

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Procedimento di esecuzione immobiliare

n. 131/2020

Relazione di consulenza Tecnica

Creditore procedente:

Creditore intervenuto:

Creditore intervenuto:

Agenzia delle Entrate Riscossione

Esecutari:

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Francesco De Giorgi

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Gianmarco Pilo

CTU - ING. GIANMARCO PILO - VIA DEI CONVERSI N°1 - 09129 CAGLIARI

1809

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Firmato Da: GIANMARCO PILO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e16bd7419b53bba

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

Premessa	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza	8
Risposte ai quesiti.....	10
Quesito 1.....	10
Quesito 2.....	15
Quesito 3.....	17
Quesito 4.....	19
Quesito 5.....	21
Quesito 6.....	23
Quesito 7.....	27
Quesito 8.....	28
Quesito 9.....	36
Quesito 10.....	38
Quesito 11.....	41
Quesito 12.....	44
Quesito 13.....	45
Quesito 14.....	47
Quesito 15.....	50
Quesito 16.....	52
Quesito 17.....	53
Quesito 18.....	54
Quesito 19.....	58
Conclusioni	62
Elenco degli allegati.....	62

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Francesco De Giorgi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Dei Conversi n°1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, in data 11/05/2021 prestai giuramento a seguito dell'incarico ricevuto il 03/05/2021. In tale circostanza fui nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 131/2020 del Ruolo Generale promosso da "Tarnoli Italia S.p.a.", con sede legale in Milano, Via Andrea Costa n. 17, registrata con Partita IVA n. 00698550159.

Il procedimento di esecuzione immobiliare risulta promosso contro la ditta

Sono creditori intervenuti nel presente procedimento Agenzia Entrate Riscossione, Agente della riscossione per le Province della Regione Sardegna, C.F. 13756881002, con sede in Roma, via G. Grezar 14 e ENI S.p.A., con sede legale in Roma, Piazzale Enrico Mattei n. 1, Codice Fiscale 00484960588, Partita I.V.A. 00905811006, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato (link "dati catastali" – sezione "corrispondenza catastale");
- 2) **segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultravventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
- 3) **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento (link "cronistoria catastale"); se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- 4) **verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");
- 5) **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente inclusa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;
- 6) **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "parti comuni");
- 7) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "regolarità edilizia");
- 8) **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) (link "formalità pregiudizievoli");

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

9) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta (Link "normativa urbanistica");

10) **indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica");

11) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c. (link "regolarità edilizia");

12) **predispore** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

13) **descrivere**, previo **necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno (link "dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestabile) in mq. (link "consistenza immobile"), confini (link "confini") e dati catastali attuali (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente (link "parti comuni"), nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

14) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (link "criteri di formazione lotti");

15) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 (link "consistenza immobile");

16) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti"); ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (link "stato di occupazione dell'immobile" e "titolarità dell'immobile" – sezione "regime patrimoniale");

17) **segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c.;

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

18) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accettare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) (link "vincoli od oneri condominiali"); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto (link "servitù"); effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

19) **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (link "stima" e "condizioni"). L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lo scrivente C.T.U. fu nominato dal G.E. Dott. Francesco De Giorgi in data 03/05/2021. A distanza di qualche giorno, precisamente nella data del 11/05/2021, ha prestato giuramento telematico ed accettato formalmente l'incarico.

A causa di una problematica derivante dalla presenza di due distinte procedure di esecuzione nei confronti del medesimo debitore, in data 01/06/2021 il custode segnalava l'anomalia al G.E. ed allo scrivente C.T.U., richiedendo, al proposito un provvedimento sulla gestione di un'unica Procedura. In conseguenza di ciò lo scrivente sospendeva le proprie attività peritali.

In data 05/08/2021 il G.E. riuniva i due procedimenti all'interno del 131/2020. Tale Ordinanza non veniva trasmessa da parte della Cancelleria allo scrivente C.T.U. che veniva a conoscenza della riunione dei Procedimenti unicamente per il tramite del Custode a novembre del 2021.

Le operazioni peritali ebbero inizio in data 06/12/2021 presso lo studio professionale del C.T.U. sito in Cagliari alla via Dei Conversi n. 1. In tale circostanza lo scrivente provvedeva ad analizzare la documentazione depositata in atti e ad effettuare le opportune ispezioni catastali sugli immobili oggetto di pignoramento.

Le formali richieste di accesso ai documenti amministrativi, relativi agli immobili oggetto del presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare, vennero inviate dal sottoscritto, in data 12/01/2022 all'U.T.C. di Porto Torres e in data 12/02/2022 all'U.T.C. di Sassari, acquisendo così tutta la documentazione amministrativa necessaria per le analisi relative a tali immobili.

Nello stesso periodo, lo scrivente, avviò i contatti con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari, custode dell'immobile in virtù del verbale di nomina del 03/05/2021, al fine di individuare una data utile per l'effettuazione dell'accesso ai luoghi. Al seguito di tale contatto, il sopralluogo, inizialmente fissato per la data del 15/12/2021 (annullato per richiesta del debitore), venne fissato per la data del 27/01/2022 in occasione del quale lo scrivente C.T.U. ispezionò gli immobili alla presenza di un delegato della [REDACTED] e di un incaricato da parte della "I.V.G." di Sassari. In occasione di tale sopralluogo, furono eseguiti i rilievi metrici e fotografici degli immobili di proprietà della ditta eseguita, sia per quelli ubicati nel comune di Sassari che per quelli ubicati nel comune di Porto Torres.

Nel periodo successivo, precisamente nella giornata del 18/03/2022, furono acquisite tutte le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in oggetto, e in data 22/12/2022 sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

L'immobile 01 è una porzione di fabbricato destinata ad uso ufficio, mentre gli immobili 02, 03 e 04 risultano essere tre posti auto scoperti. Tutti e quattro i suddetti immobili fanno parte del più ampio complesso edilizio edificato in Sassari, nella via Alcide de Gasperi. L'immobile 05, invece, risulta essere un distributore di carburante e GPL ubicato nella via dell'Industria a Porto Torres, costituito da due pensiline, le quali ospitano le pompe per l'erogazione del carburante, (benzina, gasolio e GPL), da un fabbricato al servizio dell'attività, e da una zona recintata e coperta da una tettoia, ubicata nel lato Nord-Ovest del lotto, la quale ospita i serbatoi del GPL.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Risposte ai quesiti

Quesito 1.

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato (link "dati catastali" – sezione "corrispondenza catastale");

In ossequio al presente quesito lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il primo Certificato Notarile rilasciato in data 30/03/2021 e il secondo Certificato Notarile di integrazione rilasciato in data 19/04/2021, entrambi redatti ed a firma del Dott. Francesco Pianu, notaio in Sassari. L'intero contenuto dei documenti sopra menzionati viene riportato nell'Allegato H – Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

In tali documenti viene ricostruita la storia ipotecaria delle seguenti particelle che ospitano gli immobili oggetto di pignoramento:

Catasto Fabbricati

- Foglio 13 Particella 2215 (immobile 05) - Comune di Porto Torres (SS)
- Foglio 13 Particella 2217 (immobile 05) - Comune di Porto Torres (SS)
- Foglio 13 Particella 2218 (immobile 05) - Comune di Porto Torres (SS)
- Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14 (immobile 01) - Comune di Sassari (SS)
- Foglio 108 Particella 2203 Subalterni 46 (immobile 02), 47 (immobile 03) e 48 (immobile 04) - Comune di Sassari (SS)

Catasto Terreni

- Foglio 13 Particella 2214 (immobile 05) - Comune di Porto Torres (SS)
- Foglio 13 Particella 2216 (immobile 05) - Comune di Porto Torres (SS)

Gli immobili 01, 02, 03 e 04 oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno del centro abitato della città di Sassari, precisamente in un complesso edilizio edificato nella via Alcide de Gasperi, mentre l'immobile 05, anch'esso oggetto di pignoramento, è ubicato nella zona periferica della città di Porto Torres, precisamente nella via dell'Industria.

IMMOBILI 01 – 02 – 03 – 04

Immobili siti nella via Alcide de Gasperi, Comune di Sassari (SS)

Gli immobili oggetto di perizia, di proprietà della [REDACTED] e facenti parte del compendio ubicato all'interno del Comune di Sassari, risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari con le particelle di cui al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14 e Foglio 108 Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48.
Tali particelle insistono al N.C.T. del medesimo comune sulle particelle censite al Foglio 108 Mappali 2196 (la Particella 2197 Subalterno 14) e 2203 (la Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48).

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

- L'immobile 01, censito alla Particella 2197 Subalterno 14 è destinato ad uso uffici e si sviluppa su un unico piano situato al primo piano, di un più grande fabbricato facente parte di un condominio inserito all'interno di un maggiore supercondominio.
- L'immobile 02, censito alla Particella 2203 Subalterno 46, è destinato a posto auto scoperto delimitato situato nel cortile interno condominiale.
- L'immobile 03, censito alla Particella 2203 Subalterno 47, è destinato a posto auto scoperto delimitato situato nel cortile interno condominiale.
- L'immobile 04, censito alla Particella 2203 Subalterno 48, è destinato a posto auto scoperto delimitato situato nel cortile interno condominiale.

IMMOBILE 05

Immobile sito nella via dell'Industria, Comune di Porto Torres (SS)

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà della [REDACTED] esecutata [REDACTED], e facente parte del compendio ubicato all'interno del Comune Porto Torres, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2215, 2217 e 2218. Tali particelle risultano censite con lo stesso numero identificativo anche al N.C.T. del medesimo comune, e sono inoltre comprese nella presente procedura anche le particelle censite al Foglio 13 Particelle 2214 e 2216, identificative del lotto di appartenenza del distributore di carburanti oggetto di perizia. L'immobile 05, destinato a distributore di carburante, si sviluppa su un unico piano, più precisamente il piano stradale, ed è situato nella via dell'Industria.

Per un maggior approfondimento su quanto appena descritto, si rimanda all'Allegato C - Documentazione catastale.

Si precisa che tali definizioni verranno mantenute in tutti gli allegati di supporto alla relazione oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare.

Per quanto riguarda invece i confini dei vari immobili sopra individuati, si rimanda a quanto riportato nel dettaglio all'interno del paragrafo 3.4. degli Allegati D.01 e D.02 – Stima immobiliare.

Al fine di fornire una compiuta risposta al presente quesito, si riporta nel seguito la descrizione delle caratteristiche catastali degli immobili contenuti nel pignoramento:

**1. unità immobiliari ubicate nel Comune di Sassari (SS) –
Catasto Fabbricati:**

- foglio 108, particella 2197, subalterno 14, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 114 m², Via Alcide de Gasperi snc, piano 1;
- foglio 108, particella 2203, subalterno 46, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 m², superficie catastale totale 10 m², Via Lelio Basso snc, piano T;
- foglio 108, particella 2203, subalterno 47, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 m², superficie catastale totale 10 m², Via Lelio Basso snc, piano T;
- foglio 108, particella 2203, subalterno 48, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 m², superficie catastale totale 10 m², Via Lelio Basso snc, piano T;

**2. unità immobiliari ubicate nel Comune di Porto Torres (SS) –
Catasto Fabbricati:**

- foglio 13, particella 2215, zona censuaria, 1, categoria E/3, Via Circonvallazione snc, piano T;
- foglio 13, particella 2217, zona censuaria, 1, categoria E/3, Via Circonvallazione snc, piano T;
- foglio 13, particella 2218, zona censuaria, 1, categoria E/3, Via Circonvallazione snc, piano T;

**3. unità immobiliari ubicate nel Comune di Porto Torres (SS) –
Catasto Terreni:**

- foglio 13, particella 2214, terreno seminativo, classe 3, superficie 573 m².
- foglio 13, particella 2216, terreno seminativo, classe 1, superficie 1.585 m².

