40
7.2	Completezza documentazione ex art. 567	40
7.3	Titolarità	40
7.4	Confini	40
7.5	Consistenza	41
7.6	Cronistoria Dati Catastali	41
7.7	Dati Catastali	41
7.8	Precisazioni	41
7.9	Servitù, censo, livello, usi civici	42
7.10	Stato di occupazione	42
7.11	Provenienze Ventennali	42
7.12	Formalità pregiudizievoli	42
7.13	Normativa urbanistica	43
8	Stima / Formazione lotti	43
8.1	Lotto 1	43
8.2	Lotto 2	45
8.3	Lotto 3	46
8.4	Lotto 4	47
8.5	Lotto 5	48
9	Riepilogo bando d'asta	49
9.1	Lotto 1	49
9.2	Lotto 2	49
9.3	Lotto 3	50
9.4	Lotto 4	50
9.5	Lotto 5	50

1 INCARICO

All'udienza del 17/08/2020, il sottoscritto Ing. Cristiani Roberto, con studio in Via Monsignore Marongiu, 30 - 07100 - Sassari (SS), email ingcristiani@gmail.com, PEC roberto.cristiani@ingpec.eu, Tel. 335 6524741, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

2 PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ittiri (SS) - VIA MESSIGIAGU, piano terra
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ittiri (SS) - VIA IV NOVEMBRE, piano interrato

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ittiri (SS) - strada monte Utulzu
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Uri (SS) - STRADA DI PENETRAZIONE AGRARIA DALLA SP 41 BRETTELLA PER URI

3 LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA

3.1 DESCRIZIONE

3.1.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

Appartamento con accesso dalla via Adelasia 12, costituito da un atrio d'ingresso dove si trova la scala che porta ai locali posti al primo piano. Dall'atrio sulla sinistra si trova una stanza con finestra prospettante la Via Adelasia, in posizione frontale all'ingresso si trova la porta che conduce al soggiorno - cucina, in fondo all'unico ambiente sulla sinistra si trova una porta che conduce ad un piccolo disimpegno sul quale si affacciano le porte di un ripostiglio e del bagno. Sempre dal disimpegno si accede ad una piccola corte interna.

Al primo piano sulla sinistra del pianerottolo della scala si trova la prima stanza da letto con affaccio su via Adelasia, sulla destra si accede ad un corridoio dove sono distribuite le altre stanze ed il servizi igienici. Percorrendo il corridoio si trova prima il bagno con affaccio sulla corte interna, di seguito si trova una prima camera dalla quale poi si accede ad un altro locale attualmente usato come disimpegno, dal quale si accede ad un ballatoio ed ad un terrazzo sul quale si affaccia un locale sottotetto usato come lavanderia. proseguendo sul corridoio si trovano sulla destra ed infondo le altre due camere da letto rispettivamente con affaccio su via Adelasia e su via Savagnolu.

L'immobile è sito nei pressi del centro del paese, in zona A del PUC nel centro matrice come definito nel PPR. L'area completamente urbanizzata è dotata dei principali servizi, ed è caratterizzata dalla carenza di parcheggi.

3.1.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

BOX AUTO RICAIVATO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO PRINCIPALE CON ACCESSO DA VIA SAVAGNOLU E COLLEGAMENTO DIRETTO ALL'ATRIO D'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO.

3.2 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

3.2.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

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

La documentazione allegata è completa (mancano le planimetrie catastali che vengono allegare dal sottoscritto CTU), ma nella relazione non è stato rilevata una incogruenza con i dati catastali, l'immobile in seguito alle due donazioni risulta interamente di proprietà del sig. ██████████, a differenza di quanto si rileva nella visura catastale nella quale l'immobile risulta solo per 1/2 di proprietà dell'esecutato

3.2.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

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

La documentazione allegata è completa (mancano le planimetrie catastali che vengono allegare dal sottoscritto CTU), ma nella relazione non è stata rilevata una incongruenza con i dati catastali, l'immobile in seguito alle due donazioni risulta interamente di proprietà del sig. [REDACTED] a differenza di quanto si rileva nella visura catastale nella quale l'immobile risulta solo per 1/2 di proprietà dell'esecutato

3.3 TITOLARITÀ

3.3.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nel certificato notarile in atti si rileva che l'immobile è di proprietà del sig. [REDACTED] per 1/2 in forza di atti antecedenti al ventennio:

-atto del 15 marzo 1985 rep. 13219 Not. Mario Faedda di Sassari trascritto in data 18 marzo 1985 nn 2885/2275 donazione;

-atto 15 marzo 1985 rep. 13221 Not. Mario Faedda di Sassari trascritto in data 29 marzo 1985 ai nn 3346/2639- donazione e successiva divisione;

Nella visura catastale l'immobile risulta erroneamente intestato a [REDACTED] per 1/2 ed a [REDACTED] per 1/2).

3.3.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- ██████████ (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nel certificato notarile si rileva che l'immobile è di proprietà del sig. ██████████ per 1/2 in forza di atti antecedenti al ventennio atto del 15 marzo 1985 rep. 13219 Not. Mario Faedda di Sassari trascritto in data 18 marzo 1985 ai nn 2885/2275- donazione e atto 15 marzo 1985 rep. 13221 Not. Mario Faedda di Sassari trascritto in data 29 marzo 1985 ai nn 3346/2639- donazione e successiva divisione. (In catasto l'immobile risulta intestato a ██████████ per 1/2 ed a ██████████ per 1/2).

3.4 CONFINI

3.4.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

l'appartamento confina ad ovest con via Adelasia, a sud con via Savagnolu, ad est con foglio 73 mappale 1734

3.4.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

il Box confina a Nord con l'appartamento ad ovest con via Adelasia, a sud con via Savagnolu, ad est con foglio 73 mappale 1734

3.5 CONSISTENZA

3.5.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	115,00 mq	157,00 mq	1,00	157,00 mq	3,40 m	piano terra
Abitazione piano primo	89,00 mq	117,00 mq	1,00	117,00 mq	3,00 m	piano primo
Cortile	14,78 mq	14,78 mq	0,30	4,43 mq	0,00 m	piano terra
Balcone scoperto	3,27 mq	3,27 mq	0,18	0,59 mq	0,00 m	piano primo
Soffitta	11,78 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	3,00 m	piano primo
Terrazza	25,50 mq	25,50 mq	0,25	6,38 mq	0,00 m	piano primo
Totale superficie convenzionale:				294,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				294,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene con alcune opere può essere diviso tra il piano primo ed il piano secondo.

3.5.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AUTORIMESSA	28,80 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	4,30 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

1 beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel box auto è presente una zona soppalcata utilizzata quale deposito di attrezzature

3.6 CRONISTORIA DATI CATASTALI

3.6.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

L'immobile deriva da ampliamento, frazionamento e fusione (n.151 1/1984) dei seguenti beni fg 73 mappali 1726/ 2576 e 1733 sub 1 partita 570

3.6.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

L'immobile deriva da ampliamento, frazionamento e fusione (n.151 1/1984) dei seguenti beni fg 73 mappali 1726/ 2576 e 1733 sub 1 partita 570

3.7 DATI CATASTALI

3.7.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	1733	4		A3	1	10,5	261 mq	650,74 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale riporta al piano terra una disposizione e numero di locali differenti da quelli rilevati effettivamente. Va aggiornata la planimetria catastale, la visura non riporta il trasferimento di quota derivante dalla donazione del 15/03/1985 rep 13219

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 50bf049544857eeb5cfa16e4c00025b

3.7.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	73	1733	5		C6	1		30 mq	105,36 €	T	

Corrispondenza catastale

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

la visura non riporta il trasferimento di quota derivante dalla donazione del 15/03/1985 rep 13219

3.8 PRECISAZIONI

3.8.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

L'atto di pignoramento prevede il pignoramento di 5/10 dell'immobile. L'atto notarile attesta che la proprietà dell'immobile è per 1/2 del sig. [REDACTED] dalle attività di ricerca risulta che il bene è interamente di proprietà dell'esegutato.

si rende necessaria una voltura per aggiornare la visura catastale

3.8.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

L'atto di pignoramento prevede il pignoramento di 5/10 dell'immobile. L'atto notarile attesta che la proprietà dell'immobile è per 1/2 del sig. [REDACTED]. dalle attività di ricerca risulta che il bene è interamente di proprietà dell'esegutato.

si rende necessaria una voltura per aggiornare la visura catastale

3.9 STATO CONSERVATIVO

3.9.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

L'immobile si trova in un discreto stato conservativo, è regolarmente abitato ed ha i requisiti di abitabilità. Le chiusure opache sono in buono stato, sono presenti e funzionanti le chiusure trasparenti. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico ed idrico in generale l'immobile è in discreto stato di conservazione. Nel locale prospiciente il ballatoio al piano primo è presente una infiltrazione d'acqua proveniente dalla copertura.

3.9.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

Il bene si trova in discreto stato di conservazione è funzionale al suo utilizzo, inoltre presenta un soppalco che permette di essere sfruttato come comodo ripostiglio

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b1049544857eeb5c1af6e4c100025b

3.10 PARTI COMUNI

3.10.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

Non ci sono parti comuni

3.10.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

Non ci sono parti comuni

3.11 SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

3.11.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

non sono stati rilevati servitù o vincoli.

3.11.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

non sono stati rilevati servitù o vincoli.

3.12 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

3.12.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

L'immobile sembra che sia stato realizzato in più fasi, e nel tempo ha subito variazioni con accorpamenti e modifiche. La struttura è in muratura a sacco, sono presenti delle travi (non si sa se in c.a. o in acciaio, realizzate per rimuovere alcune murature portanti. Il solaio della camera da letto del piano terra è a botte, gli altri sono piani e probabilmente in latero cemento, realizzati nelle trasformazioni più recenti.

Gli infissi del piano prima sono in legno con vetro singolo, quelli del piano terra sono in alluminio con vetro camera. Gli scuri delle finestre, più recenti rispetto alla costruzione dell'immobile, sono persiane in alluminio con lamelle regolabili.

L'immobile ha le finestre e le camere da letto esposte prevalentemente ad ovest.

Le scale che collegano il piano terra con il primo sono in c.a.

La terrazza del piano prima risulta coperta da una tettoia, sulla terrazza si affaccia un locale sottotetto utilizzato come lavanderia.

Sulla copertura è presente una infiltrazione d'acqua che ha danneggiato il locale che si affaccia sul balcone del piano primo.