Sulla base di quanto sopra riportato lo scrivente sottolinea come risultino corretti gli identificativi catastali dei beni contenuti nell'atto di pignoramento. Risulta inoltre corretto il posizionamento geografico dei beni contenuti nell'atto di pignoramento.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Lo scrivente sottolinea come gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento consentano di individuare univocamente ed oggettivamente gli immobili. Si precisa come all'interno della descrizione non venga specificata la conformazione delle singole unità e degli ambienti interni. In ogni caso l'omissione di tale approfondimento non mette in discussione la congruità tra gli estremi catastali dei beni e quelli elencati nel pignoramento. Per ogni maggiore approfondimento in merito alla descrizione degli immobili pignorati si rimanda alla descrizione riportata all'interno del paragrafo 3.1. sia dell'Allegato D.01 – Stima immobiliare Sassari, che dell'Allegato D.02 – Stima immobiliare Porto Torres, i quali sono un utile approfondimento alla presente perizia. Per ogni maggiore dettaglio in merito alla storia catastale si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato C – Documentazione Catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU- ING. GIANMARCO PILO -VIA DEI CONVERSI N°4 - 09129 CAGLIARI

Firmato Da: GIANMARCO PILO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e16bd7419b53bba

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 2.

Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Lo scrivente ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed ai creditori precedenti eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza degli immobili siti in Sassari. Questo è stato reperito dallo scrivente all'interno delle operazioni peritali e riportato nell'allegato B – Documentazione del Comune di Sassari e Porto Torres.

entro in possesso degli immobili oggetto di pignoramento, ovvero:

1. unità immobiliari site nel Comune di Sassari (SS) – Catasto Fabbricati:

- foglio 108, particella 2197, subaltemo 14 (immobile 01);
- foglio 108, particella 2203, subaltemo 46 (immobile 02);
- foglio 108, particella 2203, subaltemo 47 (immobile 03);
- foglio 108, particella 2203, subaltemo 48 (immobile 04).

2. unità immobiliari site nel Comune di Porto Torres (SS) – Catasto Fabbricati:

- foglio 13, particella 2215 (immobile 05);
- foglio 13, particella 2217 (immobile 05);
- foglio 13, particella 2218 (immobile 05).

3. unità immobiliari site nel Comune di Porto Torres (SS) – Catasto Terreni:

- foglio 13, particella 2214 (immobile 05);
- foglio 13, particella 2216 (immobile 05).

Nel seguito si riporta direttamente quanto contenuto all'interno della relazione notarile a firma del Notaio dott. Francesco Planu, redatta in data 19/04/2021, così come, integrata, relativamente agli atti di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

A tale proposito lo scrivente ha verificato, attraverso le ispezioni ipotecarie, quanto certificato da parte del notaio, non riscontrando, al proposito, incongruenze di sorta.

IMMOBILI 01, 02, 03, 04

Tali immobili sono stati acquisiti da parte della ditta debitrice in data 14/04/2011, secondo atto notarile pubblico di compravendita numero di repertorio 29855/12114, registrato dal Notaio Carlo Bolognini in Sassari (SS). La ditta esecutata acquisiva i beni dalla ditta [REDACTED] con sede in Sassari (SS). Per ulteriori e doverosi approfondimenti relativi all'atto pubblico sopra menzionato si rimanda all'Allegato F.11 – Ispezioni ipotecarie.

IMMOBILE 05

Tali immobili sono stati acquisiti da parte della ditta debitrice in data 16/05/2013, secondo atto notarile pubblico di compravendita numero di repertorio 31767/13553, registrato dal Notaio Carlo Bolognini in Sassari (SS), la ditta esecutata acquisiva il bene dalla ditta [REDACTED] con sede in Sassari (SS). Per ulteriori e doverosi approfondimenti relativi all'atto pubblico sopra menzionato si rimanda all'Allegato F.15 – Ispezioni ipotecarie.

Per ogni doveroso approfondimento circa i contenuti della relazione notarile prodotta da parte del creditore procedente, così come integrata, si rimanda all'Allegato H – Certificazione notarile.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 3.

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento (link "cronistoria catastale"); se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Lo scrivente ha provveduto a reperire le visure aggiornate presso gli uffici del Catasto competente per territorio, riscontrando come gli identificativi indicati nell'atto di pignoramento fossero completi e fossero coincidenti con quelli attuali. Per la consultazione della documentazione catastale reperita all'interno delle operazioni peritali si rimanda al contenuto dell'Allegato C – Documentazione Catastale.

Dalle analisi svolte si è riscontrato come gli immobili 01, 02, 03 e 04 oggetto di pignoramento, situati nel Comune di Sassari, siano costituiti da quattro distinte unità ricomprese nello stesso complesso edilizio. Per quanto riguarda l'immobile 05, invece, si è riscontrato come, se pur costituito da più particelle, questo costituisce un'unica unità immobiliare ben distinta ed indipendente. La storia amministrativa di tutti gli immobili in oggetto risulta ricostruita da parte dello scrivente C.T.U. attraverso il reperimento e la successiva analisi dei progetti approvati da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, consultabile nell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari e di Porto Torres. Dal punto di vista catastale, gli immobili 01, 02, 03 e 04 risultano indipendenti in quanto ad ognuno di essi venne assegnato un distinto subalterno all'atto del primo censimento conseguente al deposito catastale. Mentre l'immobile 05 risulta costituito da più particelle, le quali, assieme, vanno a formare l'intero complesso immobiliare. Di seguito si riporta la composizione dei beni di proprietà della ditta esecutata ed oggetto di pignoramento:

1. L'immobile 01 oggetto di pignoramento, di seguito identificato come "Lotto 01", è costituito da un ufficio, risulta essere censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari precisamente al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14.
2. L'immobile 02 oggetto di pignoramento, di seguito identificato come "Lotto 02", è costituito da un parcheggio scoperto, risulta essere censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari precisamente al Foglio 108 Particella 2203 Subalterno 46.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

3. L'immobile 03 oggetto di pignoramento, di seguito identificato come "Lotto 03", è costituito da un parcheggio scoperto, risulta essere censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari precisamente al Foglio 108 Particella 2203 Subalterno 47.
4. L'immobile 04 oggetto di pignoramento, di seguito identificato come "Lotto 04", è costituito da un parcheggio scoperto, risulta essere censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sassari precisamente al Foglio 108 Particella 2203 Subalterno 48.
5. L'immobile 05 oggetto di pignoramento, di seguito identificato come "Lotto 05", è costituito da una stazione di servizio con distributore di carburanti, risulta essere censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Porto Torres precisamente al Foglio 13 Particella 2215, 2217 e 2218, e al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Porto Torres precisamente al Foglio 13 Particella 2214 e 2216.

Come identificato in precedenza, tali estremi risultano completi, congruenti ed allineati con quanto indicato nell'individuazione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento, interamente riportata nella risposta al precedente quesito 1.

Dall'analisi della sovrapposizione dello stato reale con le rappresentazioni dello stato catastale attualmente depositato, è emerso come i luoghi presentino delle lievi difformità rispetto alla configurazione catastale per i soli immobili 01 e 05. Si precisa che le difformità sopra citate non sono da intendersi presenti negli immobili 02, 03 e 04. Per quanto concerne l'immobile 01 e l'immobile 05, invece, tali lievi difformità sono esclusivamente legate al diverso posizionamento di alcuni infissi.

Pertanto, lo scrivente conclude come sia necessario il deposito di nuove planimetrie catastali presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate che si riferiscano ad una situazione aggiornata e corrispondente con lo stato attuale, esclusivamente per l'immobile 01 e per l'immobile 05. A tale proposito si sottolinea come le modifiche sopra descritte siano avvenute nel periodo di tempo trascorso tra il deposito progettuale e la data odierna. Al momento della stesura della presente relazione, lo scrivente non ha richiesto autorizzazione al Giudice dell'Esecuzione al fine di procedere all'effettuazione di tali variazioni di aggiornamento catastale non ritenendo tali bonifiche rilevanti al fine di una migliore e precisa individuazione degli immobili. Ad ogni modo per ulteriori approfondimenti in merito a tali difformità catastali riscontrate sui diversi immobili si rimanda a quanto illustrato nel paragrafo 3.3. dell'Allegato D – Stima immobiliare.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 4.

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");

L'individuazione degli immobili oggetto di pignoramento è stata svolta nell'apposito paragrafo 3.4. dell'Allegato D e più precisamente nei due allegati D.01 e D.02 – Stima immobiliare dei due compendi (Comune di Sassari e Comune di Porto Torres), al quale si rimanda per la consultazione. Le descrizioni in oggetto, ricavate dalle visure reperite, risultano corrispondenti con quelle prodotte all'interno dell'atto di pignoramento. Dalla data di pignoramento in poi non sono state effettuate modifiche sostanziali agli immobili oggetto della presente relazione di perizia dal punto di vista catastale. Il pignoramento in questione risale all'anno 2020 e non sono state riscontrate nel periodo trascorso (a partire da quella data) delle variazioni degli identificativi catastali degli immobili pignorati. Pertanto, lo scrivente conclude come vi sia corrispondenza tra la descrizione dei cespiti fornita nell'atto di pignoramento e lo stato attuale dei luoghi.

L'analisi impostata nel paragrafo 3.3. degli Allegati D.01 e D.02 – Stima immobiliare ha fatto emergere uno stato reale leggermente differente rispetto a quello depositato catastalmente, esclusivamente per l'immobile 01 e per l'immobile 05. Lo scrivente sottolinea, in ossequio a quanto richiesto dal presente quesito, come le difformità ricadano interamente all'interno della proprietà sottoposta alla presente procedura di esecuzione immobiliare, così come individuata nell'atto di pignoramento. In nessun modo le difformità riscontrate coinvolgono particelle limitrofe rispetto a quelle oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, di proprietà terza ed in nessun modo ascrivibili alla proprietà esclusiva della ditta **A.S.P. di Andrea Speziga S.a.s.** odierna debitrice. Non si segnalano pertanto delle porzioni necessitanti di esproprio, né in alcun modo si necessita di procedere con la demolizione di volumetrie abusive su aree differenti rispetto a quelle individuate dalle particelle censite al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14 e Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48, al N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particella 2215, 2217, 2218, e al N.C.T. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particella 2214 e 2216.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020

Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).

Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

In merito alla proprietà delle particelle limitrofe a quelle oggetto di pignoramento, lo scrivente sottolinea, a partire dagli elementi emersi nelle indagini condotte durante le operazioni peritali, come queste siano di proprietà di altri soggetti in ogni caso estranei alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

In merito alla situazione catastale, in accordo con quanto evidenziato in risposta al precedente quesito 3, si ribadisce come le difformità riscontrate in seguito alle specifiche analisi svolte si configurino come facilmente eliminabili con dei nuovi depositi catastali. In questi aggiornamenti dovranno essere recepite tutte le modifiche effettuate in corrispondenza degli spazi interni e dei prospetti.

Al riguardo lo scrivente precisa come, nella circostanza di aggiornamento della documentazione, non dovranno essere adeguati gli inquadramenti nelle categorie catastali

Per quanto riguarda l'immobile 01, sono stati contemplati degli oneri di aggiornamento catastale, con relativo deposito di nuova planimetria, nella misura di circa 1.000,00 €.

Per quanto riguarda gli immobili 02, 03 e 04, non sono stati contemplati degli oneri relativi all'aggiornamento catastale in quanto risulta corrispondenza tra i depositi catastali attualmente reperibili e lo stato reale.

Per quanto riguarda l'immobile 05, gli oneri contemplati ammontano a circa 1.000,00 €, per quanto riguarda l'aggiornamento catastale con relativo deposito di nuova planimetria.

Tali aggiornamenti raggiungibili attraverso un apposito deposito catastale consentono di ripristinare la corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quello catastale rappresentato.

Per la quantificazione specifica di tali importi si rimanda al paragrafo 3.3. ricompreso nel più ampio Allegato D e, più precisamente, all'interno degli allegati D.01 e D.02 – Stima immobiliare.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 5.

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

Gli immobili pignorati risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 13 Particella 2197 Subalterno 14 e alla Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48; mentre al N.C.E.U. del Comune di Porto Torres risultano censiti al Foglio 13 Particella 2215, 2217 e 2218, e al N.C.T. sempre del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particella 2214 e 2216 e risultano tutti corrispondenti con gli identificativi attuali dei beni.

In particolare:

Sassari – Catasto Fabbricati

- al foglio 108, particella 2197, subalterno 14 è individuato l'immobile ubicato al piano primo del più ampio fabbricato sito in via Alcide de Gasperi, con destinazione d'uso uffici;
- al foglio 108, particella 2203, subalterno 46 è individuata l'area esterna ubicata nel cortile condominiale al piano terra del più ampio fabbricato sito in via Alcide de Gasperi con destinazione d'uso posto auto scoperto;
- al foglio 108, particella 2203, subalterno 47 è individuata l'area esterna ubicata nel cortile condominiale al piano terra del più ampio fabbricato sito in via Alcide de Gasperi, con destinazione d'uso posto auto scoperto;
- al foglio 108, particella 2203, subalterno 48 è individuata l'area esterna ubicata nel cortile condominiale al piano terra del più ampio fabbricato sito in via Alcide de Gasperi, con destinazione d'uso posto auto scoperto;

Porto Torres – Catasto Fabbricati

- al foglio 13, particella 2215 è individuato il piccolo fabbricato al servizio del distributore di carburante e GPL, il quale ospita al suo interno il locale principale, un ripostiglio, un bagno e il locale tecnico;
- al foglio 13, particella 2217 è individuata la pensilina 1 in cui sono posizionate le pompe di distribuzione GPL;
- al foglio 13, particella 2218 è individuata la pensilina 2 in cui sono posizionate le pompe di distribuzione Benzina e Gasolio;

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Porto Torres – Catasto Terreni

- al foglio 13, particella 2214 è individuata parte del terreno in cui sorge l'immobile 05;
- al foglio 13, particella 2216 è individuata un'altra parte del terreno in cui sorge l'immobile 05.

Tutti gli immobili elencati e oggetto di pignoramento, risultano intestati catastalmente alla [REDACTED] per proprietà pari a 1/1. Sulla base di quanto osservato, gli identificativi riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla reale estensione dei vari immobili della [REDACTED]

Non vi sono sui luoghi delle ulteriori aree o immobili non pignorati, in quanto i beni della ditta sono stati correttamente individuati nell'atto di pignoramento sopra citato.

Le particelle che vanno ad identificare gli immobili oggetto di pignoramento risultano intestate esclusivamente alla [REDACTED]

[REDACTED] pertanto non si rendono necessari degli ulteriori frazionamenti, ovvero non si rendono necessarie modifiche sostanziali dal punto di vista catastale.

I beni oggetto di pignoramento non includono anche porzioni aliene o comuni. Soprattutto il compendio ubicato nel Comune di Sassari, inserito all'interno di un condominio, non include parti comuni ascrivibili al condominio stesso. Tutte le parti degli immobili pignorati fanno dunque parte di immobili di proprietà esclusiva della ditta debitrice che possiedono godimento esclusivo.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 6.

segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "parti comuni");

Dagli inquadramenti predisposti all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, si apprezza la disposizione degli immobili all'interno del comparto edilizio del Comune di Sassari e di quello del Comune di Porto Torres. Nel seguito verrà fornito un breve riepilogo delle particelle che risultano confinanti agli immobili oggetto del pignoramento, nel dettaglio individuate nel paragrafo 3.4. degli Allegati D.01 e D.02 – Stima immobiliare inclusi nell'Allegato D.

IMMOBILE 01

La particella di cui al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14, come si evince dalle planimetrie riportate nell'Allegato C, confina sul lato Sud-Ovest con il cortile interno del complesso edilizio. La parte centrale della parete esposta a Nord-Est confina con il vano scala, identificato dal Subalterno 1 (B.C.N.C.), mentre le zone Nord/Nord-Est e Sud/Sud-Est, confinano con altre due unità immobiliari, più precisamente con i Subalterni 13 e 15, rispettivamente. Lo scrivente ha reperito anche l'elenco subalterni e la corrispondente suddivisione planimetrica, che vengono riportati nell'Allegato C.01 al quale si rimanda per la consultazione.

Con la particella censita al Foglio 108 Particella 2196 al N.C.T. del Comune di Sassari si fa riferimento alla Particella con la quale viene identificato, tra gli altri, l'immobile pignorato al Catasto Terreni. Ovviamente, all'interno della particella individuata ricadono tutte le particelle facenti parte del complesso edilizio e censite al N.C.E.U. La particella di cui al Foglio 108 Particella 2196, come si evince dall'Allegato C.01, confina sul lato Nord-Ovest con la Particella 2056 nella quale sorge un palazzo estraneo al presente procedimento. Sul lato Sud-Est, invece, confina con la sede stradale di via Alcide de Gasperi.

In direzione Nord-Est, la Particella in oggetto confina con la Particella 1575 che coincide con un terreno attualmente ineditificato, estraneo al presente procedimento, mentre sul lato Sud-Ovest confina con le Particelle 2202 e 2203 che identificano parzialmente il corpo di fabbrica più grande facente parte dello stesso complesso immobiliare in cui è ubicato l'immobile pignorato.

Per la consultazione dei documenti sopra elencati, si rimanda al contenuto dell'Allegato C.01 – Documentazione Catastale, di approfondimento alla presente perizia.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

IMMOBILE 02

La particella di cui al Foglio 108 Particella 2203 Subalterno 46, come si evince dall'Allegato C.01, confina sul lato Nord-Ovest con il Subalterno 45, che identifica un posto auto estraneo al presente procedimento, e sul lato Nord-Est con il Subalterno 49 che coincide con il cortile interno, anch'esso estraneo al presente procedimento. Sul lato Sud-Est, invece, confina con il Subalterno 47, che identifica un altro posto auto compreso nella presente perizia, denominato Immobile 03; mentre sul lato esposto a Sud-Ovest confina con il Subalterno 9 che identifica il piano terra dell'edificio adiacente estraneo al presente procedimento. Lo scrivente ha reperito anche l'elenco subalterni e la corrispondente suddivisione planimetrica, che vengono riportati nell'Allegato C.01 al quale si rimanda per la consultazione.

Con la particella censita al Foglio 108 Particella 2203 al N.C.T. del Comune di Sassari si fa riferimento alla Particella con la quale viene identificato l'immobile pignorato. La particella di cui al Foglio 108 Particella 2203, come si evince dall'Allegato C.01, confina sul lato Nord-Est con la Particella 2196 nella quale sorge il fabbricato in cui è ubicato l'immobile 01 oggetto di tale perizia, e sul lato Sud-Est confina con la sede stradale di via Alcide de Gasperi. Sul lato Sud-Ovest, invece, confina con la Particella 2188 che identifica la via Lelio Basso; mentre in direzione Nord-Ovest, la Particella confina con la Particella 2202 che coincide con il restante corpo di fabbrica facente parte dello stesso complesso immobiliare in cui è ubicato l'immobile pignorato. Per la consultazione dei documenti sopra elencati si rimanda al contenuto dell'Allegato C.01 – Documentazione Catastale, di approfondimento alla presente perizia.

IMMOBILE 03

La particella di cui al Foglio 108 Particella 2203 Subalterno 47, come si evince dall'Allegato C.01, confina sul lato Nord-Ovest con il Subalterno 46, che identifica un altro posto auto compreso nella presente perizia, denominato Immobile 02 e precedentemente analizzato. Sul lato Nord-Est con il Subalterno 49 che coincide con il cortile interno, estraneo al presente procedimento. Sul lato Sud-Est, invece, confina con il Subalterno 48, che identifica un altro posto auto compreso nella presente perizia, denominato Immobile 03; mentre sul lato esposto a Sud-Ovest confina con il Subalterno 9 che identifica il piano terra dell'edificio adiacente estraneo al presente procedimento.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Lo scrivente ha reperito anche l'elenco subalterni e la corrispondente suddivisione planimetrica, che vengono riportati nell'Allegato C.01 al quale si rimanda per la consultazione.

Con la particella censita al Foglio 108 Particella 2203 al N.C.T. del Comune di Sassari si fa riferimento alla Particella con la quale viene identificato l'immobile pignorato. La particella di cui al Foglio 108 Particella 2203, come si evince dall'Allegato C.01, confina sul lato Nord-Est con la Particella 2196 nella quale sorge il fabbricato in cui è ubicato l'immobile 01 oggetto di tale perizia, e sul lato Sud-Est confina con la sede stradale di via Alcide de Gasperi. Sul lato Sud-Ovest, invece, confina con la Particella 2188 che identifica la via Lelio Basso; mentre in direzione Nord-Ovest, la Particella confina con la Particella 2202 che coincide con il restante corpo di fabbrica facente parte dello stesso complesso immobiliare in cui è ubicato l'immobile pignorato.

Per la consultazione dei documenti sopra elencati si rimanda al contenuto dell'Allegato C.01 – Documentazione Catastale, di approfondimento alla presente perizia.

IMMOBILE 04

La particella di cui al Foglio 108 Particella 2203 Subalterno 48, come si evince dall'Allegato C.01, confina sul lato Nord-Ovest con il Subalterno 47, che identifica un altro posto auto compreso nella presente perizia, denominato Immobile 03 e precedentemente analizzato. Sui lati Nord-Est e Sud-Est con il Subalterno 49 che coincide con il cortile interno, estraneo al presente procedimento; mentre sul lato esposto a Sud-Ovest confina con il Subalterno 9 che identifica il piano terra dell'edificio adiacente estraneo al presente procedimento. Lo scrivente ha reperito anche l'elenco subalterni e la corrispondente suddivisione planimetrica, che vengono riportati nell'Allegato C.01 al quale si rimanda per la consultazione.

Con la particella censita al Foglio 108 Particella 2203 al N.C.T. del Comune di Sassari si fa riferimento alla Particella con la quale viene identificato l'immobile pignorato. La particella di cui al Foglio 108 Particella 2203, come si evince dall'Allegato C.01, confina sul lato Nord-Est con la Particella 2196 nella quale sorge il fabbricato in cui è ubicato l'immobile 01 oggetto di tale perizia, e sul lato Sud-Est confina con la sede stradale di via Alcide de Gasperi.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Sul lato Sud-Ovest, invece, confina con la Particella 2188 che identifica la via Lelio Basso; mentre in direzione Nord-Ovest, la Particella confina con la Particella 2202 che coincide con il restante corpo di fabbrica facente parte dello stesso complesso immobiliare in cui è ubicato l'immobile pignorato.

Per la consultazione dei documenti sopra elencati si rimanda al contenuto dell'Allegato C.01 – Documentazione Catastale, di approfondimento alla presente perizia.