3.12.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

Murature in pietra, pareti intonacate e pitturate, pavimento in battuto di cemento, portone in lamierino di ferro.

presenza di un sopplaco che limita l'altezza nella parte bassa a 2,50 m

3.13 STATO DI OCCUPAZIONE

3.13.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

L'immobile risulta occupato dalla sig. [REDACTED] moglie dell'esecutato

3.13.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dalla sig. [REDACTED] moglie dell'esecutato

3.14 PROVENIENZE VENTENNALI

3.14.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1984 al 15/03/1985	[REDACTED]	non disponibile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/1985 al 15/03/1985	[REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FAEDDA	15/03/1985	13221	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI SASSARI	18/03/1985	3346	2639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/1985 al 04/01/2022	[REDACTED]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO FAEDDA	15/03/1985	13219	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	18/03/1985	2885	2275

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b049544857eeb5c1af6e4c0d0025b

Dal 15/03/1985 al 04/01/2022



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
DONAZIONE E SCIoglIMENTO COMUNIONE			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
MARIO FAEDDA	15/03/1985		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
COSERVATORIA DI SASSARI	29/03/1985	3346	2639
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.

3.14.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1984 al 15/03/1985		non disponibile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 15/03/1985 al 15/03/1985		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FAEDDA	15/03/1985		

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1bf049544857eeb5cfa16e4c0d0025b

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI SASSARI	29/03/1985	3346	2639
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
DONAZIONE			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
MARIO FAEDDA	15/03/1985	13219	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
SASSARI	18/03/1985	2885	2275
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
DONAZIONE E SCIoglIMENTO COMUNIONE			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
MARIO FAEDDA	15/03/1985	13221	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI SASSARI	29/03/1985	3346	2639
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 15/03/1985 al 04/01/2022

Dal 15/03/1985 al 05/01/2022

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.

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b1049544857eeb5c1af6e4c100025b

3.15 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.15.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MILANO il 22/04/2016
Reg. gen. 4960 - Reg. part. 728
Importo: € 100.000,00
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.802,83
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/10/2016
Reg. gen. 14088 - Reg. part. 1974
Quota: 1/2
Importo: € 1.769.033,46
A favore di Agenzia delle entrate-Riscossione
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 884.516,73

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a SASSARI il 07/06/2017
Reg. gen. 7309 - Reg. part. 5558
Quota: 1/2
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

3.15.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MILANO il 22/04/2016
Reg. gen. 4960 - Reg. part. 728
Importo: € 100.000,00
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA

Contro [REDACTED]

Capitale: € 77.802,83

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/10/2016

Reg. gen. 14088 - Reg. part. 1974

Quota: 1/2

Importo: € 1.769.033,46

A favore di Agenzia delle entrate-Riscossione

Contro [REDACTED]

Capitale: € 884.516,73

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 07/06/2017

Reg. gen. 7309 - Reg. part. 5558

Quota: 1/2

A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA

Contro [REDACTED]

3.16 NORMATIVA URBANISTICA

3.16.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

L'immobile ricade in zona A centro storico e di prima formazione del comune di Ittiri

3.16.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

L'immobile ricade in zona A centro storico e di prima formazione del comune di Ittiri

3.17 REGOLARITÀ EDILIZIA

3.17.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

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

L'unica concessione edilizia fornita dal comune di Ittiri è la CE 53/77 del 21/06/1977 intestata al sig. [REDACTED] [REDACTED] richiesta per la modifica del prospetto. Lo stato attuale e di progetto rappresentati nella detta concessione risulta difforme dell'esistente e dalla planimetrie catastali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra gli elaborati catastali ed il progetto, e tra il progetto e lo stato di fatto rilevato.

Mentre i dati catastali corrispondono all'esistente.

Non si dispone di una abitabilità/agibilità e delle certificazioni degli impianti.

3.17.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

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

L'unica concessione edilizia fornita dal comune di Ittiri è la CE 53/77 del 21/06/1977 intestata al sig. ██████ richiesta per la modifica del prospetto. Lo stato attuale e di progetto rappresentati nella detta concessione risulta difforme dell'esistente e dalla planimetrie catastali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra gli elaborati catastali ed il progetto, e tra il progetto e lo stato di fatto rilevato.

Mentre i dati catastali corrispondono all'esistente.

3.18 VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

3.18.1.1 **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

3.18.1.2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

4 LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ittiri (SS) - VIA IV Novembre 34, piano terra

4.1 DESCRIZIONE

L'immobile, è sito in Ittiri in via IV Novembre 34, urbanisticamente ricade in zona B2 del vigente PUC, in zona est dell'abitato, posizionato al limite dell'area cimiteriale. Nonostante il posizionamento periferico, dista solo circa 500 dal centro dell'abitato. L'immobile edificato a metà degli anni 90 presenta una struttura portante mista in c.a. e muratura in blocchi di cls, è realizzata in aderenza con gli immobili laterali. Si presenta in buono stato di conservazione. La chiura orizzontale è costituita da un tetto a falde. I pavimenti sono in ceramica le pareti intonacate e pitturate. È dotato di Tre grandi e luminosi vetrine che danno sulla via IV novembre, e sul retro è presente un ulteriore accesso che si affaccia su un cortile con accesso da via Missigiagu.

Nella parte posteriore del locale è posizionato il blocco servizi. La porta di accesso è posizionata ad una quota superiore rispetto a piano stradale e per raggiungere l'ingresso si deve superare una importante scalinata formata da 5 gradini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

4.2 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione è completa (anche se mancano le planimetrie catastali che vengono allegate dal sottoscritto CTU), ma non è esaustiva e conseguente nella valutazioni in essa contenuta.

Dall'analisi degli atti si rileva effettivamente la presenza di una certa confusione, dovuta alla trasformazione del bene e alla mancata definizione delle quote di reciproco possesso dei proprietari degli immobili.

Come detto la documentazione presentata è completa, ma in particolar modo nella relazione notarile non vengono correlati alcuni atti con il bene oggetto di pignoramento. Ritenedo al termine della sua analisi, che la il bene oggetto di stima sia nell'intera disponibilità del sig. ██████████ in regime di comunione dei beni con la moglie.

Tale valutazione, che lo scrivente ritiene errata, probabilmente discende da una disattenta analisi dell'atto redatto dal notaio Vincenzo Lojacono di Sassari repp. 87826 raccolta ██████████ dona a sua moglie sig. ██████████ il bene distinto al catasto fabbricati di Ittiri al foglio 36 mappale 288 sub 4.

Il bene a seguito di alcune trasformazioni catastali e trasformazione edilizie darà origine all'attuale particella individuato al catasto fabbricati del comune di Ittiri al foglio 36 mappale 1302.

Si allega alla presente perizia documento che ricostruisce la cronistoria catastale dell'immobile.

Nell'atto di pignoramento il bene viene pignorato per l'intero, mentre evidentemente poteva essere pignorato solo per una percentuale attualmente indeterminata.

Per la determinazione delle percentuali di possesso, dei legittimi proprietari, si possono percorrere tre distinte strade.

Soluzione A)

Una prima soluzione potrebbe essere quella di ipotizzare che i millesimi di possesso di ciascun sub alterno, in cui era originariamente accatastato il bene originario, fossero pari 500/1000 ed in questo caso le percentuali di possesso dei beni ricavati a seguito della trasformazione del lotto risulterebbe pari a : * fg 36 mappale 288 sub 4 millesimi 500/1000 da attribuire alla signora [REDACTED] * fg 36 mappale 288 sub 3 millesimi 500/1000 da rispettivamente 1/2 alla signora [REDACTED] ed 1/2 al signor [REDACTED] sulla base di questa suddivisione alla fine della trasformazione i beni ricavati sul lotto dovevano essere suddivisi nelle seguenti percentuali [REDACTED] $1/2+(1/2)*1/2 =$ quota di possesso 3/4 ; [REDACTED] $1/2+(1/2)*1/2 =$ quota di possesso 1/4

Soluzione B)

La seconda che probabilmente sarebbe la più corretta dal punto di vista del diritto, è anche la più difficile da determinare in quanto dovrebbe tenere conto del valore di ogni singolo subalterno dove il sub 3 era un Garage ed il sub 4 era un cortile. Che grossomodo porterebbe ad un risultato non dissimile dalla soluzione A)

Soluzione C)

La terza soluzione si basa su una valutazione delle superfici sui quali insistevano i due subalterni e le quote di possesso vengo così rideterminate prendendo come parametro la superficie di competenza dei due beni.

Pertanto considerando che il lotto del mappale 1302 già mappale 288 ha una superficie di 485 mq e che nell'atto di donazione del 22/09/1994 rep 87826 raccolta 24088 redatto dal Notaio Vincenzo Lojacono:

- la superficie del bene donato, identificato con il sub 4, disponeva di una superficie di 298 mq;
- per differenza il sub 3 disponeva di una superficie di $485-298 = 187$ mq;

Rapportando pertanto le quote di possesso alla superficie si ottiene che le quote di possesso del nuovo mappale individuato alla particella 1302 risulterebbero pari a:

[REDACTED] $298+187/2= 391,50$ pari a 0,81%

[REDACTED] $187/2= 93,50$ pari a 0,19%

Valore comunque che si avvicina a quello ottenuto per la soluzione A) che a parere dello scrivente, ed in modo salomonico pare essere quella da favorire per la determinazione delle quote di proprietà. La trattazione serve a comprendere e cercare di dipanare le difficoltà riscontrate per la determinazione delle quote di possesso degli attuali proprietari.

4.3 TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]



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

- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Per quanto attiene alla quota di proprietà si rimanda a quanto dedotto per il medesimo punto del lotto 2.

Lo scioglimento della riserva sulle quote di proprietà del bene va a toccare argomenti specifici del diritto, che non sono evidentemente di competenza dello scrivente il quale non dispone di strumenti e formazione specifica per definire tale problematica. Si rimette alle decisioni del giudice su come procedere per addivenire ad una soluzione e stabilire l'effettiva proprietà del bene.