IMMOBILE 05

Le particelle censite al N.C.E.U. al Foglio 13 Particelle 2215, 2217 e 2218 sono completamente incluse all'interno delle particelle censite al N.C.T. di cui fanno parte. Tali particelle censite al Catasto Urbano non confinano con nessuna particella.

Le particelle censite al N.C.T. al Foglio 13 Particella 2214 e 2216, le quali identificano l'immobile 05 (i piazzali del complesso edilizio produttivo), confinano nel lato Nord/Nord-Ovest con la sede stradale della via dell'Industria, sul lato Est/Sud-Est con la particella 2209, sul lato Sud/Sud-Ovest in parte con la particella 2209 e in parte con la particella 2207, quest'ultima confinante anche nel lato Ovest/Nord-Ovest.

In conclusione, lo scrivente, alla luce delle analisi svolte, sottolinea il fatto che nessuno degli immobili pignorati risulta "fuso" con altri immobili adiacenti, esterno alla presente procedura.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 7.

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "regolarità edilizia");

Alle pagine precedenti lo scrivente ha rilevato la presenza di alcune incongruenze all'interno delle rappresentazioni catastali degli immobili 01 e 05. Nonostante ciò, tali incongruenze non risultano essere sostanziali e non costringono alla bonifica dello stato catastale antecedentemente alla vendita, in quanto i beni risultano comunque ben rappresentati ed univocamente individuati. Per tale ragione lo scrivente non ha in precedenza informato il G.E. delle anomalie riscontrate.

Lo scrivente rimane a disposizione del G.E. al fine di effettuare comunque le necessarie variazioni di aggiornamento della documentazione catastale, utili a recepire lo stato attuale dell'immobile qualora queste si dovessero rendere necessarie all'interno del proseguo della procedura. Si precisa, in ossequio a quanto richiesto dal quesito peritale, come le pratiche da predisporre per l'immobile 01 riguardino un nuovo deposito catastale dell'unità immobiliare già censita al N.C.E.U. Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14. Per gli immobili 02, 03 e 04, già censiti al N.C.E.U. Foglio 108 Particella 2203 Subalterno 46, 47 e 48, non si predispongono nuovi depositi in quanto allo stato di fatto non vi sono state rilevate difformità.

Per l'immobile 05, censito al N.C.E.U. al Foglio 13 Particella 2215, 2217 e 2218 e al N.C.T al Foglio 13 Particella 2214 e 2216 si ritiene necessario un nuovo deposito catastale per la risistemazione di alcune partizioni interne al piccolo fabbricato di servizio. Lo scrivente resta a disposizione del G.E. qualora questi intenda approfondire tali tematiche utili all'aggiornamento di cui sopra.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 8.

predispone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) (link "formalità pregiudizievoli");

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, ottenute dall'elenco delle trascrizioni reperite dalla documentazione presente nel fascicolo del creditore procedente, integrata con le opportune ricerche e ispezioni ipotecarie operate presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari competente per territorio. Per ogni doveroso approfondimento in merito si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

1. L'immobile 01 è identificato al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14. Le visure ipotecarie di tale immobile vengono riportate all'interno dell'Allegato F.01, al quale si rimanda per la consultazione, all'interno del più ampio Allegato F – Ispezioni ipotecarie.
2. L'immobile 02 è identificato al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterno 46. Le visure ipotecarie di tale immobile vengono riportate all'interno dell'Allegato F.03, al quale si rimanda per la consultazione, all'interno del più ampio Allegato F – Ispezioni ipotecarie.
3. L'immobile 03 è identificato al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterno 47. Le visure ipotecarie di tale immobile vengono riportate all'interno dell'Allegato F.04, al quale si rimanda per la consultazione, all'interno del più ampio Allegato F – Ispezioni ipotecarie.
4. L'immobile 04 è identificato al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterno 48. Le visure ipotecarie di tale immobile vengono riportate all'interno dell'Allegato F.05, al quale si rimanda per la consultazione, all'interno del più ampio Allegato F – Ispezioni ipotecarie.
5. L'immobile 05 è identificato al N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particella 2215, 2217, 2218, e al N.C.T. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particella 2214 e 2216. Le visure ipotecarie di tale immobile vengono riportate all'interno dell'Allegato F.06, F.07, F.08 F.09 e F.10, al quale si rimanda per la consultazione, all'interno del più ampio Allegato F – Ispezioni ipotecarie.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

IMMOBILI 01, 02, 03, 04 (Comune di Sassari)

Dall'analisi delle ispezioni è emerso come i quattro immobili pignorati presentano la medesima storia ipotecaria. Nel ventennio risulta osservata la continuità nelle trascrizioni ex art 2650 c.c. Le corrispondenti formalità pregiudizievoli vengono riportate a partire dall'Allegato F.11 fino all'Allegato F. 14. In tale sede si riepiloga come, nel ventennio preso in esame, gli immobili pignorati abbiano formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Foglio 108, Particella 2197, Subalterno 14
Foglio 108, Particella 2203, Subalterni 46, 47 e 48**

- **Trascrizione del 08/01/2003, Registro Particolare 335 Registro Generale 378**, nascente da atto tra vivi, compravendita;

Notaio: Dottor Carlo Bolognini in Sassari, Num. Rep. 12980 del 23/12/2002;

immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14 (quota di 1/1 della proprietà), N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48 (quota di 1/1 della proprietà).

A favore: Sarda leasing S.p.a. – Società di locazione finanziaria per azioni, con sede in Sassari (SS), C.F. 00319850905;

Contro:

Note del C.T.U.: lo scrivente sottolinea il fatto che questo primo atto risulta l'acquisizione in locazione finanziaria dell'immobile da parte della ditta debitrice.

- **Trascrizione del 22/04/2011, Registro Particolare 4073 Registro Generale 6207**, nascente da atto tra vivi, compravendita;

Notaio: Bolognini Carlo in Sassari, Num. Rep. 29855/12114 del 14/04/2011;

immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14 (quota di 1/1 della proprietà), N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48 (quota di 1/1 della proprietà).

A favore:

Contro: Sarda leasing S.p.a., con sede in Sassari (SS), C.F. 00319850905.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Note: la vendita è stata effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari si trovano con ogni inerente diritto, azione e ragione, compresa una quota proporzionale di comproprietà su tutti gli elementi del fabbricato che per legge o per destinazione costituiscono oggetto di condominio e con la precisazione che l'area scoperta annessa al fabbricato e' condominiale, per la porzione individuata dal mappale 2197 sub. 2 e 5, a tutte le unità immobiliari del fabbricato, per la porzione individuata dal mappale 2197 sub. 7, alle unità immobiliari al piano terra distinte con il mappale 2197 sub. 11 e 12, e per la porzione individuata dal mappale 2197 sub. 3, con la contigua rampa e le corsie di manovra ai piani interrati, alle unità immobiliari ai piani terra, primo, secondo e terzo interrato distinte con il mappale 2197 sub. 8, 9 e da 32 a 71.

la parte acquirente ha preso atto, ed ha accettato, che l'area scoperta a confine con la via De Gasperi (mappale 2197 sub. 2), la contigua rampa e le corsie di manovra ai piani interrati (mappale 2197 sub. 3), in quanto a servizio, come da progetto, dei piani interrati dell'intero complesso, sono di uso comune, con diritto, pertanto, anche per i proprietari di porzioni ai detti piani dei corpi "a", "b", "c" e "d", di accesso e transito, pedonale e veicolare, da e per via De Gasperi.

Note del C.T.U.: lo scrivente sottolinea il fatto che questo secondo atto risulta l'atto di provenienza dell'immobile con il riscatto dalla locazione finanziaria dell'immobile da parte della ditta debitrice.

- **Trascrizione del 15/10/2020, Registro Particolare 9466 Registro Generale 12511**, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili;

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Num. Rep. 1092/2020 del 12/08/2020;

immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14 (quota di 1/1 della proprietà), N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48 (quota di 1/1 della proprietà); N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2215, 2217, 2218 (quota di 1/1 della proprietà), e al N.C.T. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2214 e 2216 (quota di 1/1 della proprietà).

A favore: [REDACTED] con sede in Milano (MI), C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Note del C.T.U.: lo scrivente sottolinea il fatto che questo terzo atto risulta il pignoramento effettuato da parte del creditore procedente e di cui alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

- **Trascrizione del 21/12/2020, Registro Particolare 12241 Registro**

Generale 16059, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili;

Pubblico ufficiale: Tribunale di Sassari, Num. Rep. 1725/2020 del 23/1/2020;

immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14 (quota di 1/1 della proprietà), N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48 (quota di 1/1 della proprietà).

A favore: Eni S.p.a., con sede in Roma (RM), C.F. 00484960588;

Contro: [REDACTED]

Note del C.T.U.: lo scrivente sottolinea il fatto che questo quarto atto risulta il pignoramento effettuato da parte del creditore intervenuto e di cui alla presente procedura di esecuzione immobiliare. Il pignoramento risulta effettuato per il solo compendio di Sassari e non per quello di Porto Torres.

IMMOBILE 05 (Comune di Porto Torres)

Dall'analisi delle ispezioni è emerso come le particelle catastali che formano l'immobile 05 pignorato non presentano la medesima storia ipotecaria. Nel ventennio risulta osservata la continuità nelle trascrizioni ex art 2650 c.c. Le corrispondenti formalità pregiudizievoli vengono riportate a partire dall'Allegato F.15 fino all'Allegato F. 18. In tale sede si riepiloga come, nel ventennio preso in esame, gli immobili pignorati abbiano formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

N.C.T. Foglio 13, Particella 2214 e 2216

- **Trascrizione del 03/06/2013, Registro Particolare 5376 Registro**

Generale 7577, nascente da atto tra vivi, compravendita;

Notaio: Bolognini Carlo in Sassari, Num. Rep. 31767/13553 del 16/05/2013;

immobili: N.C.T. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2214 e 2216 (quota di 1/1 della proprietà).

A favore: [REDACTED]

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Contro: [REDACTED]

Note del C.T.U.: lo scrivente sottolinea il fatto che questo atto risulta l'atto di provenienza dell'immobile dove il soggetto ha successivamente realizzato i fabbricati per proprio conto.

- **Trascrizione del 15/10/2020, Registro Particolare 9466 Registro Generale 12511**, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili;

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Num. Rep. 1092/2020 del 12/08/2020;

Immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14 (quota di 1/1 della proprietà), N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48 (quota di 1/1 della proprietà); N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2215, 2217, 2218 (quota di 1/1 della proprietà), e al N.C.T. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2214 e 2216 (quota di 1/1 della proprietà).

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Note del C.T.U.: lo scrivente sottolinea il fatto che questo atto risulta il pignoramento effettuato da parte del creditore precedente e di cui alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

N.C.E.U. Foglio 13, Particella 2215, 2217, 2218

- **Trascrizione del 15/10/2020, Registro Particolare 9466 Registro Generale 12511**, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili;

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Num. Rep. 1092/2020 del 12/08/2020;

Immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14 (quota di 1/1 della proprietà), N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48 (quota di 1/1 della proprietà); N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2215, 2217, 2218 (quota di 1/1 della proprietà), e al N.C.T. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2214 e 2216 (quota di 1/1 della proprietà).

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Note del C.T.U.: lo scrivente sottolinea il fatto che questo atto risulta il pignoramento effettuato da parte del creditore procedente e di cui alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

Per gli immobili 01, 02, 03, 04 l'atto di provenienza risulta il seguente:

- **Trascrizione del 22/04/2011, Registro Particolare 4073 Registro Generale 6207**, nascente da atto tra vivi, compravendita;
Notaio: Bolognini Carlo in Sassari, Num. Rep. 29855/12114 del 14/04/2011;

immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14 (quota di 1/1 della proprietà), N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48 (quota di 1/1 della proprietà).

A favore:

Contro:

Note: la vendita è stata effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari si trovano con ogni inerente diritto, azione e ragione, compresa una quota proporzionale di proprietà su tutti gli elementi del fabbricato che per legge o per destinazione costituiscono oggetto di condominio e con la precisazione che l'area scoperta annessa al fabbricato e' condominiale, per la porzione individuata dal mappale 2197 sub. 2 e 5, a tutte le unità immobiliari del fabbricato, per la porzione individuata dal mappale 2197 sub. 7, alle unità immobiliari al piano terra distinte con il mappale 2197 sub. 11 e 12, e per la porzione individuata dal mappale 2197 sub. 3, con la contigua rampa e le corsie di manovra ai piani interrati, alle unità immobiliari ai piani terra, primo, secondo e terzo interrato distinte con il mappale 2197 sub. 8, 9 e da 32 a 71.

la parte acquirente ha preso atto, ed ha accettato, che l'area scoperta a confine con la via De Gasperi (mappale 2197 sub. 2), la contigua rampa e le corsie di manovra ai piani interrati (mappale 2197 sub. 3), in quanto a servizio, come da progetto, dei piani interrati dell'intero complesso, sono di uso comune, con diritto, pertanto, anche per i proprietari di porzioni ai detti piani dei corpi "a", "b", "c" e "d", di accesso e transito, pedonale e veicolare, da e per via De Gasperi.

Note del C.T.U.: lo scrivente sottolinea il fatto che questo secondo atto risulta l'atto di provenienza dell'immobile con il riscatto dalla locazione finanziaria dell'immobile da parte della ditta debitrice.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano negli immobili 01, 02, 03 e 04
oggetto di pignoramento sono le seguenti:

- **Trascrizione del 15/10/2020, Registro Particolare 9466 Registro Generale 12511**, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili;
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Num. Rep. 1092/2020 del 12/08/2020;
immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14 (quota di 1/1 della proprietà), N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48 (quota di 1/1 della proprietà); N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2215, 2217, 2218 (quota di 1/1 della proprietà), e al N.C.T. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2214 e 2216 (quota di 1/1 della proprietà).

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Note del C.T.U.: lo scrivente sottolinea il fatto che questo atto risulta il pignoramento effettuato da parte del creditore precedente e di cui alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

- **Trascrizione del 21/12/2020, Registro Particolare 12241 Registro Generale 16059**, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili;
Pubblico ufficiale: Tribunale di Sassari, Num. Rep. 1725/2020 del 23/11/2020;
immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14 (quota di 1/1 della proprietà), N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48 (quota di 1/1 della proprietà).

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Note del C.T.U.: lo scrivente sottolinea il fatto che questo atto risulta il pignoramento effettuato da parte del creditore intervenuto e di cui alla presente procedura di esecuzione immobiliare. Il pignoramento risulta effettuato per il solo compendio di Sassari e non per quello di Porto Torres.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Per l'immobile 05 l'atto di provenienza risulta il seguente (riguardante i soli terreni in quanto i fabbricati sono stati successivamente realizzati in proprio da parte del debitore):

- **Trascrizione del 03/06/2013, Registro Particolare 5376 Registro Generale 7577**, nascente da atto tra vivi, compravendita;
Notaio: Bolognini Carlo in Sassari, Num. Rep. 31767/13553 del 16/05/2013;

immobili: N.C.T. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2214 e 2216 (quota di 1/1 della proprietà).

A favore:

Contro:

Note del C.T.U.: lo scrivente sottolinea il fatto che questo atto risulta l'atto di provenienza dell'immobile con l'acquisto delle due particelle di terreni dove il soggetto ha successivamente realizzato i fabbricati per proprio conto.

Le trascrizioni pregiudizievoli che gravano sull'immobile 05 oggetto di pignoramento sono le seguenti:

- **Trascrizione del 15/10/2020, Registro Particolare 9466 Registro Generale 12511**, nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili;
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Num. Rep. 1092/2020 del 12/08/2020;

immobili: N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2197 Subalterno 14 (quota di 1/1 della proprietà), N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterni 46, 47 e 48 (quota di 1/1 della proprietà); N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2215, 2217, 2218 (quota di 1/1 della proprietà), e al N.C.T. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2214 e 2216 (quota di 1/1 della proprietà).

A favore:

Contro:

Note del C.T.U.: lo scrivente sottolinea il fatto che questo atto risulta il pignoramento effettuato da parte del creditore precedente e di cui alla presente procedura di esecuzione immobiliare.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 9.

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta (Link "normativa urbanistica");

In virtù del fatto che gli immobili oggetto di pignoramento si compongono di cinque distinte unità immobiliari coincidenti o almeno assimilabili a fabbricati, lo scrivente non ha richiesto i corrispondenti Certificati di Destinazione Urbanistica. Durante le operazioni peritali è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari e di Porto Torres, nel quale sono state reperite le diverse Pratiche Edilizie storicamente presentate dagli aventi titolo che vengono interamente riproposte nell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari e Porto Torres.

L'immobile 01 identificato come "Lotto 01", previsto per essere impiegato come Ufficio e sviluppato su un unico livello ubicato al piano primo di un più ampio complesso edilizio, risulta censito secondo un unico subalterno (Foglio 108, Particella 2197, Subalterno 14 del Comune di Sassari).

L'immobile 02 identificato come "Lotto 02", individua il posto auto scoperto 01 ubicato nel cortile interno al piano terra, risulta censito secondo un unico subalterno (Foglio 108, Particella 2203, Subalterno 46 del Comune di Sassari).

L'immobile 03 identificato come "Lotto 03", individua il posto auto scoperto 02 ubicato nel cortile interno al piano terra, risulta censito secondo un unico subalterno (Foglio 108, Particella 2203, Subalterno 47 del Comune di Sassari).

L'immobile 04 identificato come "Lotto 04", individua il posto auto scoperto 03 ubicato nel cortile interno al piano terra, risulta censito secondo un unico subalterno (Foglio 108, Particella 2203, Subalterno 48 del Comune di Sassari).

L'immobile 05 identificato come "Lotto 05", corrispondente con il distributore di carburante e GPL, il quale si estende interamente al piano stradale, risulta censito secondo cinque distinte Particelle identificate al N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particella 2215, 2217 e 2218 e al N.C.T del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particella 2214 e 2216.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Vista l'assenza di aree inedificate, lo scrivente non ha richiesto la produzione di alcun Certificato di Destinazione Urbanistica ai competenti uffici del Comune di Sassari e di Porto Torres. In tal senso, lo scrivente precisa come i beni individuati con gli immobili 01, 02, 03 e 04 si configurino come delle unità immobiliari comprese in un più ampio complesso edilizio, mentre l'immobile 05 si configura come un immobile a sé stante con funzione di distributore di carburante e GPL. Tra queste unità immobiliari non vi sono dei lotti non ancora edificati soggetti a richiesta del certificato di destinazione urbanistica, secondo quanto regolamentato dall'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001. In ragione di ciò, non sussistevano le condizioni necessarie per l'avvio delle pratiche di richiesta di tale documentazione presso gli uffici competenti.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 10.

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica");

Nel seguito della trattazione lo scrivente provvederà ad inquadrare la disciplina urbanistica di riferimento per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento. Nel seguito verrà analizzato ogni elemento utile alla presente trattazione così come reperito dalla normativa urbanistica locale.

Lo strumento urbanistico del Comune di Sassari è il P.U.C., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012 e pubblicato nel B.U.R.A.S n° 58 del 11/12/2014.

Gli immobili 01, 02, 03 e 04 risultano interamente ricompresi nella Sottozona B1.5, si veda a tale proposito l'inquadramento sulla cartografia di piano nella Tavola 1.2. Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona B e per la sottozona B1.5.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea B e la sottozona B1.5 viene trattata all'interno dell'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. Al fine di riportare una trattazione specialistica esaustiva si riportano anche alcuni tra gli articoli generali di riferimento dell'articolo specifico sopra individuato, consultabili nel paragrafo 2 del più ampio allegato D.01 – Stima immobiliare Sassari, di approfondimento alla presente relazione.

Lo strumento urbanistico del Comune di Porto Torres è il Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 163 del 13/07/1981 e pubblicato nel B.U.R.A.S n° 30 del 01/06/83

L'immobile 05 risulta interamente ricompreso nella Sottozona B1, si veda a tale proposito l'inquadramento sulla cartografia di piano nella Tavola 2.2. Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona B e per la sottozona B1.

La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea B e la sottozona B1 viene trattata all'interno dell'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Al fine di riportare una trattazione specialistica esaustiva si riportano anche alcuni tra gli articoli generali di riferimento dell'articolo specifico sopra individuato, consultabili nel paragrafo 2 del più ampio allegato D.02 – Stima immobiliare Porto Torres, di approfondimento alla presente relazione.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Pertanto, si rimanda a quanto individuato nei relativi allegati di stima sopra menzionati per gli approfondimenti relativi alle varie Norme Tecniche di Attuazione vigenti per la sottozona nella quale ricadono gli immobili oggetto della presente perizia. Al fine di fornire un utile riepilogo nel seguito viene riportata la Tabella 1 che fornisce un quadro riassuntivo di quanto nel dettaglio esposto nell'ambito delle valutazioni effettuate per giungere alla determinazione del valore di mercato dei vari immobili.

Immobile	Ubicazione	Strumento urbanistico vigente	Zona omogenea	Sottozona omogenea
Immobile 01 - Locale ad uso Ufficio	Via Alcide de Gasperi, Sassari (SS)	Piano Urbanistico Comunale di Sassari approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012	B - Completamento edilizio	B1.5 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento
Immobile 02 - Posto auto 01	Via Alcide de Gasperi, Sassari (SS)	Piano Urbanistico Comunale di Sassari approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012	B - Completamento edilizio	B1.5 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento
Immobile 03 - Posto auto 02	Via Alcide de Gasperi, Sassari (SS)	Piano Urbanistico Comunale di Sassari approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012	B - Completamento edilizio	B1.5 - Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
 Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
 Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Immobile	Ubicazione	Strumento urbanistico vigente	Zona omogenea	Sottozona omogenea
Immobile 04 – Posto auto 03	Via Alcide de Gasperi, Sassari (SS)	Piano Urbanistico Comunale di Sassari approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012	B – Completamento edilizio	B1.5 – Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche saturate o di parziale completamento
Immobile 05 Distributore	Via dell'Industria, Porto Torres (SS)	Piano Regolatore Generale di Porto Torres approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 163 del 13/07/1981	B – Completamento edilizio	B1 – Completamento residenziale S2C - Servizi pubblici attrezzature di interesse comune

Tabella 1. Inquadramento urbanistico degli immobili.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 11.