NB nella presente sezione della perizia si è dovuto indicare una quota di proprietà del bene altrimenti non si sarebbe potuto inserire il bene nella perizia. La proprietà indicata in capo all'esecutato sig. è solo uno strumento per risolvere le rigidità del sistema informatico ma non implica in alcun modo la volontà dello scrivente di attribuirgli quote di proprietà

4.4 CONFINI

L'immobile confina a ovest con via IV novembre a est con il cortile, sotto con i sub 3 e 4 e sopra con il sub 2 del mappale identificato a catasto fabbricati al fg. 36 part. 1302

4.5 CONSISTENZA

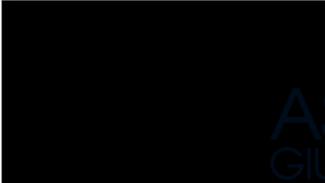
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	164,00 mq	178,00 mq	1,00	178,00 mq	3,00 m	terra
Cortile	116,00 mq	116,00 mq	0,30	34,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				212,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,80 mq		

Si assume quale coefficiente per ragguagliare la superficie del cortile il valore del 30% di quella effettiva

4.6 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1991 al 11/12/1992		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288 Categoria T
Dal 11/12/1992 al 19/01/1993		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288, Sub. 1

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b1049544857eeb5c1af6e4c100025b

		Categoria T
Dal 19/01/1993 al 23/09/1994		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288, Sub. 1 Categoria T
Dal 23/07/1994 al 14/10/1998		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288, Sub. 3 Categoria T
Dal 23/07/1994 al 04/05/2001		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288, Sub. 4 Categoria F1 Superficie catastale 178 mq
Dal 22/09/1994 al 23/07/1994		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288, Sub. 4 Categoria T
Dal 14/10/1998 al 23/03/2001		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288, Sub. 3 Categoria C2 Superficie catastale 144 mq Rendita € 50.571,00 Piano t
Dal 22/06/2001 al 04/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1302, Sub. 1 Categoria C1, Cons. 156 Superficie catastale 193 mq Rendita € 1.530,78

La storia catastale della particella è molto complessa e presenta dei buchi. Riepiloghiamo di seguito quanto ricostruito e che ha dato origine alla particella distinta la catasto fabbrica di Ittiri fg 36 mappale 1302 sub 1: A) fg 36 mappale 288 superficie 856 mq - particella originaria catasto terreni derivata da impianto meccanografico in data 17/09/1991 proprietà [REDACTED] la quale da origine a seguito di tipo mappale e trasferimento all'urbano a:

A.1) fg 36 mappale 288 sub 1 e sub 2 catasto fabbricati a seguito di frazionamento (n. 3222.1/1992) proprietà [REDACTED]

A.1.1) il sub 1 a seguito di atto COMPRAVENDITA (n. 6658.1/1993) rogante LOJACONO Sede: SASSARI Registrazione: IRSede: SASSARI n: 459 del 29/01/1993 viene trasferito dal sig. [REDACTED] ai sig. [REDACTED] coniugi in comunione dei beni

A.1.1.1) il sub 1, a seguito di FRAZIONAMENTO in data 23/07/1994, da origine ai sub 3 e sub 4 con il primo che individua un'autorimessa della superficie di mq 144 ed il secondo che individua il cortile i due beni continuano ad essere intestati a ai sig. [REDACTED] e [REDACTED]

A.1.1.1.1) il sub 4 in data 22/09/1994 a seguito di DONAZIONE (n. 6003.1/1995) rogante Notaio Lojacono, viene ceduto nella sua totalità alla sig. [REDACTED] la consistenza del mappale, viene indicata, con variazione d'ufficio del 07/03/2001, in 178 mq e, successivamente, in data 04/05/2001 viene soppressa. In merito alla consistenza va precisato che nell'atto di donazione viene indicato che la consistenza del mappale trasferito è di 298 mq;

A.1.1.1.2) il sub 3 in data 14/10/1998 a seguito di C LASSAMENTO (n. 1483B.1/1998) gli viene attribuita la categoria C/2 e la Consistenza di 144 mq

A.1.1.1.2.1) il sub 3 a seguito DEMOLIZIONE TOTALE del 23/03/2001 protocollo n. 70912 in atti dal 23/03/2001 DEMOLIZIONE TOTALE (n.1776.1/2001) diventa la particella distinta al fg 36 mappale 1300 categoria ente urbano consistenza 156 mq di proprietà dei sig. [redacted] e [redacted] coniugi in comunione dei beni.

A.1.1.1.2.2) la particella fg 36 mappale 1300 in data 04/05/2001 viene soppressa;

A.2) la particella individuata al fg 36 mappale 1302 sub 1, 2, 3 e 4 viene COSTITUITA in 22/06/2001 protocollo n. 162782 in atti dal 22/06/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1418.1/2001) di proprietà dei sig. [redacted] Proprietà ciascuno per i propri diritti e [redacted]

Proprietà ciascuno per i propri diritti.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1302	1		C1	1		160 mq	1530,78 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vanno definite ed aggiornate le quote di possesso dei proprietari

4.7 PRECISAZIONI

A seguito dell'intervento edizio Concezione edilizia n 34 del 1998 pratica edilizia 116/94, variante in corso d'opera alla concessione edilizia n°36 del 26/03/1997 Intestata ai sig. [redacted] e [redacted] eseguito sulla particella identificata al catasto fabbricati del comune di Ittiri al fg 36 mappale 288 sub 3 e 4, viene costituita una nuova particella la n° 1302 suddivisa nei subalterni 1, 2, 3 e 4.

Nei vari passaggi non sono state indicate le varie quote di possesso dei legittimi intestatari.

4.8 STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo, in esso si svolge una attività artigianale e di vendita al dettaglio.

4.9 PARTI COMUNI

Le parti comuni sono l'involucro esterno, la copertura, e gli impianti. Non è sotto costituito alcun condominio.

4.10 SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b1049544857eeb5c1af6e4c100025b

Non sono presenti servitù

4.11 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è una palazzina di tre piani, il piano interrato dove si trovano due locali da completare con ingresso da via Messigiagu attraverso una rampa della lunghezza di 21 m e larghezza di 5.45 , il piano terra, in cui è presente una attività commerciale la quale dispone di ingresso autonomo da via IV novembre ed un ingresso posto sulla parte posteriore che si affaccia su un cortile (lastrico solare)delle dimensioni di 19x6,20 m con cancello posto sempre sulla via Messigiagu, e l'ultimo piano adibito a residenza.

La struttura è mista in muratura e c.a. con solai in latero cemento e murature in blocchi di cls. Le pareti esterne sono intonacate e pitturate. Il volume del piano interrato si presenta come un unico ambiente, con pavimentazione in battuto di cemento e murature e celi dei solai non intonacati, è presente un impianto elettrico volante. Questi locali sono collegati con il piano primo attraverso delle scale alle quali non si è potuto accedere in quanto di proprietà del locale dell'ultimo piano. Il piano interrato che no risulta ancora ultimato, attualmente presenta dei volumi non presenti nella concessione edilizie e non accatastati va detto che tali volumi, ai quali in questo momento si può accedere, nel momento che saranno ultimate le opere possono agevolmente venire tomati con la realizzazione di una parete .

L'intero piano terra è occupato dal locale commerciale, l'accesso avviene da via IV novembre, sulla facciata principale sono presenti due ampie vetrine ed una finestra dotate di serrande a rullo in acciaio, gli infissi interni della zona servizi sono in alluminio. Nella parte postere è presente un altro ingresso che si affaccia sul cortile che da su via Messigiagu, in realtà il cortile è il lastrico solare che copre una parte dei locali interrati. Il locale commerciale è completatamene ultimato, presenta un pavimento in ceramica ricoperto da un pavimento in laminato di legno, pareti e soffitto intonacati e pitturati, infissi in acciaio, impianto elettrico e idrico norma e l'impianto di climatizzazione con pompa di calore.

4.12 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In data 06/11/2020 l'IVG ha formalizzato alle parti contraenti la disdetta del contratto locazione esistente a far data dalla prossima scadenza.

Attualmente il contratto è scaduto a seguito della lettera invaita dall'IVG

4.13 PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1991 al 11/12/1992	[REDACTED]	DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 17/09/1991			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b1049544857eebb6c1af6e4c100025b

Dal 11/12/1992 al 19/01/1993



FRAZIONAMENTO (N. 3222.1/1992) DEL 11/12/1992

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
---------	------	---------------	-------------

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	-----------	------------

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

Dal 19/01/1993 al 22/09/1994



COMPRAVENDITA (n. 6658.1/1993)

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
---------	------	---------------	-------------

Lojacono Vincenzo	19/01/1993	78819	
-------------------	------------	-------	--

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	-----------	------------

SASSARI	03/02/1993	1424	904
---------	------------	------	-----

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

Dal 22/09/1994 al 22/06/2001



DONAZIONE

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
---------	------	---------------	-------------

Lojacono Vincenzo	22/09/1994	87826	
-------------------	------------	-------	--

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
--------	------	-----------	------------

CONSERVATORIA DI SASSARI	29/09/1994	10832	7316
--------------------------	------------	-------	------

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
--------	------	---------	---------

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b1049544857eeb5c1a16e4c100025b

Dal 22/06/2001 al
04/01/2022



COSTITUZIONE NUOVO MAPPALE (n. 1418.1/2001)			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	22/06/2001		
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.

Si veda trattazione riportata nella sezione Completezza documentazione ex art. 567

4.14 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 04/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MILANO il 22/04/2016
Reg. gen. 4960 - Reg. part. 728
Importo: € 100.000,00
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 77.802,83
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/10/2016
Reg. gen. 14088 - Reg. part. 1974
Quota: 1/2
Importo: € 1.769.033,46
A favore di Agenzia delle entrate-Riscossione
Contro [REDACTED]
Capitale: € 884.516,73

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 07/06/2017
Reg. gen. 7309 - Reg. part. 5558
Quota: 1/2
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]

4.15 **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile ricade in zona B del PUC di Ittiri

4.16 **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è conforme al progetto e possiede l'agibilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste la corrispondenza tra lo stato eseguito ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione inviata con DUA in data 08/10/2018 identificativo suape 1548 comune di Ittiri.
Agibilità presentata con DUA del 28/11/2018 identificativo suape 1548 comune di Ittiri.

4.17 **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

non disponibili

5 LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ittiri (SS) - VIA IV NOVEMBRE, piano terra

5.1 DESCRIZIONE

L'immobile, è sito in Ittiri con accesso da via MESSIGIAGU, urbanisticamente ricade in zona B2 del vigente PUC, in zona est dell'abitato, posizionato al limite dell'area cimiteriale. Nonostante il posizionamento periferico, dista solo 500 dal centro dell'abitato. L'immobile è satto edificato a cavallo degli anni 2000 presenta una struttura portante mista in c.a. e muratura in blocchi di cls, realizzata in aderenza con gli immobili laterali. Si presenta in buono stato di conservazione.

I locali posti al piano interrato non sono stati completati, presentano un pavimento in battuto di cemento, non hanno divisioni interne, le pareti sono non sono intonacate ne pitturate così come il solaio. Sul fondo del locale è stato ricavato in modo precario un piccolo servizio. L'ambiente è unico nonostante sia stato accatastato come diviso in due subalterni. Anche gli impianti presenti se pur ricavati in modo precario, sono unici per l'intero ambiente.