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c. (link "regolarità edilizia");

Immobile 01

L'immobile 01 oggetto della presente relazione di perizia risulta essere edificato in virtù della Concessione Edilizia n. C/95/00174 del 15/03/1995. Tale concessione non risulta essere l'ultima in ordine cronologico, ma risulta l'unica disponibile nell'archivio dell'U.T.C. di Sassari completa di elaborati grafici. Infatti, come meglio illustrato nel paragrafo 3.2 dell'Allegato D.02, sono presenti delle pratiche edilizie successive alla C.E. sopra citata, nonché il certificato di agibilità, relative al corpo di fabbrica che ospita l'immobile in oggetto. A causa di un incendio, il quale distrusse alcune decine di anni orsono una parte del patrimonio documentale facente parte degli archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Sassari, non sono stati acquisiti gli allegati grafici delle ultime Concessioni, perché non più presenti presso gli archivi comunali. Pertanto, per quanto concerne l'immobile 01 non si hanno gli elementi necessari per valutare l'effettiva corrispondenza tra la situazione reale e gli ultimi progetti approvati, ma è stato fatto un raffronto con l'unica concessione corredata di elaborati grafici, ovvero la Concessione Edilizia n. C/95/00174 del 15/03/1995 sopraccitata. Alla luce di quanto sopra analizzato e riportato, resta in capo all'immobile 01 l'assenza di un riscontro grafico relativo alla disposizione planimetrica successiva alla C.E. del 1995.

Da tale raffronto si evince come ci siano delle difformità relative alla configurazione interna degli ambienti, ma soprattutto relative alle dimensioni dell'immobile 01, mentre corrisponde perfettamente la destinazione d'uso dei singoli ambienti.

La difformità legata alle dimensioni dell'immobile consiste più precisamente nell'ampliamento dello stesso a discapito delle altre due unità immobiliari confinanti lateralmente, andando così ad aumentare la propria superficie.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Per ogni doveroso approfondimento in merito alla situazione legata ai progetti approvati, allo stato attuale dei luoghi e all'individuazione puntuale delle conseguenti difformità riscontrate si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica, Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari e Porto Torres e l'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Alla luce dell'analisi documentale effettuata su quanto reperito presso l'U.T.C. di Sassari è stato accertato che la costruzione dell'immobile avvenne in seguito alle Concessioni Edilizie sopra elencate. I documenti acquisiti tramite accessi agli atti presso gli archivi dell'U.T.C. di Sassari hanno evidenziato come, allo stato attuale, non siano in corso procedure di sanatoria o di condono di alcun genere in rapporto all'immobile oggetto del presente provvedimento di Esecuzione Immobiliare.

Come descritto in dettaglio all'interno del paragrafo 3.3. dell'Allegato D.01 – Stima immobiliare, le difformità riscontrate in corrispondenza del solo immobile 01 destinato ad uso Ufficio, si configurano come degli abusi edilizi di tipo formale. Per sanare tali difformità e soprattutto per sopperire alla mancanza di un titolo edilizio definitivo, completo di elaborati grafici, in grado di garantire la conformità di quanto rilevato sui luoghi, si rende necessario effettuare un nuovo deposito della planimetria progettuale presso l'U.T.C. di Sassari. Ciò prevede un onere tecnico e amministrativo quantificato dallo scrivente in termini puramente indicativi nell'ordine di circa 4.000,00 € (al netto dell'IVA di legge). All'interno di tale importo sono conteggiati tutti gli oneri da corrispondere ad un tecnico abilitato per l'effettuazione del rilievo, la presentazione dei documenti ed il pagamento di eventuali sanzioni.

Immobile 02, 03, 04

Per quanto concerne gli immobili 02, 03 e 04 con destinazione d'uso posto auto scoperto, ubicati nel cortile interno al piano terra del maggiore fabbricato, non vi sono differenze tra lo stato attuale dei luoghi e quello rappresentato in progetto, se pur anche in questo caso l'unica C.E. di riferimento risulta essere la n. C/95/00174 del 15/03/1995. Tali immobili, infatti, presentato la stessa storia amministrativa dell'immobile 01 sopra descritto, ovvero la mancanza di elaborati grafici relativi alle C.E. successive a quella del 1995, a causa di un incendio, il quale distrusse alcune decine di anni orsono una parte del patrimonio documentale facente parte degli archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Sassari. Vista la tipologia di immobili in oggetto e considerato che l'ubicazione reale risulta essere coincidente sia con la situazione progettuale, sia con la situazione catastale, lo scrivente precisa il fatto che non si contemplano oneri legati ad eventuali bonifiche amministrative per gli immobili 02, 03 e 04.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Immobile 05

L'ultimo stadio progettuale approvato relativo all'immobile 05 oggetto della presente relazione di perizia, risulta essere l'Autorizzazione Edilizia n° 172/2008.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale emerge come vi siano, se pur minime, delle difformità relative alla configurazione interna degli ambienti del fabbricato.

Tali difformità consistono nella realizzazione di un ambiente in più nello spigolo Sud-Ovest del piccolo fabbricato, a discapito del locale principale che in questo modo risulta più piccolo, il tutto con la sola realizzazione di un tramezzo. Inoltre, la destinazione d'uso di alcuni ambienti è diversa, ovvero, dove nel progetto approvato viene indicato il bagno, è invece presente un ripostiglio; il bagno è stato realizzato nel nuovo ambiente creato, come detto, nello spigolo Sud-Ovest del fabbricato.

I documenti acquisiti tramite accessi agli atti presso gli archivi dell'U.T.C. di Porto Torres hanno evidenziato come, allo stato attuale, non siano in corso procedure di sanatoria o di condono di alcun genere in rapporto all'immobile oggetto del presente provvedimento di Esecuzione Immobiliare.

Per tale ragione, lo scrivente valuta nell'ordine di circa 2.000,00 € (al netto dell'IVA di legge) gli oneri da considerare per i nuovi depositi progettuali, comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile 05.

Per ogni doveroso approfondimento in merito alla situazione legata ai progetti approvati, allo stato attuale dei luoghi si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica, Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari di Porto Torres e l'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Questo 12.

predispone la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositata presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Lo scrivente, tra le attività svolte durante le operazioni peritali, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile 01 e del piccolo fabbricato relativo all'immobile 05, come richiesto da parte del quesito. Si ricorda infatti come tale attestato non sia obbligatorio per immobili adibiti a garage, posti auto e autorimesse e cortili; pertanto, non è necessario per gli immobili 02, 03 e 04. Si veda a tale proposito l'Allegato G – Attestato di Prestazione Energetica contenente la relazione di calcolo ed il documento d'identità dell'attestatore.

La prova di trasmissione via PEC dell'attestato all'Assessorato Regionale all'Industria della Sardegna verrà fornita una volta completata la procedura di trasmissione. L'attestazione energetica è stata eseguita, ovviamente, sulla situazione reale degli immobili così come rilevata nella giornata del 27/01/2022.

Il risultato ottenuto ha fornito, per l'immobile 01 censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 108, Particella 2197, Subalterno 14, destinato ad uffici, una classe energetica B, con un indice di prestazione energetica globale pari a $EP_{gl,nten} = 3,7850 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Mentre per la porzione dell'immobile 05, censita al N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 13, Particella 2215 e relativa al piccolo fabbricato al servizio del distributore di carburante e GPL, il risultato ottenuto, ha fornito una classe energetica G, con un indice di prestazione energetica globale pari a $EP_{gl,nten} = 235,6920 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 13.

descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno (link "dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestabile) in mq, (link "consistenza immobile"), confini (link "confini") e dati catastali attuali (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente (link "parti comuni"), nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Lo scrivente ha effettuato l'accesso presso gli immobili pignorati il giorno 27/01/2022, in occasione del quale è stato possibile visionare i beni secondo le modalità illustrate nel capitolo relativo allo svolgimento delle operazioni peritali. Contestualmente all'accesso è stato effettuato un approfondito rilievo metrico e fotografico degli immobili di cui si rende conto negli appositi allegati alla presente relazione di perizia. All'interno di tale giornata di sopralluogo sono stati raccolti tutti gli elementi necessari al fine di fornire compiuta risposta al presente quesito peritale. Nel capitolo 3 dell'Allegato D.01 e D.02 – Stima immobiliare, si è provveduto inizialmente ad individuare gli immobili, successivamente a fornire una dettagliata descrizione degli stessi secondo quanto richiesto dal quesito. Nella descrizione di ciascun immobile sono stati indicati i corrispondenti dati metrici e la relativa consistenza metrica in una tabella dedicata, nello specifico contenuta all'interno del paragrafo 3.5. al quale si rimanda. Nella tabella riepilogativa in questione vengono individuate anche le destinazioni d'uso dei vari ambienti, così come deducibili dall'esercizio attuale e con contemporanea indicazione anche all'interno delle tavole grafiche allegate. Il precedente paragrafo 3.4. riporta l'individuazione catastale dei beni, effettuata a partire dai confini con altri lotti delle particelle individuate nell'atto di pignoramento.

Alla luce degli elementi raccolti nelle analisi effettuate, lo scrivente indica come gli immobili oggetto della presente relazione di perizia risultino essere: un immobile ad uso Ufficio, il quale si sviluppa su un unico piano, precisamente al piano primo, e tre posti auto scoperti ubicati all'interno del cortile al piano terra, tutti e quattro facenti parte del complesso edilizio ubicato in via Alcide de Gasperi nel Comune di Sassari (SS). Il quinto immobile è destinato a distributore di carburante e GPL ed è ubicato al piano stradale nella via dell'Industria nel Comune di Porto Torres (SS). Lo scrivente al momento ha contattato l'amministratore del condominio pro tempore. Questo ha prodotto il saldo relativo a quanto dovuto da parte dei singoli immobili al condominio. Tali quote derivano da tabelle millesimali non fornite allo scrivente.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Per tale ragione si sottolinea il fatto che all'interno del condominio di appartenenza degli immobili 01, 02, 03 e 04 risulta la presenza di proprietà di parti comuni derivanti da tabelle millesimali vigenti per il complesso edilizio sopra indicato. Lo scrivente, al momento, non è al corrente dell'entità delle quote millesimali possedute dagli immobili.

Dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è emerso come per l'intero complesso edilizio edificato in Sassari nella Via Alcide de Gasperi, in cui sono ubicati gli immobili 01, 02, 03 e 04, sussista un condominio e un supercondominio, costituiti con relativo Regolamento Condominiale. In conseguenza di ciò vengono riportate nell'Allegato L - Spese Condominiali Immobili Sassari, le spese e crediti/debiti pendenti a carattere condominiale sui quattro immobili oggetto di valutazione facenti parte del compendio di Sassari. Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, della ditta nominata per la custodia dell'immobile, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 13/1/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 14.

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (link "criteri di formazione lotti");

I beni oggetto di valutazione, così come rilevati, devono essere considerati come immobili a sé stanti. Gli immobili pignorati vengono definiti al Catasto Fabbricati secondo distinte particelle, nello specifico:

- la particella di cui al Foglio 108, Particella 2197, Subalterno 14 del Comune di Sassari, individua l'immobile ad uso Ufficio (Immobile 01);
- la particella di cui al Foglio 108, Particella 2203, Subalterni 46, 47 e 48 del Comune di Sassari, individuano i tre posti auto scoperti ubicati nel cortile interno al piano terra (Immobile 02, 03 e 04);

Mentre per quanto concerne il distributore (Immobile 05):

- la particella di cui al Foglio 13, Particella 2215 del N.C.E.U. del Comune di Porto Torres, individua il piccolo fabbricato al servizio del distributore di carburante e GPL;
- la particella di cui al Foglio 13, Particella 2217 del N.C.E.U. del Comune di Porto Torres, individua la pensilina 1 in cui sono posizionate le pompe di distribuzione GPL;
- la particella di cui al Foglio 13, Particella 2218 del N.C.E.U. del Comune di Porto Torres, individua la pensilina 2 in cui sono posizionate le pompe di distribuzione Benzina e Gasolio;
- la particella di cui al Foglio 13, Particella 2214 del N.C.T. del Comune di Porto Torres, individua parte del terreno in cui sorge il distributore;
- la particella di cui al Foglio 13, Particella 2216 del N.C.T. del Comune di Porto Torres, individua un'altra parte del terreno in cui sorge il distributore;

L'immobile 01 si estende su un unico piano, più precisamente al piano primo del più ampio complesso edilizio, identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 108, Particella 2197, Subalterno 14, corrispondente ad un'unità immobiliare con destinazione d'uso Uffici e attualmente impiegata come tale. L'immobile si compone di un ingresso, un disimpegno, cinque stanze destinate ad ufficio, due bagni, un ripostiglio e una veranda.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

L'immobile 02 è composto da un'area scoperta ubicata nel cortile interno al piano terra, definita al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterno 46, destinata ad uso posto auto scoperto, il quale attualmente viene impiegato come tale.