A sinistra della rampa di accesso con la formazione del cortile (lastrico solare del piano terra) si è venuto a formare un volume non presente nel progetto che andrà tombato dal soggetto che completerà le opere.

Al locale si accede da un ampio portone in lamiera di acciaio, posto alla fine della rampa di accesso.

Nella parte posta all'accesso è presente una porta che da ad un vano scale che collega il locale interrato al primo piano. Anche questo collegamento non è rappresentato nel progetto allegato alla concessine edilizia

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

5.2 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

SI veda quanto dedotto nel medesimo punto per il lotto n° 2

5.3 TITOLARITÀ

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

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- 

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Per quanto attiene alla quota di proprietà si rimanda a quanto dedotto per il medesimo punto del lotto 2.

Si ribadisce che nella presente sezione della perizia si è dovuto indicare una quota di proprietà del bene altrimenti non si sarebbe potuto inserire il bene nella perizia. La proprietà indicata in capo all'esecutato sig. [REDACTED] è solo uno strumento per risolvere le rigidità del sistema informatico ma non implica in alcun modo la volontà dello scrivente di attribuirgli quote di proprietà

5.4 CONFINI

L'immobile interrato confina a ovest con via IV novembre a est con la via Missigiagu, sopra con il sub.1 del mappale identificato a catasto fabbricati al fg. 36 part. 1302

5.5 CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	197,40 mq	210,75 mq	1,00	210,75 mq	4,00 m	interrato
Cortile	122,00 mq	122,00 mq	0,15	36,60 mq	0,00 m	rampa
Totale superficie convenzionale:				247,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si assume quale coefficiente per ragguagliare la superficie del cortile il valore del 15% della superficie effettiva

5.6 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1991 al 11/12/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288 Categoria T
Dal 11/12/1992 al 19/01/1993	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288, Sub. 1

Firmaio Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b1049544857eeb6c1af6e4c100025b

	proprietà per 1/1	Categoria T
Dal 19/01/1993 al 23/09/1994		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288, Sub. 1 Categoria T
Dal 23/07/1994 al 14/10/1998		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288, Sub. 3 Categoria T
Dal 23/07/1994 al 04/05/2001		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288, Sub. 4 Categoria F1 Superficie catastale 178 mq
Dal 22/09/1994 al 23/07/1994		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288, Sub. 4 Categoria T
Dal 14/10/1998 al 23/03/2001		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 288, Sub. 3 Categoria C2 Superficie catastale 144 mq Rendita € 50.571,00 Piano t
Dal 22/06/2001 al 04/01/2022		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1302, Sub. 1 Categoria C1, Cons. 156 Superficie catastale 193 mq Rendita € 1.530,78

La storia catastale della particella è molto complessa e presenta dei buchi. Di seguito viene ricapitolato quanto ricostruito, e che ha dato origine alla particella distinta la catasto fabbrica di Ittiri fg 36 mappale 1302 sub 1:

A) fg 36 mappale 288 superficie 856 mq - particella originaria catasto terreni derivata da impianto meccanografico in data 17/09/1991 proprietà [redacted] la quale da origine a seguito di tipo mappale e trasferimento all'urbano a:

A.1) fg 36 mappale 288 sub 1 e sub 2 catasto fabbricati a seguito di frazionamento (n. 3222.1/1992) proprietà [redacted]

A.1.1) il sub 1 a seguito di atto COMPRAVENDITA (n. 6658.1/1993) rogante LOJACONO Sede: SASSARI Registrazione: URSede: SASSARI n: 459 del 29/01/1993 viene trasferito dal sig. [redacted] ai sig. [redacted] coniugi in comunione dei beni

A1.1.1) il sub 1, a seguito di FRAZIONAMENTO in data 23/07/1994, da origine ai sub 3 e sub 4 con il primo che individua un'autorimessa della superficie di mq 144 ed il secondo che individua il cortile i due beni continuano ad essere intestati a ai sig. [redacted]

A.1.1.1.1) il sub 4 in data 22/09/1994 a seguito di DONAZIONE (n. 6003.1/1995) rogante Notaio Lojacono, viene ceduto nella sua totalità alla sig. [redacted] la consistenza del mappale, viene indicata, con variazione d'ufficio del 07/03/2001, in 178 mq e, successivamente, in data 04/05/2001 viene soppressa. In merito alla consistenza va precisato che nell'atto di donazione viene indicato che la consistenza del mappale trasferito è di 298 mq;

A.1.1.1.2) il sub 3 in data 14/10/1998 a seguito di C LASSAMENTO (n. 1483B.1/1998) gli viene attribuita

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b1049544857eeb5c1af6e4c100025b

la categoria C/2 e la Consistenza di 144 mq
 A.1.1.1.2.1) il sub 3 a seguito DEMOLIZIONE TOTALE del 23/03/2001 protocollo n. 70912 in atti dal 23/03/2001 DEMOLIZIONE TOTALE (n.1776.1/2001) diventa la particella distinta al fg 36 mappale 1300 categoria ente urbano consistenza 156 mq di proprietà dei s sig. [redacted] coniugi in comunione dei beni.
 A.1.1.1.2.2) la particella fg 36 mappale 1300 in data 04/05/2001 viene soppressa;
 A.2) la particella individuata al fg 36 mappale 1302 sub 1, 2, 3 e 4 viene COSTITUITA in 22/06/2001 protocollo n. 162782 in atti dal 22/06/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1418.1/2001) di proprietà dei sig. [redacted] Proprietà ciascuno per i propri diritti e [redacted] Proprietà ciascuno per i propri diritti.

5.7. DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1302	3		F3					s1	
	36	1302	4		F3					S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili non sono ancora definiti, ne tantomeno risultano separati, andrebbe aggiornata la visura con lo stato attuale con indicazione della consistenza e della superficie catastale. Vanno definite le quote di possesso dei legittimi proprietari

5.8 PRECISAZIONI

A seguito dell'intervento edilizio Concessione edilizia n 34 del 1998 pratica edilizia 116/94, variante in corso d'opera alla concessione edilizia n°36 del 26/03/1997 Intestata ai sig [redacted] e [redacted] Maria eseguito sulla particella identificata al catasto fabbricati del comune di Ittiri al fg 36 mappale 288 sub 3 e 4, viene costituita una nuova particella la n° 1302 suddivisa nei subalterni 1, 2, 3 e 4. Nei vari passaggi non sono state indicate le varie quote di possesso dei legittimi intestatari.

5.9 STATO CONSERVATIVO

L'immobile non è ultimato, le pareti e i soffitti non sono intonacati, è comunque presente un pianto elettrico unico posato in modo precario a servizio dell'intero piano semiinterrato.

5.10 PARTI COMUNI

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b049544857eeb5cfa16e4c0d0025b

Le parti comuni sono l'involucro esterno, la copertura, e gli impianti. Non è sotto costituito alcun condominio.

5.11 SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù

5.12 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è una palazzina di tre piani, il piano interrato, dove si trovano i due subalterni risulta ancora da completare. L'accesso è assicurato da una rampa della lunghezza di 21 m e larghezza di 5.45 che sbuca in via Messigiagu..

La struttura è mista in muratura e c.a. con solai in latero cemento e murature in blocchi di cls. Le pareti esterne sono intonacate e pitturate. Il volume del piano interrato si presenta come un unico ambiente, con pavimentazione in battuto di cemento e murature e celi dei solai non intonacati, è presente un impianto elettrico provvisorio. Questi locali sono collegati con il piano primo attraverso delle scale, alle quali non si è potuto accedere in quanto di proprietà del locale dell'ultimo piano. Il piano interrato che non risulta ancora ultimato, attualmente presenta dei volumi non presenti nella concessione edilizie e non accatastati va detto che tali volumi, ai quali in questo momento si può accedere, nel momento che saranno ultimate le opere possono agevolmente venire tombati con la realizzazione di una parete .

5.13 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il locale viene utilizzato come deposito

5.14 PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1991 al 11/12/1992	[REDACTED]	DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 17/09/1991			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/1992 al 19/01/1993	[REDACTED]	FRAZIONAMENTO (N. 3222.1/1992) DEL 11/12/1992			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b049544857eebb6c1af6e4c00025b

<p>Dal 19/01/1993 al 22/09/1994</p>	<p>Trascrizione</p>			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	<p>Registrazione</p>			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	<p>COMPRAVENDITA (n. 6658.1/1993)</p>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Lojacono Vincenzo	19/01/1993	78819	
	<p>Trascrizione</p>			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	SASSARI	03/02/1993	1424	904
<p>Dal 22/09/1994 al 22/06/2001</p>	<p>Registrazione</p>			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	<p>DONAZIONE</p>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Lojacono Vincenzo	22/09/1994	87826	
	<p>Trascrizione</p>			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DI SASSARI	29/09/1994	10832	7316
	<p>Registrazione</p>			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<p>Dal 22/06/2001 al 04/01/2022</p>	<p>COSTITUZIONE NUOVO MAPPALE (n. 1418.1/2001)</p>			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		22/06/2001		

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b049544857eeb5c1af6e4c0d0025b

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.

Si veda trattazione riportata nella sezione Completezza documentazione ex art. 567

5.15 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 04/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MILANO il 22/04/2016
Reg. gen. 4960 - Reg. part. 728
Importo: € 100.000,00
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.802,83
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/10/2016
Reg. gen. 14088 - Reg. part. 1974
Quota: 1/2
Importo: € 1.769.033,46
A favore di Agenzia delle entrate-Riscossione
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 884.516,73

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 07/06/2017
Reg. gen. 7309 - Reg. part. 5558
Quota: 1/2
A favore di MEDIO CREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

5.16 **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile ricade in zona B del PUC di Ittiri

5.17 **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile non è ultimato, nello stato attuale presenta dei volumi che possono venire tombati allatto dei lavori di completamento. Essendo scaduta la Licenza edilizia per ultimare i lavori è richiesta la necessità di presentare una nuova pratica edilizia. Poichè l'involucro esterno è completato la pratica può essere di edilizia libera.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste la corrispondenza tra lo stato eseguito ed il progetto allegato alla pratica edilizia 116/94 CE n° 34 del 1998.

Non essendo ultimate le opere sono presenti dei volumi che devo venire tombati. L'immobile non è terminato e pertanto non dispone del certificato di agibilità

5.18 **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

non disponibili

6 LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ittiri (SS) - strada monte utulzu

6.1 DESCRIZIONE

IL bene ricade nell'agro di Ittiri, a nord ovest coincide con la vetta di un colle con ua forma dolce e arrotondata con pendenze dei versanti meno accentuate, e la parte a sud est dove il declivio si inasprisce con pendenze molto più accentuate con versante esposto a nord ed il confine coincidente con il compluvio formato dal piede del versante, compluvio che poi si innesta nel rio Burine che segna il confini ad est. La parte più pendente e vicina al compluvio è caratterizzata dalla presenza di una fitta macchia mediterranea. A sud quasi con il confine con il mappale 73 è presente una servitù di passaggio. Il terreno viene utilizzato esclusivamente come pascolo. IL terreno si trova in località Pala e Su Chercu, e l'accesso è garantito da una servitù di passaggio che prende origine dalla strada Monte Utulzu. Il giorno del soprallugo la strada di accesso era parzialmente percorribile in macchina, che sono state parcheggiate in uno stazzo in prossimità del casolare che si trova al mappale 109 foglio 44

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

6.2 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione è completa (anche se mancano le planimetrie catastali che vengono allegare dal sottoscritto CTU)

6.3 TITOLARITÀ

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

- 

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

-  (Diritto del livellario 1/1)
Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

6.4 CONFINI

IL bene confina a nord con i mappali 82 e 44 a ad est con il mappale 40 del foglio 40, sempre ad est con i mappali 108 e 67 del foglio 44, a sud con il mappale 73 e 115 del foglio 40 ed ad ovest con i mappali 52 ed 84 del foglio 40

6.5 CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	148606,00 mq	148606,00 mq	1,00	148606,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				148606,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148606,00 mq		

6.6 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1985 al 22/05/1991	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 48 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 21 94 84 Reddito dominicale € 283,38 Reddito agrario € 283,38
Dal 22/05/1991 al 13/12/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 48 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 14 86 06 Reddito dominicale € 191,87 Reddito agrario € 191,87
Dal 13/12/2007 al 04/01/2022	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 48, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 10 86 06 Reddito dominicale € 140,23 Reddito agrario € 140,23
Dal 13/12/2007 al 04/01/2022	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 48, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 14 86 06 Reddito dominicale € 41,32 Reddito agrario € 51,65

6.7 DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b049544857eeb5c1af6e4c0d0025b

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
40	48		AA		Seminativo	4	4 00 00 mq	51,65 €	51,65 €	
40	48		AB		Pascolo	2	10 86 06 mq	140,23 €	140,23 €	

Corrispondenza catastale

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

6.8 STATO CONSERVATIVO

Il terreno è incolto, in parte utilizzato come pascolo in resto caratterizzato da una fitta vegetazione mediterranea

6.9 SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il bene è concesso dal comune di [redacted] in qualità di livellario
 Sul terreno è stata istituita con l'atto di donazione redatto dal Notaio Mario Faedda repertorio 13221 del 15/03/1985 una servitù di passaggio posizionata a sud del terreno in prossimità del confine con il mappale 73

6.10 STATO DI OCCUPAZIONE

IL terreno è sfruttato dal debitore

6.11 PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1985 al 04/01/2022	[redacted]	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO FAEDAA	15/03/1985	13221	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI SASSARI	29/03/1985	3346	2639
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b1049544857eeb5c1af6e4c100025b

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.

6.12 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 04/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MILANO il 22/04/2016
Reg. gen. 4960 - Reg. part. 728
Importo: € 100.000,00
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.802,83
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/10/2016
Reg. gen. 14088 - Reg. part. 1974
Quota: 1/2
Importo: € 1.769.033,46
A favore di Agenzia delle entrate-Riscossione
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 884.516,73

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 07/06/2017
Reg. gen. 7309 - Reg. part. 5558
Quota: 1/2
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

6.13 NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nell'agro di Ittiri

7 LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Uri (SS) - STRADA DI PENETRAZIONE AGRARIA DALLA SP 41 BRETTELLA PER URI , scala 9, interno 111.

7.1 DESCRIZIONE

Terreno agricolo ubicato in località MOnTe Andia e Serra, in prossimità dello svicolo della bretella per URI tra la SP 15 e la SP 41.

L'appezzamento è un terreno sub pianeggiante coltivato ad olivi, ben tenuto con i confini recitanti. La strada di accesso è una una strada di penetrazione agrari per buona parte bitumata e nell'ultimo tratto in terra battuta.

Nella parte ad ovest è presente una servitù di passaggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

7.2 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione è completa (anche se mancano le planimetrie catastali che vengono allegate dal sottoscritto CTU)

7.3 TITOLARITÀ

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

- 

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

-  (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

7.4 CONFINI

Il terreno confina a nord ovest con il mappale 112, a nord-est con i mappali 46, 46 e 107, a sud est con il mappale 110 ed a sud ovest con il mappale 36.

7.5 CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Oliveto	9535,00 mq	9535,00 mq	1,00	9535,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9535,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9535,00 mq		

7.6 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1991 al 04/01/2022	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 111 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 9535 Reddito dominicale € 22,16 Reddito agrario € 14,77

7.7 DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
9	111				Seminativo	3	9535 mq	22,16 €	14,77 €		

Corrispondenza catastale

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

7.8 PRECISAZIONI

Sul bene grava la servitù di passaggio istituita con la donazione repp 13221 del 15/03/1985 rogante Mario Faedda.
Il terreno è sfruttato ad olliveto

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b049544857eeb5cfa16e4c00025b

7.9 SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene grava la servitù di passaggio istituita con la donazione repp 13221 del 15/03/1985 rogante Mario Faedda.

7.10 STATO DI OCCUPAZIONE

IL terreno è sfruttato dal debitore

7.11 PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1985 al 04/01/2022	[REDACTED]	DONAZIONE E DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO FAEDDA	15/03/1985	13221	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI SASSARI	29/03/1985	3346	2639
		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.

7.12 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 04/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MILANO il 22/04/2016
Reg. gen. 4960 - Reg. part. 728

Importo: € 100.000,00
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.802,83

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a SASSARI il 21/10/2016
Reg. gen. 14088 - Reg. part. 1974
Quota: 1/2
Importo: € 1.769.033,46
A favore di Agenzia delle entrate-Riscossione
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 884.516,73

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 07/06/2017
Reg. gen. 7309 - Reg. part. 5558
Quota: 1/2
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

7.13 **NORMATIVA URBANISTICA**

Il bene ricade in zone garicolo del Comune di Uri

8 STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

8.1 **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12
Appartamento con accesso dalla via Adelasia 12, costituito da un atrio d'ingresso dove si trova la scala che porta ai locali posti al primo piano. Dall'atrio sulla sinistra si trova una stanza con finestra prospettante la Via Adelasia, in posizione frontale all'ingresso si trova la porta che conduce al soggiorno - cucina, in fondo all'unico ambiente sulla sinistra si trova una porta che conduce ad un piccolo disimpegno sul quale si affacciano le porte di un ripostiglio e del bagno. Sempre dal disimpegno si accede ad una piccola corte interna. Al primo piano sulla sinistra del pianerottolo della scala si trova la prima stanza da letto con affaccio su via Adelasia, sulla destra si accede ad un corridoio dove sono distribuite le altre stanze ed i servizi igienici. Percorrendo il corridoi si trova prima il bagno con affaccio sulla corte interna, di seguito si trova una prima camera dalla quale poi si accede ad un altro locale attualmente usato come disimpegno, dal quale si accede ad un ballatoio ed ad un terrazzo sul quale si affaccia un locale sottotetto usato come lavanderia. proseguendo sul corridoio si trovano sulla destra ed infondo le altre due camere da letto rispettivamente con affaccio su via Adelasia e su via Savagnolu. L'immobile è sito nei presi del centro del paese, in zona A del PUC

nel centro matrice come definito nel PPR. L'area completamente urbanizzata è dotata dei principali servizi, ed è caratterizzata dalla carenza di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 1733, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 220.000,12

Il fine della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato al quale il bene verrebbe venduto alle condizioni e momento della valutazione, in condizione di interesse contrastante tra acquirente e venditore consenzienti, in condizioni di mercato standard, previo una sufficiente attività di promozione commerciale, in condizioni in cui le parti hanno agito consapevolmente, con prudenza e senza costrizione, per tale fine il criterio più appropriato e quello sintetico per comparazione diretta mediante la raccolta di dati storici sull'attività di compravendita. Per la determinazione del valore si è condotta una ricerca di mercato estesa alla zona omogenea identificata sommariamente da quella utilizzata dal sistema OMI (B/1 centrale /CENTRO URBANO) che si estende per tutta l'area urbanizzata del comune. L'indagine ha permesso di riscontrare che il comune di Ittiri, che ricordiamo dista 15 Km da Sassari, dispone di una popolazione residente pari a 8.868 a circa 2,7% della intera popolazione della provincia di Sassari, viceversa il numero di annunci immobiliari del territorio corrisponde a circa 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia denotando un scarsa vivacità del mercato immobiliare.

In totale sono stati rilevati nell'abitato 75 annunci immobiliari di offerta di immobili.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nella zona B/1 è compreso tra 550 €/m² (prezzo minimo abitazioni di tipo economiche) e 1050 €/m² (prezzo massimo abitazioni civili).

Una stima grossolana ha mostrato che Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di 750 €/m² nettamente inferiore al valore a mq delle media degli immobili offerti a livello provinciale .

Il numero di annunci totali più attinenti e confrontabile con l'immobile oggetto di stima è risultato contenuto, in ragione delle dimensioni e peculiarità. L'affidabilità delle quotazioni è certamente influenzata da questo limite.

Il prezzo degli appartamenti ad Ittiri è relativamente disomogeneo in tutto comune, influenzato dalla posizione, dalla vetustà e caratteristiche intrinseche del bene i valori variano tra 400 €/m² e 950 €/m².

Per la posizione, le dotazioni, le caratteristiche, la vetustà lo stato di conservazione il valore che si ritiene congruo per la determinazione del più probabile valore di mercato è pari a €/mq 747,283

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA
BOX AUTO RICAVALTO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO PRINCIPALE CON ACCESSO DA VIA SAVAGNOLU E COLLEGAMENTO DIRETTO ALL'ATRIO D'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 1733, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 15.000,08

Il fine della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato al quale il bene verrebbe venduto alle condizioni e momento della valutazione, in condizione di interesse contrastante tra acquirente e venditore consenzienti, in condizioni di mercato standard, previo una sufficiente attività di promozione commerciale, in condizioni in cui le parti hanno agito consapevolmente, con prudenza e senza costrizione, per tale fine il criterio più appropriato e quello sintetico per comparazione diretta mediante la raccolta di dati storici sull'attività di compravendita. Per la determinazione del valore si è condotta una ricerca di mercato estesa alla zona omogenea identificata sommariamente da quella utilizzata dal sistema OMI (B/1 centrale /CENTRO URBANO) che si estende per tutta l'area urbanizzata del comune. L'indagine ha permesso di riscontrare che il comune di Ittiri, che ricordiamo dista 15 Km da Sassari, dispone di una popolazione residente pari a 8.868 a circa 2,7% della intera popolazione della provincia di Sassari, viceversa il numero di annunci immobiliari del territorio corrisponde a circa 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia denotando un scarsa vivacità del mercato immobiliare.