L'immobile 03 è composto da un'area scoperta ubicata nel cortile interno al piano terra, definita al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterno 47, destinata ad uso posto auto scoperto, il quale attualmente viene impiegato come tale.

L'immobile 04 è composto da un'area scoperta ubicata nel cortile interno al piano terra, definita al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 108 Particella 2203 Subalterno 48, destinata ad uso posto auto scoperto, il quale attualmente viene impiegato come tale.

L'immobile 05 è interamente sviluppato al piano stradale e risulta identificato al N.C.E.U. di Porto Torres al Foglio 13 Particelle 2215, 2217, 2218 e al N.C.T. di Porto Torres Foglio 13 Particelle 2214 e 2216. Tali particelle formano il più ampio complesso edilizio corrispondente ad un'area dedicata ai servizi per i cittadini, destinata in particolare a distributore di carburante e GPL, e attualmente utilizzata come tale.

Alla luce del fatto che i vari immobili risultano sviluppati ciascuno su un unico livello indipendente, vengono meno degli interventi da realizzarsi (sia a carattere edilizio che a carattere impiantistico) utili a disporre le unità immobiliari in maniera perfettamente autonoma e pertanto suscettibili di autonomo godimento.

Con quanto sopra lo scrivente sottolinea come gli immobili oggetto di pignoramento risultino già configurati come dei lotti distinti, anche dal punto di vista catastale con l'assegnazione di una distinta particella e subalterno ad ognuno di essi. Vista la suddivisione di fatto già esistente tra le unità immobiliari, vengono meno una serie di opere volte a disporre le unità in maniera completamente indipendente. Lo scrivente sottolinea come la valutazione economica che è stata fatta per ciascuno degli immobili si basi sulla destinazione d'uso indicata sia nella documentazione progettuale che in quella catastale allegata a ciascuno degli immobili.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Si ritiene che la suddivisione nei cinque lotti di cui sopra, con l'assegnazione dei cinque immobili pignorati, sia quella che possa garantire la maggiore redditività degli immobili di cui al presente procedimento di Esecuzione Immobiliare. Vista l'ampiezza dei singoli immobili, si ritiene che l'ulteriore suddivisione in lotti più piccoli di quelli attuali possa comportare una minore redditività ed una conseguente più difficile collocazione sul mercato, tale da sconsigliare l'iniziativa immobiliare.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 15.

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 (link "consistenza immobile");

Come sottolineato nella risposta ai precedenti quesiti, si ribadisce come gli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, corrispondenti a quelli effettivamente riscontrati sui luoghi e nella disponibilità della ditta esecutata. Si tratta di cinque distinti immobili dei quali la [REDACTED] detiene la piena proprietà (quota 1/1) pertanto essi non rientrano nella fattispecie di immobili pignorati soltanto "pro quota".

Le valutazioni condotte dallo scrivente, a partire dalla documentazione acquisita e dagli elementi raccolti sui luoghi, hanno consentito di identificare come i cinque immobili oggetto del pignoramento non risultino "comodamente divisibili" secondo la definizione fornita dall'articolo 720 del Codice civile in quote suscettibili di autonomo godimento per gli eventuali condividenti. Si conclude questo in ragione del fatto che ogni divisione percorribile è imprescindibile da una serie di interventi e relativi costi economici da sostenere per realizzare di fatto la piena indipendenza delle parti più piccole di nuova predisposizione. Quanto sopra risulta ulteriormente avvalorato da quanto concluso nella risposta al precedente quesito 14, vista la mancata convenienza economica dell'ipotesi di frazionamento sviluppata sinteticamente alle pagine precedenti. Allo stato attuale i cinque immobili di cui al verbale di pignoramento risultano completamente indipendenti e suscettibili di autonomo godimento, un ulteriore suddivisione comporterebbe degli oneri da sostenere che renderebbero economicamente svantaggiosa la divisione degli stessi in immobili di dimensioni ulteriormente più contenute.

Vista la mancata convenienza economica dell'ipotesi di divisione ulteriore dei beni, si possono semplicemente formare dei lotti indipendenti composti dai singoli immobili oggetto del presente provvedimento di Esecuzione Immobiliare. In ossequio a quanto richiesto dal quesito, nel seguito viene fornito un riepilogo del valore economico dei lotti scaturenti dagli immobili pignorati.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Si precisa come, non trattandosi di un pignoramento pro quota, venga meno la necessità di predisporre dei conguagli economici conseguenti all'assegnazione degli immobili.

Il lotto 1 è composto dall'immobile 01 con destinazione d'uso uffici, ubicato al piano primo di un più ampio complesso edilizio, avente una superficie commerciale complessiva pari a 115,86 mq. Nell'Allegato D.01 è stato determinato come il più probabile valore di mercato, nell'ipotesi del mantenimento della destinazione d'uso uffici, corrisponda a 149.698,59 €. Nello specifico si rimanda al paragrafo 3.6.1 dell'allegato D.01 – Stima immobiliare Sassari, sopra menzionato.

Il lotto 2 è composto dall'immobile 02 con destinazione d'uso posto auto scoperto, ubicato nel cortile interno al piano terra, avente una superficie reale complessiva pari a 10,00 mq. Nell'Allegato D.01 è stato determinato come il più probabile valore di mercato, nell'ipotesi del mantenimento della destinazione d'uso posto auto scoperto, corrisponda a 6.038,55 €. Nello specifico si rimanda al paragrafo 3.6.2. dell'allegato D.01 – Stima immobiliare Sassari, sopra menzionato.

Il lotto 3 è composto dall'immobile 03 con destinazione d'uso posto auto scoperto, ubicato nel cortile interno al piano terra, avente una superficie reale complessiva pari a 10,00 mq. Nell'Allegato D.01 è stato determinato come il più probabile valore di mercato, nell'ipotesi del mantenimento della destinazione d'uso posto auto scoperto, corrisponda a 6.038,55 €. Nello specifico si rimanda al paragrafo 3.6.2. dell'allegato D.01 – Stima immobiliare Sassari, sopra menzionato.

Il lotto 4 è composto dall'immobile 04 con destinazione d'uso posto auto scoperto, ubicato nel cortile interno al piano terra, avente una superficie reale complessiva pari a 10,00 mq. Nell'Allegato D.01 è stato determinato come il più probabile valore di mercato, nell'ipotesi del mantenimento della destinazione d'uso posto auto scoperto, corrisponda a 6.038,55 €. Nello specifico si rimanda al paragrafo 3.6.2. dell'allegato D.01 – Stima immobiliare Sassari, sopra menzionato.

Il lotto 5 è composto dall'immobile 05 con destinazione d'uso distributore di carburante e GPL, interamente sviluppato al piano stradale. Nell'Allegato D.02 è stato determinato come il più probabile valore di mercato, nell'ipotesi del mantenimento della destinazione d'uso distributore, corrisponda a 315.858,08 €. Nello specifico si rimanda al paragrafo 3.6. dell'allegato D.02 – Stima immobiliare Porto Torres, sopra menzionato.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 16.

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti"); ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (link "stato di occupazione dell'immobile" e "titolarità dell'immobile" – sezione "regime patrimoniale");

Da quanto emerso in sede di indagine, tutti gli immobili risultano occupati e dunque utilizzati.

L'immobile 01, corrispondente con il lotto 01, con destinazione d'uso Ufficio, risulta occupato ed utilizzato con la medesima destinazione d'uso, dalla ditta esecutata, ovvero la [REDACTED].
Stesso discorso vale per i posti auto, ovvero gli immobili 02, 03 e 04, corrispondenti con i lotti 02, 03 e 04, i quali risultano anch'essi utilizzati con la medesima destinazione d'uso, dalla ditta "A.S.P. di Andrea Speziga S.a.s."

L'immobile 05, corrispondente al lotto 05, invece, relativo al distributore di carburante e GPL, risulta attualmente occupato ed utilizzato da soggetto terzo non riconducibile alla ditta esecutata, ma affittuario attraverso contratto d'uso del bene. Per ogni doveroso approfondimento circa tale questione lo scrivente rimanda a quanto acquisito da parte del Custode dell'immobile in relazione al contratto di affitto.

Per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del quesito, si precisa come gli immobili risultino intestati alla società "A.S.P. di Andrea Speziga S.a.s." pertanto non essendo intestato ad una singola persona fisica, vengono meno le richieste fatte al presente quesito.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 17.

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c.;

In accordo con quanto illustrato nella risposta al precedente quesito 16, lo scrivente ribadisce come gli immobili 01, 02, 03 e 04, i quali costituiscono i lotti 01, 02, 03 e 04, siano occupati e dunque utilizzati dalla ditta esecutata [REDACTED]

Sulla base di tale circostanza, viene meno la valutazione dell'eventuale adeguatezza del canone richiesto dal quesito per i sopra citati immobili. L'immobile 05, invece, il quale costituisce il lotto 05, è destinato a distributore di carburante, e in accordo con quanto citato nel precedente quesito 16, esso risulta occupato ed utilizzato da soggetto terzo non riconducibile alla ditta esecutata, ma affittuario attraverso contratto d'uso del bene. Per ogni doveroso approfondimento circa tale questione lo scrivente rimanda a quanto acquisito da parte del Custode dell'immobile in relazione al contratto di affitto. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso dell' "I.V.G." di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata al contratto di locazione dell'immobile 05 (lotto 05).

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 18.

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) (link "vincoli od oneri condominiali"); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto (link "servitù"); effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Sugli immobili oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Nell'immobile 05 ubicato nel Comune di Porto Torres non sussistono nemmeno vincoli o oneri di natura condominiale.

Gli immobili ubicati nel Comune di Sassari, invece, più precisamente gli immobili 01, 02, 03 e 04, sono gravati da oneri di natura condominiale. Questo è stato dedotto dall'analisi dei documenti reperiti.

A tale proposito, si rammenta come gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Sassari, siano dotati di un condominio e di un supercondominio, pertanto, vengono valutate le spese di carattere condominiale o di eventuali crediti/debiti maturati dagli immobili in questione nei confronti del condominio.