In totale sono stati rilevati nell'abitato 75 annunci immobiliari di offerta di immobili.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nella zona B/1 è compreso tra 550 €/m² (prezzo minimo abitazioni di tipo economiche) e 1050 €/m² (prezzo massimo abitazioni civili).

Una stima grossolana ha mostrato che Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di 750 €/m²

nettamente inferiore al valore a mq delle media degli immobili offerti a livello provinciale .

Il numero di annunci totali più attinenti e confrontabile con l'immobile oggetto di stima è risultato contenuto, in ragione delle dimensioni e peculiarità. L'affidabilità delle quotazioni è certamente influenzata da questo limite.

In generale nelle offerte rilevate il prezzo comprende anche la cessione del garage, senza che sia esplicitato il valore.

Il prezzo degli immobili offerto ad Ittiri è relativamente disomogeneo in tutto comune, influenzato dalla posizione, dalla vetustà e caratteristiche intrinseche del bene, i valori variano tra 400 €/m² e 950 €/m².

Per la posizione, le caratteristiche, la funzionalità, il valore che si ritiene congruo per la determinazione del più probabile valore di mercato del garage sia pari a €/mq 348,839

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12	294,40 mq	747,283 €/mq	€ 220.000,12	50,00%	€ 110.000,06
Bene N° 2 - Garage Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA	43,00 mq	348,84 €/mq	€ 15.000,08	50,00%	€ 7.500,04
Valore di stima:					€ 117.500,10

8.2 LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ittiri (SS) - VIA MESSIGIAGU, piano terra

L'immobile, è sito in Ittiri in via MESSIGIAGU, urbanisticamente ricade in zona B2 del vigente PUC, in zona est dell'abitato, posizionato al limite dell'area cimiteriale. Nonostante il posizionamento periferico, dista solo circa 500 dal centro dell'abitato. L'immobile edificato a metà degli anni 90 presenta una struttura portante mista in c.a. e muratura in blocchi di cls, è realizzata in aderenza con gli immobili laterali. Si presenta in buono stato di conservazione. La chiura orizzontale è costituita da un tetto a falde. I pavimenti sono in ceramica le pareti intonacate e pitturate. È dotato di Tre grandi e luminosi vetrine che danno sulla via IV novembre, e sul retro è presente un ulteriore accesso che si affaccia su un cortile con accesso da via Missigiagu. Nella parte posteriore del locale è posizionato il blocco servizi. La porta di accesso è posizionata ad una quota superiore rispetto a piano stradale e per raggiungere l'ingresso si deve superare una importante scalinata formata da 5 gradini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1302, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 110.000,58

Il fine della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato al quale il bene verrebbe venduto alle condizioni e momento della valutazione, in condizione di interesse contrastante tra acquirente e venditore consenzienti, in condizioni di mercato standard, previo una sufficiente attività di promozione commerciale, in condizioni in cui le parti hanno agito consapevolmente, con prudenza e senza costrizione, per tale fine il criterio più appropriato è quello sintetico per comparazione diretta mediante la raccolta di dati storici sull'attività di compravendita. Per la determinazione del valore si è condotta una ricerca di mercato estesa alla zona omogenea identificata sommariamente da quella utilizzata dal sistema OMI (B/1 centrale /CENTRO URBANO) che si estende per tutta l'area urbanizzata del comune di Ittiri. L'indagine non ha permesso di individuare un numero adeguato di annunci è ciò denota una certa staticità del mercato di questo tipo di immobili

Il numero di annunci totali più attinenti e confrontabile con l'immobile oggetto di stima, come detto, è risultato contenuto, e si è ulteriormente ridotto per quelli più simili per dimensione e finiture all'immobile oggetto di stima. L'affidabilità delle quotazioni è certamente influenzata da questo limite.

Con i dati raccolti si è arrivati a stabilire che Il prezzo medio dei locali commerciali in vendita è di 550 €/m².

Il prezzi rilevati sono estremamente disomogeneo variano tra 400 €/m² e 950 €/m², la differenza di prezzo è parsa senza logica e motivazioni (a parte appunto la stagnazione del mercato), pertanto non si è riusciti a stabilire da cosa tali valori fossero effettivamente condizionati.

Dai dati raccolti vista, la posizione del locale, la presenza di parcheggi, specie nella parte posteriore di via Messigiagu, lo stato di conservazione, le finiture presenti, la presenza del cortile posteriore ed il doppio accesso, il valore che si ritiene congruo per la determinazione del più probabile valore di mercato è pari a €/mq 516,92

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Ittiri (SS) - VIA MESSIGIAGU, piano terra	212,80 mq	516,92 €/mq	€ 110.000,58	100,00%	€ 110.000,58
Valore di stima:					€ 110.000,58

8.3 LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ittiri (SS) - VIA IV NOVEMBRE, piano Interrato

L'immobile, è sito in Ittiri con accesso da via MESSIGIAGU, urbanisticamente ricade in zona B2 del vigente PUC, in zona est dell'abitato, posizionato al limite dell'area cimiteriale. Nonostante il posizionamento periferico, dista solo 500 dal centro dell'abitato. L'immobile è satto edificato a cavallo degli anni 2000 presenta una struttura portante mista in c.a. e muratura in blocchi di cls, realizzata in aderenza con gli immobili laterali. Si presenta in buono stato di conservazione. I locali posti al piano interrato non sono stati completati, presentano un pavimento in battuto di cemento, non hanno divisioni interne, le pareti sono non sono intonacate ne pitturate così come il solaio. Sul fondo del locale è stato ricavato in modo precario un piccolo servizio. L'ambiente è unico nonostante sia stato accatastato come diviso in due subalterni. Anche gli impianti presenti se pur ricavati in modo precario, sono unici per l'intero ambiente. A sinistra della rampa di accesso con la formazione del cortile (lastrico solare del piano terra) si è venuto a formare un volume non presente nel progetto che andrà tombato dal soggetto che completerà le opere. Al locale si accede da un ampio portone in lamiera di acciaio, posto alla fine della rampa di accesso. Nella parte posta all'accesso è presente una porta che da ad un vano scale che collega il locale interrato al primo piano. Anche questo collegamento non è rappresentato nel progetto allegato alla concessione edilizia

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1302, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 36, Part. 1302, Sub. 4, Categoria F3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 74.205,00

Il fine della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato al quale il bene verrebbe venduto alle condizioni e momento della valutazione, in condizione di interesse contrastante tra acquirente e venditore consenzienti, in condizioni di mercato standard, previo una sufficiente attività di promozione commerciale, in condizioni in cui le parti hanno agito consapevolmente, con prudenza e senza costrizione, per tale fine il criterio più appropriato e quello sintetico per comparazione diretta mediante la raccolta di dati storici sull'attività di compravendita. Per la determinazione del valore si è condotta una ricerca di mercato estesa alla zona omogenea identificata sommariamente da quella utilizzata dal sistema OMI (B/1 centrale /CENTRO URBANO) che si estende per tutta l'area urbanizzata del comune di Ittiri. Anche in questo caso l'indagine non ha permesso di individuare un numero adeguato di annunci è ciò denota una certa staticità del mercato di questo tipo di immobili Nessun annuncio è confrontabile con lo stato dell'immobile, si sono utilizzati pertanto valori di capannoni o comunque di locali simi per dimensioni e funzioni applicando poi dei coefficienti riduttivi

per tenere delle attività da porre in essere per regolarizzare la pratica edilizia ed ultimare l'immobile. Ciò detto l'affidabilità della stima è influenzata dalla inadeguatezza dei beni presi a confronto e dei parametri utilizzati per l'omogeneizzazione e correzione del valore unitario utilizzato. Con i dati raccolti si è arrivati a stabilire che il valore unitario da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato è pari a € 300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Ittiri (SS) - VIA IV NOVEMBRE, piano Interrato	247,35 mq	300,00 €/mq	€ 74.205,00	100,00%	€ 74.205,00
			Valore di stima:		€ 74.205,00

8.4 LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ittiri (SS) - strada monte utulzu

IL bene ricade nell'agro di Ittiri, a nord ovest coincide con la vetta di un colle con una forma dolce e arrotondata con pendenze dei versanti meno accentuate, e la parte a sud est dove il declivio si inasprisce con pendenze molto più accentuate con versante esposto a nord ed il confine coincidente con il compluvio formato dal piede del versante, compluvio che poi si innesta nel rio Burine che segna il confine ad est. La parte più pendente e vicina al compluvio è caratterizzata dalla presenza di una fitta macchia mediterranea. A sud quasi con il confine con il mappale 73 è presente una servitù di passaggio. Il terreno viene utilizzato esclusivamente come pascolo. IL terreno si trova in località Pala e Su Cheru, e l'accesso è garantito da una servitù di passaggio che prende origine dalla strada Monte Utulzu. Il giorno del sopralluogo la strada di accesso era parzialmente percorribile in macchina, che sono state parcheggiate in uno stazzo in prossimità del casolare che si trova al mappale 109 foglio 44

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 48, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 48, Porz. AB, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Valore di stima del bene: € 44.581,80

Il fine della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato al quale il bene verrebbe venduto alle condizioni e momento della valutazione, in condizione di interesse contrastante tra acquirente e venditore consenzienti, in condizioni di mercato standard, previo una sufficiente attività di promozione commerciale, in condizioni in cui le parti hanno agito consapevolmente, con prudenza e senza costrizione, per tale fine il criterio più appropriato è quello sintetico per comparazione diretta mediante la raccolta di dati storici sull'attività di compravendita

Il valore unitario è stato ricavato dal testo valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Olbia Sassari editore exeo anno 2017. Tali valori sono stati poi equiparati ai valori presenti negli annunci riferiti ad un mercato omogeneo esteso al territorio del Sassarese e del Meilogu. Per il pascolo è risultato un prezzo medio inferiore a 0,4 €/mq tale valore risulta congruo con quelli applicati dal comune di Ittiri per una gara di cessione di terreni agricoli svoltasi nel 2009. Tale valore è stato poi decurtato del 25% per tenere conto delle attività necessarie da intraprendere per affrancarsi dalla condizione di Livellario e diventare proprietario del Terreno. Tale decurtazione tiene conto anche degli eventuali canoni riferiti agli ultimi cinque anni richiedibili dal comune di Ittiri. Sulla base di queste valutazioni si ritiene il valore unitario da prendere quale parametro per la determinazione del più probabile valore di mercato sia pari a 0,3 €/mq

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

Bene N° 5 - Terreno Ittiri (SS) - strada monte utulzu	148606,00 mq	3,00 €/mq	€ 44.581,80	100,00%	€ 44.581,80
Valore di stima:					€ 44.581,80

8.5 LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Uri (SS) - STRADA DI PENETRAZIONE AGRARIA DALLA SP 41 BRETELLA PER URI

Terreno agricolo ubicato in località MOnTe Andia e Serra, in prossimità dello svicolo della bretella per URI tra la SP 15 e la SP 41. L'appezzamento è un terreno sub pianaeggiante coltivato ad olivi, ben tenuto con i confini recitanti. La strada di accesso è una strada di penetrazione agraria per buona parte bitumata e nell'ultimo tratto in terra battuta. Nella parte ad ovest è presente una servitù di passaggio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 111, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 32.009,00

Il fine della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato al quale il bene verrebbe venduto alle condizioni e momento della valutazione, in condizione di interesse contrastante tra acquirente e venditore consenzienti, in condizioni di mercato standard, previo una sufficiente attività di promozione commerciale, in condizioni in cui le parti hanno agito consapevolmente, con prudenza e senza costrizione, per tale fine il criterio più appropriato è quello sintetico per comparazione diretta mediante la raccolta di dati storici sull'attività di compravendita.

Per la stima si è fatto riferimento ad un mercato omogeneo allargato al territorio del Meilogu e Sassarese. I dati raccolti sono poi stati confrontati con quelli registrati e riportati nel testo valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Olbia Sassari editore exeo anno 2017. Si è notato una forte coincidenza di valori con una forchetta che va da 4,5 €/mq a 1,8 €/mq condizionata dalla fertilità, ubicazione, accessibilità e giacitura.

Sulla base di questi dati, discreta fertilità, ottima ubicazione, buona accessibilità, e buona giacitura, si ritiene il valore unitario da prendere quale parametro per la determinazione del più probabile valore di mercato sia pari a 3,357 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Uri (SS) - STRADA DI PENETRAZIONE AGRARIA DALLA SP 41 BRETELLA PER URI	9535,00 mq	3.357,00 €/mq	€ 32.009,00	100,00%	€ 32.009,00
Valore di stima:					€ 32.009,00

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 04/01/2022

9.1 LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12
Appartamento con accesso dalla via Adelasia 12, costituito da un atrio d'ingresso dove si trova la scala che porta ai locali posti al primo piano. Dall'atrio sulla sinistra si trova una stanza con finestra prospettante la Via Adelasia, in posizione frontale all'ingresso si trova la porta che conduce al soggiorno - cucina, in fondo all'unico ambiente sulla sinistra si trova una porta che conduce ad un piccolo disimpegno sul quale si affacciano le porte di un ripostiglio e del bagno. Sempre dal disimpegno si accede ad una piccola corte interna. Al primo piano sulla sinistra del pianerottolo della scala si trova la prima stanza da letto con affaccio su via Adelasia, sulla destra si accede ad un corridoio dove sono distribuite le altre stanze ed il servizi igienici. Percorrendo il corridoi si trova prima il bagno con affaccio sulla corte interna, di seguito si trova una prima camera dalla quale poi si accede ad un altro locale attualmente usato come disimpegno, dal quale si accede ad un ballatoio ed ad un terrazzo sul quale si affaccia un locale sottotetto usato come lavanderia. proseguendo sul corridoio si trovano sulla destra ed infondo le altre due camere da letto rispettivamente con affaccio su via Adelasia e su via Savagnolu. L'immobile è sito nei pressi del centro del paese, in zona A del PUC nel centro matrice come definito nel PPR. L'area completamente urbanizzata è dotata dei principali servizi, ed è caratterizzata dalla carenza di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 1733, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona A centro storico e di prima formazione del comune di Ittiri
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA
BOX AUTO RICAVATO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO PRINCIPALE CON ACCESSO DA VIA SAVAGNOLU E COLLEGAMENTO DIRETTO ALL'ATRIO D'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 1733, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona A centro storico e di prima formazione del comune di Ittiri

9.2 LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ittiri (SS) - VIA MESSIGIAGU, piano terra
L'immobile, è sito in Ittiri in via MESSIGIAGU, urbanisticamente ricade in zona B2 del vigente PUC, in zona est dell'abitato, posizionato al limite dell'area cimiteriale. Nonostante il posizionamento periferico, dista solo circa 500 dal centro dell'abitato. L'immobile edificato a metà degli anni 90 presenta una struttura portante mista in c.a. e muratura in blocchi di cls, è realizzata in aderenza con gli immobili laterali. Si presenta in buono stato di conservazione. La chiiura orizzontale è costituita da un tetto a falde. I pavimenti sono in ceramica le pareti intonacate e pitturate. È dotato di Tre grandi e luminosi vetrine che danno sulla via IV novembre, e sul retro è presente un ulteriore accesso che si affia su un coritile con accesso da via Missigiagu. Nella parte posteriore del locale è posizionato il blocco servizi. La porta di accesso è posizionata ad una quota superiore rispetto a piano stradale e per raggiungere l'ingresso si deve superare una importante scalinata formata da 5 gradini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1302, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B del PUC di Ittiri

9.3 LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Ittiri (SS) - VIA IV NOVEMBRE, piano Interrato
L'immobile, è sito in Ittiri con accesso da via MESSIGIAGU, urbanisticamente ricade in zona B2 del vigente PUC, in zona est dell'abitato, posizionato al limite dell'area cimiteriale. Nonostante il posizionamento periferico, dista solo 500 dal centro dell'abitato. L'immobile è stato edificato a cavallo degli anni 2000 presenta una struttura portante mista in c.a. e muratura in blocchi di cls, realizzata in aderenza con gli immobili laterali. Si presenta in buono stato di conservazione. I locali posti al piano interrato non sono stati completati, presentano un pavimento in battuto di cemento, non hanno divisioni interne, le pareti sono non sono intonacate ne pitturate così come il solaio. Sul fondo del locale è stato ricavato in modo precario un piccolo servizio. L'ambiente è unico nonostante sia stato accatastato come diviso in due subalterni. Anche gli impianti presenti se pur ricavati in modo precario, sono unici per l'intero ambiente. A sinistra della rampa di accesso con la formazione del cortile (lastrico solare del piano terra) si è venuto a formare un volume non presente nel progetto che andrà tombato dal soggetto che completerà le opere. Al locale si accede da un ampio portone in lamiera di acciaio, posto alla fine della rampa di accesso. Nella parte posta all'accesso è presente una porta che da ad un vano scale che collega il locale interrato al primo piano. Anche questo collegamento non è rappresentato nel progetto allegato alla concessione edilizia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1302, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 36, Part. 1302, Sub. 4, Categoria F3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B del PUC di Ittiri

9.4 LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ittiri (SS) - strada monte utulzu
IL bene ricade nell'agro di Ittiri, a nord ovest coincide con la vetta di un colle con ua forma dolce e arrotondata con pendenze dei versanti meno accentuate, e la parte a sud est dove il declivio si inasprisce con pendenze molto più accentuate con versante esposto a nord ed il confine coincidente con il compluvio formato dal piede del versante, compluvio che poi si innesta nel rio Burine che segna il confini ad est. La parte più pendente e vicina al compluvio è caratterizzata dalla presenza di una fitta macchia mediterranea. A sud quasi con il confine con il mappale 73 è presente una servitù di passaggio. Il terreno viene utilizzato esclusivamente come pascolo.IL terreno si trova in località Pala e Su Chercu, e l'accesso è garantito da una servitù di passaggio che prende origine dalla strada Monte Utulzu. Il giorno del soprallugo la strada di accesso era parzialmente percorribile in macchina, che sono state parcheggiate in uno stazzo in prossimità del casolare che si trova al mappale 109 foglio 44
Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 48, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 48, Porz. AB, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade nell'agro di Ittiri

9.5 LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Uri (SS) - STRADA DI PENETRAZIONE AGRARIA DALLA SP 41 BRETTELLA PER URI
Terreno agricolo ubicato in località MOnTe Andia e Serra, in prossimità dello svicolo della bretella per URI tra la SP 15 e la SP 41. L'appezzamento è un terreno sub pianeggiante coltivato ad olivi, ben tenuto con i confini recitanti. La strada di accesso è una strada di penetrazione agrari per buona parte bitumata e nell'ultimo tratto in terra battuta. Nella parte ad ovest è presente una servitù di passaggio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 111, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zone garicolo del Comune di Uri

10SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2017 DEL R.G.E.

11 LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ittiri (SS) - VIA ADELASIA 12		
Diritto reale:	Proprietà <table border="1" style="float: right;"><tr><td>Quota</td><td>1/2</td></tr></table>	Quota	1/2
Quota	1/2		
Tipologia immobile:	Appartamento <table border="1" style="float: right;"><tr><td>Superficie</td><td>294,40 mq</td></tr></table> Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 1733, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	294,40 mq
Superficie	294,40 mq		
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un discreto stato conservativo, è regolarmente abitato ed ha i requisiti di abitabilità. Le chiusure opache sono in buono stato, sono presenti e funzionanti le chiusure trasparenti. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico ed idrico in generale l'immobile è in discreto stato di conservazione. Nel locale prospiciente il ballatoio al piano primo è presente una infiltrazione d'acqua proveniente dalla copertura.		
Descrizione:	Appartamento con accesso dalla via Adelasia 12, costituito da un atrio d'ingresso dove si trova la scala che porta ai locali posti al primo piano. Dall'atrio sulla sinistra si trova una stanza con finestra prospettante la Via Adelasia, in posizione frontale all'ingresso si trova la porta che conduce al soggiorno - cucina, in fondo all'unico ambiente sulla sinistra si trova una porta che conduce ad un piccolo disimpegno sul quale si affacciano le porte di un ripostiglio e del bagno. Sempre dal disimpegno si accede ad una piccola corte interna. Al primo piano sulla sinistra del pianerottolo della scala si trova la prima stanza da letto con affaccio su via Adelasia, sulla destra si accede ad un corridoio dove sono distribuite le altre stanze ed il servizi igienici. Percorrendo il corridoio si trova prima il bagno con affaccio sulla corte interna, di seguito si trova una prima camera dalla quale poi si accede ad un altro locale attualmente usato come disimpegno, dal quale si accede ad un ballatoio ed ad un terrazzo sul quale si affaccia un locale sottotetto usato come lavanderia. proseguendo sul corridoio si trovano sulla destra ed infondo le altre due camere da letto rispettivamente con affaccio su via Adelasia e su via Savagnolu. L'immobile è sito nei pressi del centro del paese, in zona A del PUC nel centro matrice come definito nel PPR. L'area completamente urbanizzata è dotata dei principali servizi, ed è caratterizzata dalla carenza di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig. [REDACTED] moglie dell'esecutato		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ittiri (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà <table border="1" style="float: right;"><tr><td>Quota</td><td>1/2</td></tr></table>	Quota	1/2
Quota	1/2		
Tipologia immobile:	Garage <table border="1" style="float: right;"><tr><td>Superficie</td><td>43,00 mq</td></tr></table> Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 73, Part. 1733, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	43,00 mq
Superficie	43,00 mq		
Stato conservativo:	Il bene si trova in discreto stato di conservazione è funzionale al suo utilizzo, inoltre presenta un soppalco che permette di essere sfruttato come comodo ripostiglio		
Descrizione:	BOX AUTO RICAVATO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO PRINCIPALE CON ACCESSO DA VIA SAVAGNOLU E COLLEGAMENTO DIRETTO ALL'ATRIO D'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Firmato Da: CRISTIANI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c1b1049544857eeb6c1af6e4c100025b