Di seguito si riportano le spese maturate dagli immobili siti nel Comune di Sassari:

**Condominio Via Alcide De Gasperi 7 Sassari - Amministratore:
Em.Pa. di Carlo LAI**

DESCRIZIONE	Spese €
Ufficio al 1 piano censito al Catasto Fabbricati al Foglio 108, Part. 2197 Sub. 14;	
Conguaglio anno 2021	-201,15
Quote condominiali anno 2022 - 1° Bimestre 2022	65,00
Quote condominiali anno 2022 - 2° Bimestre 2022	65,00
VS CREDITO	-71,15

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

**Condominio Via Lelio Basso 20 Sassari - Amministratore: Em.Pa. di
Carlo LAI**

DESCRIZIONE	Spese €
Parcheggio al piano terra su corte interna scoperta censito al Catasto Fabbricati al F. 108 Part. 2203 sub. 46;	
Conguaglio anno 2021	34,68
Quote condominiali anno 2022 – 1° Bimestre 2022	0,40
Quote condominiali anno 2022 – 2° Bimestre 2022	0,40
TOTALE DA VERSARE	35,48

DESCRIZIONE	Spese €
Parcheggio al piano terra su corte interna scoperta censito al Catasto Fabbricati al F. 108 Part. 2203 sub. 47;	
Conguaglio anno 2021	21,48
Quote condominiali anno 2022 – 1° Bimestre 2022	0,40
Quote condominiali anno 2022 – 2° Bimestre 2022	0,40
TOTALE DA VERSARE	22,28

DESCRIZIONE	Spese €
Parcheggio al piano terra su corte interna scoperta censito al Catasto Fabbricati al F. 108 Part. 2203 sub. 48;	
Conguaglio anno 2021	10,39
Quote condominiali anno 2022 – 1° Bimestre 2022	0,40
Quote condominiali anno 2022 – 2° Bimestre 2022	0,40
TOTALE DA VERSARE	11,19

**Supercondominio Via Lelio Basso /Via Alcide De Gasperi Sassari -
Amministratore: S.B. STUDIO DI SANCIUS BARBARA**

DESCRIZIONE	Spese €
Ufficio al 1 piano censito al Catasto Fabbricati al Foglio 108, Part. 2197 Sub. 14;	
Conguaglio anno 2021	164,69
Quote condominiali anno 2022 – 1° Trimestre 2022	23,00
TOTALE DA VERSARE	187,69

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

DESCRIZIONE	Spese €
Parcheggio al piano terra su corte interna scoperta censito al Catasto Fabbricati al F. 108 Part. 2203 sub. 46;	
Conguaglio anno 2021	-9,67
Quote condominiali anno 2022 – 1° Trimestre 2022	17,00
TOTALE DA VERSARE	7,33

DESCRIZIONE	Spese €
Parcheggio al piano terra su corte interna scoperta censito al Catasto Fabbricati al F. 108 Part. 2203 sub. 47;	
Conguaglio anno 2021	-9,67
Quote condominiali anno 2022 – 1° Trimestre 2022	17,00
TOTALE DA VERSARE	7,33

DESCRIZIONE	Spese €
Parcheggio al piano terra su corte interna scoperta censito al Catasto Fabbricati al F. 108 Part. 2203 sub. 48;	
Conguaglio anno 2021	-9,67
Quote condominiali anno 2022 – 1° Trimestre 2022	17,00
TOTALE DA VERSARE	7,33

Per maggiori approfondimenti si rimanda all'allegato L – Spese condominiali immobili Sassari.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione e della ditta nominata per la custodia dell'immobile, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

In risposta alla parte conclusiva del quesito, si sottolinea come non sussistano, a carico di ciascun bene in oggetto, dei diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato al mese di Aprile 2012). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Porto Torres è stato effettuato con Determinazione n. 278/05 del 24/02/2005 da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sassari è stato effettuato con Decreto commissariale n. 236 del 15/04/1939 da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agropastorale della Regione Sardegna.
La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico. Per tale approfondimento si rimanda all' Allegato I - Inventario terre civiche.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Quesito 19.

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (link "stima" e "condizioni"). L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Alla luce di quanto descritto e argomentato all'interno delle risposte ai precedenti quesiti, lo scrivente ha rilevato la presenza di una serie di difformità tra quanto presente sui luoghi, quanto rappresentato nei progetti approvati da parte del Comune di Sassari e di Porto Torres e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, per l'immobile 01 e per l'immobile 05. Mentre per quanto concerne gli immobili 02, 03 e 04 (posti auto) la situazione risulta conforme. Come approfondito in precedenza la situazione degli immobili 01 e 05 risulta essere tale da individuare talune difformità come "sanabili" secondo gli strumenti di Legge e secondo gli estremi indicati nei precedenti quesiti.

Alla luce di quanto finora descritto, elencato e quantificato, si riassume la consistenza degli immobili individuati dal decreto di pignoramento nella loro situazione reale.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Descrizione	Superficie complessiva (mq)
Immobile 01 ad uso ufficio ubicato nella via Alcide de Gasperi - Sassari (SS)	
Totale superficie commerciale complessiva dell'immobile 01	115,86
Immobile 02 ad uso posto auto scoperto ubicato nella via Alcide de Gasperi - Sassari (SS)	
Totale superficie reale complessiva dell'immobile 02	10,00
Immobile 03 ad uso posto auto scoperto ubicato nella via Alcide de Gasperi - Sassari (SS)	
Totale superficie reale complessiva dell'immobile 03	10,00
Immobile 04 ad uso posto auto scoperto ubicato nella via Alcide de Gasperi - Sassari (SS)	
Totale superficie reale complessiva dell'immobile 04	10,00
Immobile 05 ad uso distributore di carburante e GPL ubicato nella via dell'Industria- Porto Torres (SS)	
Totale superficie reale dell'area complessiva dell'immobile 05	2.158,00

Le superfici sopra indicate rappresentano la consistenza degli immobili individuati dall'atto di pignoramento secondo quanto rilevato da parte dello scrivente nei sopralluoghi. Si rammenta il fatto che gli oneri precedentemente quantificati per la risoluzione delle incongruenze e delle difformità rilevate, verranno incorporati dall'ammontare economico individuato. La valutazione economica degli immobili è stata proposta all'interno dell'Allegato D.01 e D.02 di approfondimento alla presente perizia, al quale si rimanda per tutti gli studi e le analisi effettuate da parte dello scrivente.

Il valore di mercato degli immobili 01, 02, 03 e 04, è stato determinato facendo riferimento a due distinte metodologie di stima, basate entrambe sulla comparazione. Combinando di volta in volta i risultati forniti dall'utilizzo di tali metodologie è stato possibile determinare univocamente il valore degli immobili oggetto del presente provvedimento di esecuzione.

La prima di queste due metodologie si configura come una stima di tipo diretto, basata sull'individuazione di immobili di medesima specie e simile collocazione geografica, attualmente oggetto di compravendita.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Secondo tale metodologia il valore di mercato viene ottenuto mediante la determinazione del prezzo medio al metro quadro di detta area urbana per la tipologia di immobile in oggetto. Il confronto con gli immobili simili avviene tenendo conto delle condizioni del mercato, dell'ubicazione degli immobili e delle loro dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

La seconda metodologia applicata si configura come una stima di tipo indiretto, effettuata a partire dai dati forniti da osservatori immobiliari, i quali catalogano e raccolgono dati relativi a transazioni immobiliari su base regionale e nazionale, ricavando da queste transazioni dei valori unitari applicabili alle diverse tipologie immobiliari. I dati forniti dalle metodologie indirette si riferiscono ad immobili aventi caratteristiche standard, genericamente validi per la maggior parte degli immobili presenti sul mercato in una specifica zona geografica ed urbana. In tal senso, lo scrivente ha fatto riferimento ai dati forniti dal portale "Osservatorio del Mercato Immobiliare" e dal "Borsino Immobiliare" validi per la zona geografica del Comune di Sassari.

La corretta valutazione dei vari immobili deve necessariamente prendere in considerazione le peculiarità della specifica unità immobiliare, che inevitabilmente comportano un discostamento del valore da quello unitario suggerito dall'osservatore considerato. Al fine di adattare i dati estrapolati al caso di specie, sono stati applicati ai valori unitari dei coefficienti correttivi presenti nelle tabelle "FI/AlP", le quali permettono di associare a ciascun immobile le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

In particolare, tali coefficienti, consentono di valutare le caratteristiche del micro-intorno ospitante l'immobile, oltre a quelle dell'edificio e della singola unità immobiliare. Quanto sopra illustrato rappresenta una breve sintesi della metodologia impiegata al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni individuati nell'atto di pignoramento. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato D.01 – Stima immobiliare Sassari, contenente la stima immobiliare delle unità immobiliari 01, 02, 03 e 04, ad uso uffici e posto auto scoperti, della presente procedura.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile 05, invece, è stata usata una metodologia analitica basata sul valore di ricostruzione deprezzato in quanto avendo tale immobile una destinazione d'uso corrispondente a distributore di carburante e GPL, non è riscontrabile un mercato immobiliare di beni simili da utilizzare per la comparazione.

In sintesi, tale metodo è basato sull'esame di costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà dello stesso.



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Questa metodologia è inoltre particolarmente indicata nel caso di mantenimento dell'attuale destinazione di tipo produttivo.

Per i doverosi approfondimenti su quanto appena descritto, si rimanda al paragrafo 3.6 dell'Allegato D.02 – Stima immobiliare Porto Torres.

La Tabella 2, di seguito riportata, fornisce il valore di mercato degli immobili oggetto del presente provvedimento di esecuzione immobiliare. Da questi ne conviene, in accordo con quanto illustrato nella risposta al precedente quesito 14, la possibilità di costituire cinque distinti lotti di vendita, relativi alla parte immobiliare. I valori economici di tali lotti, così come determinati negli allegati, vengono riepilogati nella successiva

Tabella 2.

Immobile	Ubicazione	Valore immobiliare (al netto delle detrazioni per eliminazione abusi)	Valore detrazioni	Valore complessivo
		[€]	[€]	[€]
Lotto 01 - Locale ad uso ufficio	Via Alcide de Gasperi Sassari (SS)	154.698,59	5.000,00	149.698,59
Lotto 02 - Posto auto 1	Via Alcide de Gasperi Sassari (SS)	6.038,55	0,00	6.038,55
Lotto 03 - Posto auto 2	Via Alcide de Gasperi Sassari (SS)	6.038,55	0,00	6.038,55
Lotto 04 - Posto auto 3	Via Alcide de Gasperi Sassari (SS)	6.038,55	0,00	6.038,55
Lotto 05 - Distributore	Via dell'Industria Porto Torres (SS)	318.858,08	3.000,00	315.858,08

Tabella 2. Riepilogo del valore di mercato degli immobili

Sulla base degli importi riepilogati nella tabella precedente ne scaturisce un valore complessivo di mercato degli immobili oggetto di pignoramento corrispondente a **483.672,32 €**. Per i singoli importi costituenti la cifra sopra elencata si rimanda alla parte conclusiva dell'Allegato D.01 e D.02 – Stima immobiliare, posto come approfondimento della presente trattazione.

Per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del quesito, lo scrivente ribadisce quanto concluso nell'ambito della risposta al quesito 16, ovvero che gli immobili risultano intestati alla "ASP di Andrea Spezia S.a.s." che ne detiene la proprietà per 1/1. Non essendo gli immobili intestati ad una singola persona fisica, vengono meno tutti i provvedimenti di assegnazione coniugale richiamati nel presente quesito.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2020
Immobili 01, 02, 03 e 04 siti nella via Alcide de Gasperi, Sassari (SS).
Immobile 05 sito nella via dell'Industria, Porto Torres (SS).

Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, rassegnò la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Sassari, 01/02/2023

Il Consulente Tecnico
d'Ufficio
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Elenco degli allegati

- A. Documentazione fotografica
- B. Documentazione del Comune di Sassari e Porto Torres
- C. Documentazione catastale
- D. Stima immobiliare
- E. Planimetrie degli immobili come da rilievo
- F. Ispezioni ipotecarie
- G. Attestati di Prestazione Energetica
- H. Certificazione Notarile
- I. Inventario terre civiche
- L. Spese condominiali immobili Sassari
- M. Perizia Procedure.it
- N. Perizia Procedure.it Privacy