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig. [REDACTED] moglie dell'esecutato

12 LOTTO 2

Bene N° 3 - Locale commerciale	
Ubicazione:	Ittiri (SS) - VIA MESSIGIAGU, piano terra
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1302, Sub. 1, Categoria C1 Superficie 212,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo, in esso si svolge una attività artigianale e di vendita al dettaglio.
Descrizione:	L'immobile, è sito in Ittiri in via MESSIGIAGU, urbanisticamente ricade in zona B2 del vigente PUC, in zona est dell'abitato, posizionato al limite dell'area cimiteriale. Nonostante il posizionamento periferico, dista solo circa 500 dal centro dell'abitato. L'immobile edificato a metà degli anni 90 presenta una struttura portante mista in c.a. e muratura in blocchi di cls, è realizzata in aderenza con gli immobili laterali. Si presenta in buono stato di conservazione. La chiura orizzontale è costituita da un tetto a falde. I pavimenti sono in ceramica le pareti intonacate e pitturate. È dotato di Tre grandi e luminosi vetrine che danno sulla via IV novembre, e sul retro è presente un ulteriore accesso che si affaccia su un cortile con accesso da via Missigiagu. Nella parte posteriore del locale è posizionato il blocco servizi. La porta di accesso è posizionata ad una quota superiore rispetto a piano stradale e per raggiungere l'ingresso si deve superare una importante scalinata formata da 5 gradini.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

13 LOTTO 3

Bene N° 4 - Magazzino	
Ubicazione:	Ittiri (SS) - VIA IV NOVEMBRE, piano interrato
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1302, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 36, Part. 1302, Sub. 4, Categoria F3 Superficie 247,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile non è ultimato, le pareti e i soffitti non sono intonacati, è comunque presente un pianto elettrico unico posato in modo precario a servizio dell'intero piano seminterrato.
Descrizione:	L'immobile, è sito in Ittiri con accesso da via MESSIGIAGU, urbanisticamente ricade in zona B2 del vigente PUC, in zona est dell'abitato, posizionato al limite dell'area cimiteriale. Nonostante il posizionamento periferico, dista solo 500 dal centro dell'abitato. L'immobile è stato edificato a cavallo degli anni 2000 presenta una struttura portante mista in c.a. e muratura in blocchi di cls, realizzata in aderenza con gli immobili laterali. Si presenta in buono stato di conservazione. I locali posti al piano interrato non sono stati completati, presentano un pavimento in battuto di cemento, non hanno divisioni interne, le pareti non sono intonacate né pitturate così come il solaio. Sul fondo del locale è stato ricavato in modo precario

	<p>un piccolo servizio. L'ambiente è unico nonostante sia stato accatastato come diviso in due subalterni. Anche gli impianti presenti se pur ricavati in modo precario, sono unici per l'intero ambiente. A sinistra della rampa di accesso con la formazione del cortile (lastrico solare del piano terra) si è venuto a formare un volume non presente nel progetto che andrà tombato dal soggetto che completerà le opere. Al locale si accede da un ampio portone in lamiera di acciaio, posto alla fine della rampa di accesso. Nella parte posta all'accesso è presente una porta che da ad un vano scale che collega il locale interrato al primo piano. Anche questo collegamento non è rappresentato nel progetto allegato alla concessione edilizia</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

14 LOTTO 4

Bene N° 5 - Terreno				
Ubicazione:	Ittiri (SS) - strada monte utulzu			
Diritto reale:	<table border="1"> <tr> <td>Diritto del livellario</td> <td>Quota</td> <td>1/1</td> </tr> </table>	Diritto del livellario	Quota	1/1
Diritto del livellario	Quota	1/1		
Tipologia immobile:	<table border="1"> <tr> <td> Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 48, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 48, Porz. AB, Qualità Pascolo </td> <td>Superficie</td> <td>148606,00 mq</td> </tr> </table>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 48, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 48, Porz. AB, Qualità Pascolo	Superficie	148606,00 mq
Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 48, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 40, Part. 48, Porz. AB, Qualità Pascolo	Superficie	148606,00 mq		
Stato conservativo:	Il terreno è incolto, in parte utilizzato come pascolo in resto caratterizzato da una fitta vegetazione mediterranea			
Descrizione:	<p>IL bene ricade nell'agro di Ittiri, a nord ovest coincide con la vetta di un colle con ua forma dolce e arrotondata con pendenze dei versanti meno accentuate, e la parte a sud est dove il declivio si inasprisce con pendenze molto più accentuate con versante esposto a nord ed il confine coincidente con il compluvio formato dal piede del versante, compluvio che poi si innesta nel rio Burine che segna il confini ad est. La parte più pendente e vicina al compluvio è caratterizzata dalla presenza di una fitta macchia mediterranea. A sud quasi con il confine con il mappale 73 è presente una servitù di passaggio. Il terreno viene utilizzato esclusivamente come pascolo.IL terreno si trova in località Pala e Su Chercu, e l'accesso è garantito da una servitù di passaggio che prende origine dalla strada Monte Utulzu. Il giorno del soprallugo la strada di accesso era parzialmente percorribile in macchina, che sono state parcheggiate in uno stazzo in prossimità del casolare che si trova al mappale 109 foglio 44</p>			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI			
Stato di occupazione:	Libero			

15 LOTTO 5

Bene N° 6 - Terreno				
Ubicazione:	Uri (SS) - STRADA DI PENETRAZIONE AGRARIA DALLA SP 41 BRETTELLA PER URI			
Diritto reale:	<table border="1"> <tr> <td>Proprietà</td> <td>Quota</td> <td>1/1</td> </tr> </table>	Proprietà	Quota	1/1
Proprietà	Quota	1/1		
Tipologia immobile:	<table border="1"> <tr> <td> Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 111, Qualità Seminativo </td> <td>Superficie</td> <td>9535,00 mq</td> </tr> </table>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 111, Qualità Seminativo	Superficie	9535,00 mq
Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 111, Qualità Seminativo	Superficie	9535,00 mq		

Descrizione:	Terreno agricolo ubicato in località MOnTe Andia e Serra, in prossimità dello svicolo della bretella per URI tra la SP 15 e la SP 41. L'appezzamento è un terreno sub pianeggiante coltivato ad olivi, ben tenuto con i confini recitanti. La strada di accesso è una una strada di penetrazione agrari per buona parte bitumata e nell'ultimo tratto in terra battuta. Nella parte ad ovest è presente una servitù di passaggio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	IL terreno è sfuttato dal debitore

16 FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI
TRASFERIMENTO

17 BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA ADELASIA 12

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MILANO il 22/04/2016
Reg. gen. 4960 - Reg. part. 728
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.802,83
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/10/2016
Reg. gen. 14088 - Reg. part. 1974
Quota: 1/2
Importo: € 1.769.033,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 884.516,73

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 07/06/2017
Reg. gen. 7309 - Reg. part. 5558
Quota: 1/2
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

18 BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA SAVAGNOLU 25, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MILANO il 22/04/2016
Reg. gen. 4960 - Reg. part. 728
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.802,83
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/10/2016

Reg. gen. 14088 - Reg. part. 1974
 Quota: 1/2
 Importo: € 1.769.033,46
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 884.516,73

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 07/06/2017
 Reg. gen. 7309 - Reg. part. 5558
 Quota: 1/2
 A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
 Contro [REDACTED]

19 **BENE N° 3** - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA MESSIGIAGU, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a MILANO il 22/04/2016
 Reg. gen. 4960 - Reg. part. 728
 Importo: € 100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 77.802,83
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
 Iscritto a SASSARI il 21/10/2016
 Reg. gen. 14088 - Reg. part. 1974
 Quota: 1/2
 Importo: € 1.769.033,46
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 884.516,73

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 07/06/2017
 Reg. gen. 7309 - Reg. part. 5558
 Quota: 1/2
 A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
 Contro [REDACTED]

20 **BENE N° 4** - MAGAZZINO UBICATO A ITTIRI (SS) - VIA IV NOVEMBRE, PIANO INTERRATO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MILANO il 22/04/2016
Reg. gen. 4960 - Reg. part. 728
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.802,83
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/10/2016
Reg. gen. 14088 - Reg. part. 1974
Quota: 1/2
Importo: € 1.769.033,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 884.516,73

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 07/06/2017
Reg. gen. 7309 - Reg. part. 5558
Quota: 1/2
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

21 BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ITTIRI (SS) - STRADA MONTE UTULZU

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MILANO il 22/04/2016
Reg. gen. 4960 - Reg. part. 728
Importo: € 100.000,00
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.802,83
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/10/2016
Reg. gen. 14088 - Reg. part. 1974
Quota: 1/2
Importo: € 1.769.033,46
A favore di Agenzia delle entrate-Riscossione
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 884.516,73

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 07/06/2017
Reg. gen. 7309 - Reg. part. 5558
Quota: 1/2
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura

22 - **BENE N° 6** - TERRENO UBICATO A URI (SS) - STRADA DI PENETRAZIONE AGRARIA
DALLA SP 41 BRETELLA PER URI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a MILANO il 22/04/2016
Reg. gen. 4960 - Reg. part. 728
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.802,83
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a SASSARI il 21/10/2016
Reg. gen. 14088 - Reg. part. 1974
Quota: 1/2
Importo: € 1.769.033,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 884.516,73

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 07/06/2017
Reg. gen. 7309 - Reg. part. 5558
Quota: 1/2
A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura