

Procedura n. 167/11 R.G.E.

TRIBUNALE DI SASSARI

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Banco di Sardegna SpA - Avv. Giuseppe Cudoni

contro:

Xxxxxxx di XXXXXXX XXXXXXXXXX & C. sas

Xxxxxxx di XXXXX XXXXSAS

Giudice dell' Esecuzione dott.ssa Maria Grixoni

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto geometra Alberto Marongiu, con studio in Sassari, via Umana n. 6, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Sassari al n. 2896 d'ordine e a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Sassari Sez. Civile al n. 278, in data 20 dicembre 2011 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO – "Identificazione del bene"

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe** censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene".

PREMESSA

Nell' udienza avvenuta in data 20/12/2011 il Giudice dell' esecuzione dott. ssa Maria Grixi-ni affidava l' incarico relativo alla procedura in oggetto al sottoscritto, geom. Alberto Maron-giu.

A seguito di attenta lettura del fascicolo dell' esecuzione, il sottoscritto CTU ha effettuato in-tegrazione della documentazione di causa mediante accesso agli atti inerenti i beni pigno-rati, sia presso l' archivio dell' Ufficio tecnico del comune di Sassari, al fine di ottenere copia delle autorizzazioni e degli elaborati di progetto inerenti l' edificazione dell' immobile che presso la locale Agenzia del Territorio competente, al fine di ottenere nuove visure e copia delle planimetrie catastali dei beni oggetto di procedura esecutiva.

Successivamente, in data **29/02/2012**, previo avviso alle società debitrice a mezzo lettere raccomandata n. 118985160507 e n. 118985160529 del 10/02/2012, il sottoscritto proce-deva all' **apertura formale delle operazioni peritali**, mediante primo sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione, al fine di effettuare una iniziale ispezione visiva generale dei luoghi.

Successivamente a tale data, in collaborazione con i debitori eseguiti, sono stati eseguiti ulteriori tre sopralluoghi, al fine di visionare, verificare planimetricamente ed effettuare rilie-vo fotografico dei beni pignorati, oggetto della procedura esecutiva.

Le dimensioni del compendio pignorato, composto da n. 49 subalterni catastali, distribuiti su più livelli del complesso commerciale - alberghiero denominato "Il vialetto", sito in loc. Predda Niedda in Sassari, hanno causato il protrarsi delle operazioni oltre i 90 giorni con-cessi sui tempi di deposito dell' elaborato peritale, **autorizzato dal Giudice con proroga di ulteriori 60 giorni come da istanza del 02/05/2012.**

Copia dell' istanza al giudice viene inserita quale allegato in coda alla presente relazione.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL FASCICOLO

Fascicolo Procedura n. 167/11

Al fascicolo consegnato al sottoscritto in sede di conferimento incarico, sono stati allegati i seguenti documenti:

- Certificati ventennali trascrizioni e iscrizioni;
- Visure storiche catastali terreni e fabbricati;
- Estratto di mappa catastale;
- Procura alle liti;
- Atto di precetto;
- Contratti di mutuo fondiario;
- Atti di quietanza finali relativi ai mutui fondiari;

Successivamente, il sottoscritto ha aggiornato la documentazione catastale, producendo planimetrie dei singoli beni pignorati, estratto di mappa e visure aggiornata all' attualità.

Il sottoscritto, ha verificato e accertato che gli immobili oggetto della procedura esecutiva consistono in:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso commerciale - alberghiero denominato "Il vialetto" sito in loc. Predda Niedda in Sassari (SS), fronte S.S. 221 Sassari - Fertilia, di undici piani fuori terra oltre a quattro piani interra-

ti, individuato catastalmente al NCEU del Comune di Sassari (SS) al foglio 83, part. 1180, così di seguito elencate:

Proprietà 1/1 di "XXXXXXX DI XXXXXXX XXXXXXXXXX E C. SAS"

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	Natura immobile	Piano
83	1180	124	C/6	1	966 mq.	€ 4.290,52	garage/autorimessa	S 4
83	1180	34	C/2	1	39 mq.	€ 159,12	magazzino	S 4
83	1180	35	C/2	1	21 mq.	€ 85,68	magazzino	S 4
83	1180	36	C/2	1	39 mq.	€ 159,12	magazzino	S 4
83	1180	37	C/2	1	48 mq.	€ 195,84	magazzino	S 4
83	1180	38	C/2	1	37 mq.	€ 150,96	magazzino	S 4
83	1180	39	C/2	1	38 mq.	€ 155,04	magazzino	S 4
83	1180	40	C/2	1	41 mq.	€ 167,28	magazzino	S 4
83	1180	41	C/2	1	26 mq.	€ 106,08	magazzino	S 4
83	1180	42	C/2	1	31 mq.	€ 126,48	magazzino	S 4
83	1180	43	C/2	1	33 mq.	€ 134,64	magazzino	S 4
83	1180	44	C/2	1	35 mq.	€ 142,80	magazzino	S 4
83	1180	45	C/2	1	38 mq.	€ 155,04	magazzino	S 4
83	1180	46	C/2	1	41 mq.	€ 167,28	magazzino	S 4
83	1180	47	C/2	1	37 mq.	€ 150,96	magazzino	S 4
83	1180	48	C/2	1	28 mq.	€ 114,24	magazzino	S 4
83	1180	49	C/2	1	331 mq.	€ 1.350,48	negozio	S 2
83	1180	52	C/2	1	191 mq.	€ 779,28	negozio	S 2
83	1180	129	C/2	1	68 mq.	€ 277,44	negozio	S 2
83	1180	130	C/2	1	138 mq.	€ 563,04	negozio	S 2
83	1180	54	C/1	1	158 mq.	€ 4.936,81	negozio	S 2
83	1180	55	C/2	1	168 mq.	€ 685,44	negozio	S 2
83	1180	56	C/6	1	122 mq.	€ 541,87	garage/autorimessa	S 2
83	1180	59	C/6	1	718 mq.	€ 3.189,02	garage/autorimessa	S 3
83	1180	67	C/2	2	73 mq.	€ 346,85	negozio	P.T.
83	1180	117	C/2	1	167 mq.	€ 681,36	negozio	P.T.
83	1180	70	C/2	1	122 mq.	€ 497,76	negozio	P.T.
83	1180	84	C/2	1	151 mq.	€ 616,08	porzione di immobile	P 4
83	1180	121	A/10	1	3 vani	€ 735,95	ufficio o studio prof.	P 4
83	1180	122	A/10	1	4 vani	€ 981,27	ufficio o studio prof.	P 4
83	1180	86	C/2	1	124 mq.	€ 505,92	porzione di immobile	P 4
83	1180	87	C/2	2	64 mq.	€ 304,09	porzione di immobile	P 4
83	1180	89	A/10	1	7 vani	€ 1.717,22	ufficio o studio prof.	P 5
83	1180	131	A/10	1	3 vani	€ 735,95	ufficio o studio prof.	P 5
83	1180	93	A/10	1	4 vani	€ 981,27	ufficio o studio prof.	P 6
83	1180	94	A/10	1	5,5 vani	€ 1.349,24	ufficio o studio prof.	P 6
83	1180	95	A/10	1	3 vani	€ 735,95	ufficio o studio prof.	P 6
83	1180	96	A/10	1	4,5 vani	€ 1.103,93	ufficio o studio prof.	P 6
83	1180	139	A/3	2	6,5 vani	€ 503,55	appartamento	P 6
83	1180	98	A/10	1	3 vani	€ 735,95	ufficio o studio prof.	P 6
83	1180	99	A/10	1	3,5 vani	€ 858,61	ufficio o studio prof.	P 7
83	1180	100	A/10	1	5,5 vani	€ 1.349,24	ufficio o studio prof.	P 7
83	1180	101	A/10	1	3 vani	€ 735,95	ufficio o studio prof.	P 7
83	1180	102	A/10	1	3 vani	€ 735,95	ufficio o studio prof.	P 7
83	1180	103	A/10	1	10,5 vani	€ 2.575,83	ufficio o studio prof.	P 7

Gli immobili di cui sopra sono stati edificati sui terreni distinti al Catasto Terreni del comune di Sassari (SS) al F. 83 part. Ile 124 – 129, pervenuti in possesso dell'esecutata "Xxxxxxx

di XXXXXXX XXXXXXXXX e C. sas" **pro quota di 1/1** del diritto di piena proprietà in forza di "Atto notarile pubblico di compravendita", notaio Porqueddu Gaetano in Sassari, data 22/12/1989 repertorio n. 29595, trascritto in data 10/01/1990 pres. N. 48 Reg. Gen. N. 328 Reg. Part. N. 278.

Proprietà 1/1 di "XXXXXXX DI XXXXX XXXXSAS"

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	Natura immobile	Piano
83	1180	62	C/2		140 mq.		soppresso	P.T.
83	1180	63	C/2		49 mq.		soppresso	P.T.
83	1180	64	C/2		58 mq.		soppresso	P.T.
83	1180	65	C/2		80 mq.		soppresso	P.T.

Gli immobili sopraelencati, distinti ai subalterni 62, 63, 64 e 65 risultano soppressi a seguito di "variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni".

La variazione catastale con soppressione dei subalterni ha generato le nuove particelle sotto indicate:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	Natura immobile	Piano
83	1180	135	C/1	1	239 mq.	€ 7.467,71	negozio	P.T.
83	1180	138	C/1	2	69 mq.	€ 2.508,74	negozio	P.T.

Gli immobili soppressi di cui sopra sono pervenuti in possesso dell'esecutata "XXXXXXX di XXXXX XXXXSAS" **pro quota di 1/1** del diritto di piena proprietà in forza di "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata", notaio Maniga Giovanni in Sassari, data 21/02/2005 repertorio n. 235707, trascritto in data 04/03/2005 pres. N. 205 Reg. Gen. N. 5236 Reg. Part. N. 3836.

OSSERVAZIONI

Il sottoscritto, al fine di verificare eventuali variazioni della documentazione in atti catastali rispetto a quanto allegato ai fascicoli dell' esecuzione, provvedeva ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Sassari nuove visure aggiornate e planimetrie catastali degli immobili, indispensabili per la corretta identificazione sui luoghi dei beni oggetto di esecuzione.

In tale occasione è stata verificata la variazione catastale che ha modificato la situazione in atti dei subalterni soppressi e variati, oggetto di pignoramento.

Inoltre, il sottoscritto, con protocollo in data **11/01/2012**, ha provveduto ad inoltrare presso il comune di Sassari, istanza di accesso agli atti al fine di ottenere copia delle tavole progettuali, concessioni edilizie o autorizzazioni rilasciate relative al fabbricato, necessari per identificare sui luoghi i beni oltre che verificare la corrispondenza dello stato attuale con quanto progettato e approvato.

In risposta alla richiesta del sottoscritto, in data **18/01/2012**, l' ufficio tecnico del comune di Sassari rilasciava copia della documentazione richiesta, comprendente elaborati di progetto, copia dell' ultima concessione edilizia relativa all' edificazione dell' immobile e certificato di abitabilità.

Si allegano in copia i documenti rilasciati dal comune di Sassari, oltre alla situazione catastale aggiornata all' attualità.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Dai certificati speciali dell' Agenzia del Territorio del 08/07/2011 e 25/07/2011 allegati al fascicolo di parte, risulta che a tutto il 5 luglio 2011 sugli immobili oggetto di stima gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo condizionato iscritta per L. 10.000.000.000, in data **03/12/1992**, **Registro Generale n. 14277 Registro Particolare n. 2448**, a garanzia del finanziamento di L. 4.000.000.000, concesso da Banco di Sardegna S.p.A., con sede in ***** alla Xxxxxxx di Xxxxxxx xxxxxxxxxx e *****

, contratto a rogito dr. Pitzorno Manlio in Sassari,
relativa agli immobili in Sassari, loc. Preda Niedda, distinti nel NCT F. 83 mapp. 124 di mq. 1605 e mapp. 129 di mq. 2438, oltre alle porzioni e unità immobiliari meglio specificate nell' allegato di continuazione n. 1 inserito a completamento dell' iscrizione di ipoteca.

Si riscontra l' esistenza delle presenti ulteriori annotazioni:

- Annotazione del 18/09/1995 casella 11286 articolo 1983
- Annotazione del 18/09/1995 casella 11287 articolo 1984
- Annotazione del 13/02/2008 casella 1943 articolo 332

- **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo condizionato iscritta per L. 2.500.000.000, in data **03/12/1993**, **Registro Generale n. 14325 Registro Particolare n. 2450**, a garanzia del finanziamento di L. 1.000.000.000, concesso da Banco di Sardegna S.p.A., con sede in Cagliari (CA) Cod. Fisc. 01564560900 alla Xxxxxxx di Xxxxxxx xxxxxxxxxx e C. sas con sede in ***** , contratto a rogito dr. Pitzorno Manlio in Sassari,
relativa agli immobili in Sassari, loc. Preda Niedda, distinti nel NCT F. 83 mapp. 124 di mq. 1605 e mapp. 129 di mq. 2438, oltre alle porzioni e unità immobiliari meglio specificate nell' allegato di continuazione n. 1 inserito a completamento dell' iscrizione di ipoteca.

Si riscontra l' esistenza delle presenti ulteriori annotazioni e note:

- Annotazione del 26/09/1995 casella 11666 articolo 2079
- Annotazione del 26/09/1995 casella 11667 articolo 2080
- Annotazione del 13/02/2008 casella 1944 articolo 333

TRASCRIZIONI

- **TRASCRIZIONE del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, in data **03/06/2011**, **Registro Generale n. 8425 Registro Particolare n. 5555** emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Sassari, ad istanza del creditore procedente Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari (CA) Cod. Fisc. 01564560900, nei confronti di Xxxxxxx di Xxxxxxx xxxxxxxxxx e C. sas con sede in ***** e Xxxxxxx di Xxxxxx xxxxxsas con sede in ***** sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DAL VENTENNIO

Al ventennio i terreni su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva appartenevano all' esecutata Xxxxxxx di Xxxxxxx xxxxxxxxxx e C. sas con sede in ***** , in forza di Atto di compravendita a rogito dr. Porqueddu

Gaetano, notaio in Sassari del 22/12/1989, registrato presso la Conservatoria dei RR. di

Sassari in data 10/01/1990, n. pres. 48, Registro Generale 328, Registro Particolare n. 278.

Con successivo atto notarile di compravendita a rogito dr. Pitzorno Manlio, notaio in Sassari registrato presso la Conservatoria dei RR. di Sassari in data 27/06/1990, n. pres. 20, Registro Generale 7396, Registro Particolare n. 5017, l' Xxxxxxx di Xxxxxxx xxxxxxxxx e C. sas con sede in **** vende a favore della società Xxxxx xxxxx xxxxx xxxxxxxxx con sede in***** P. Iva xxxxxxxxx le aree superficiali necessarie per la costruzione del complesso commerciale - alberghiero denominato "Il vialetto" sito in loc. Preda Niedda in Sassari.

Con atto notarile di compravendita a rogito dr. Pitzorno Manlio, notaio in Sassari registrato presso la Conservatoria dei RR. di Sassari in data 31/10/1991, n. pres. 48, Registro Generale 13831, Registro Particolare n. 8724, la società Xxxxx xxxxx xxxxx xxxxxxxxx (SS), P. Iva xxxxxxxxx, vende a favore dell' Xxxxxxx di Xxxxxxx xxxxxxxxx e C. sas con sede in *), P. Iva xxxxxxxxx le aree superficiali necessarie per la costruzione di:

- appartamento alloggio custode al quarto piano, composto da quattro vani e accessori;
- appartamento ufficio al quinto piano alto, composto da tre vani e accessori oltre ampio locale per centro raccolta e produzione dati al quarto piano;
- appartamento ufficio al sesto piano, composto da quattro vani e accessori oltre ampio locale per centro raccolta e produzione dati al sesto piano;

Con successiva "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata", per conferimento in società, notaio Maniga Giovanni in Sassari, data 21/02/2005 repertorio n. 235707, trascritto in data 04/03/2005 pres. N. 205 Reg. Gen. N. 5236 Reg. Part. N. 3836, l' Xxxxxxx di Xxxxxxx xxxxxxxxx e C. sas con sede in ****, P. Iva xxxxxxxxx cedeva la quota di possesso all' Xxxxxxx di Xxxxx xxxxxsas con sede in *****relativa agli immobili distinti al NCEU di Sassari al F. 83, particella 1180 subalterni 62, 63, 64, 65, soppressi attualmente ed identificabili ai subalterni 135 e 138, in quanto oggetto di modifica della distribuzione degli spazi interni.

QUESITO DUE – "Descrizione del bene"

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente:

comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

OPERAZIONI PERITALI E SOPPRALLUOGHI

Le operazioni peritali hanno necessitato di una precedente fase di acquisizione documentale al fine di completare il fascicolo di causa e predisporre gli allegati all' elaborato di stima.

È stato effettuato l' accesso alla documentazione catastale mediante richiesta di copie dei singoli subalterni pignorati presso gli uffici locali dell' Agenzia del Territorio. In tale occasione sono state prodotte sia nuove visure relative agli immobili che le planimetrie e l' estratto di mappa, alcune non presenti nel fascicolo di parte, altre oramai superate.

Successivamente si è provveduto all' accesso agli atti edificatori presso l' ufficio tecnico comunale.

Si è provveduto, inoltre, ad effettuare indagine nel mercato immobiliare locale relativa alla compravendita di beni simili, riscontrando diverse difficoltà in merito, considerate le particolari caratteristiche dei beni in oggetto inseriti all' interno di un complesso polivalente commerciale – alberghiero, ricavando comunque, anche mediante l' ausilio di operatori immobiliari specializzati, i prezzi al mq. di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione.

Il primo sopralluogo dei beni pignorati siti in Sassari, loc. Predda Niedda presso il complesso commerciale - alberghiero denominato "*****", comunicato agli esecutati a mezzo raccomandate n. 118985160507 e n. 118985160529 del 15/02/2012 e fissato per il giorno 29/02/2012 ore 15,30 ha avuto, in relazione all'accesso, esito positivo.

Era presente all' appuntamento fissato l' ing. XXXXXXX XXXXXXXXX, in qualità di Rappresentante Legale della società esecutata "XXXXXXX di XXXXXXX XXXXXXXXX e C. sas" e delegato per conto dell' "XXXXXXX di XXXXX XXXXXSAS" anch' essa esecutata nella procedura 167/11, oggetto della presente perizia.

Le operazioni si sono svolte in un clima di estrema collaborazione e piena disponibilità da parte dell' ing. XXXXXXX; a seguito di preventiva illustrazione delle modalità operative e della richiesta di documentazione integrativa al fascicolo, soprattutto i merito ai contratti di locazione dei alcuni immobili sottoposti alla procedura esecutiva, si è proceduto ad un ispezione visiva generale dei luoghi, alle verifiche mediante rilievo planimetrico e fotografico dei beni pignorati, scegliendo a campione tra le tipologie dei singoli piani.

Trattandosi di diversi immobili, sono stati stabiliti ulteriori tre sopralluoghi, regolarmente eseguiti in data 5/03/2012, 21/03/2012, 04/05/2012, che hanno consentito di visionare tutti gli immobili indicati in pignoramento.

A causa del protrarsi dei tempi dei sopralluoghi, condizionati dalle dimensioni del compendio pignorato, composto come detto da n. 49 subalterni catastali, distribuiti su più livelli del complesso commerciale – alberghiero, è stato necessario richiedere proroga di ulteriori 60 giorni sui tempi di deposito dell' elaborato peritale.

CENTRO COMMERCIALE – ALBERGHIERO “IL VIALETTO” – SASSARI

Gli immobili indicati nell' atto di pignoramento sono ubicati nel comune di Sassari, via Preda Niedda e fanno parte del complesso alberghiero – commerciale denominato “*”.

La zona industriale Predda Niedda è sorta alla fine degli anni settanta in un' area ad ovest della città di Sassari, attualmente in continua espansione sia dal punto di vista produttivo che commerciale.

L' area in oggetto si trova nella parte centrale di questa zona industriale, lungo la direttrice s.s. 221 Sassari – Fertilia, sulla sinistra in direzione di Fertilia.

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria, è facilmente raggiungibile dalla città anche con mezzi pubblici ed è immediatamente collegata con la statale 131, arteria di maggior collegamento dell' isola sia con i porti che con gli aeroporti. Sia nell' immobile che nelle immediate vicinanze del fabbricato oggetto di perizia sono presenti numerose attività relative sia al commercio che al terziario.

Il complesso edilizio è costituito da un unico corpo di fabbrica edificato tra il 1991 ed il 1994, è dotato di undici piani fuori terra, quattro piani interrati fronte s.s. 221 Sassari - Fertilia e due piani interrati sul lato opposto, fronte centro commerciale "La Piazzetta"; è servito da due vani scala (A e B) rispettivamente posti sulla sinistra e sulla destra per chi guarda il complesso con spalle alla strada statale.

La costruzione risulta suddivisa in due aree:

- area destinata agli uffici e al centro commerciale con servizi annessi;
- area alberghiera, centro congressi e parcheggi annessi.

La struttura portante dell' edificio, a forma di grande parallelepipedo, articolato sia con spazi rientranti che con corpi aggettanti nel suo procedere planimetrico e verticale caratterizzato da ampie balconate panoramiche, è costituita da un telaio di pilastri e travi in c.a., solai di calpestio e di copertura prefabbricati, tamponatura perimetrale in gas-beton coibentato, rivestimento esterno con cristalli specchianti e piastrelle in gres porcellanato.

In generale, i beni pignorati oggetto della presente stima, ubicati su diversi livelli dell' immobile commerciale, sono divisi nelle seguenti tipologie:

Garage/autorimesse;

Magazzini;

Negozi;

Uffici e studi professionali;

appartamento.

Nel dettaglio, si analizzano e descrivono i singoli beni oggetto di stima.

4° LIVELLO SEMINTERRATO - GARAGE/AUTORIMESSA E MAGAZZINI

I locali ubicati al 4° livello seminterrato, sono accessibili dalla rampa posta sul retro del fabbricato. Si distingue un' ampia zona di circa mq. 966 come rilevabile dalla scheda catastale (**subalterno 124**), suddivisa in due blocchi:

un primo adibito a parcheggi, oltre a locali tecnici e scala di servizio ed un secondo utilizzato dalla proprietà quale magazzino di materiale ed attrezzature edili, riconducibili alla manutenzione dell' intero immobile.

Da questa ultima area si accede alla zona dei singoli depositi (**subalterni da n. 34 a n. 48**) collegati dal corridoio di servizio comune.

Questi singoli depositi, allo stato attuale, risultano non completati nelle rifiniture; sono visibili le tramezzature realizzate in blocchi di laterizio forati e non ancora intonacati, alcuni dei locali mancano della porta di accesso, presente su altri del tipo in lamiera zincata.

In generale, tutto il piano 4° seminterrato risulta con pavimentazione del tipo industriale, realizzata con battuto in cemento successivamente levigato, solai a lastra del tipo Predalles, altezza utile interna h. 2.70.

Nel dettaglio si distinguono i seguenti subalterni e superfici:

- Sub.	124	garage/autorimessa	966 mq.
--------	-----	--------------------	---------

- Sub.	34	magazzino	39 mq.
- Sub.	35	magazzino	21 mq.
- Sub.	36	magazzino	39 mq.
- Sub.	37	magazzino	48 mq.
- Sub.	38	magazzino	37 mq.
- Sub.	39	magazzino	38 mq.
- Sub.	40	magazzino	41 mq.
- Sub.	41	magazzino	26 mq.
- Sub.	42	magazzino	31 mq.
- Sub.	43	magazzino	33 mq.
- Sub.	44	magazzino	35 mq.
- Sub.	45	magazzino	38 mq.
- Sub.	46	magazzino	41 mq.
- Sub.	47	magazzino	37 mq.
- Sub.	48	magazzino	28 mq.

Sono presenti impianti elettrici in parte a vista ed in parte sottotraccia, attualmente da completare. La zona adibita a garage è servita da impianto antincendio del tipo a Sprinkler, di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento.

In generale, tutto il 4° sottopiano necessita di opere di completamento, con maggiore interessamento delle zone deposito sopra descritte.

3° LIVELLO SEMINTERRATO - GARAGE/AUTORIMESSA

Il locale ubicato al 3° livello seminterrato, è anch' esso accessibile dalla rampa posta sul retro del fabbricato; un ulteriore rampa dal 4° seminterrato consente di raggiungere questo livello, di fatto ubicato in posizione sottostante ai parcheggi accessibili dal piano stradale.

Si distingue un' unica ampia zona di circa **mq. 718**, come rilevabile dalla scheda catastale (**subalterno 59**); In generale, tutto il piano 3° seminterrato risulta con caratteristiche identiche al 4° sottopiano, con pavimentazione del tipo industriale, realizzata con battuto in cemento successivamente levigato, solai a lastra del tipo Predalles, altezza utile interna h. 2.40, impianti elettrici a vista. Anche questa zona è servita da impianto antincendio del tipo a Sprinkler.

La disposizione planimetrica è di forma rettangolare allungata, si riscontra la presenza, ad interassi costanti, di pilastrature in c.a. facenti parte della struttura portante del fabbricato.

2° LIVELLO SEMINTERRATO - MAGAZZINI E NEGOZI

Ai locali ubicati al 2° livello seminterrato si accede dalle rampe carrabili, ubicate lateralmente al fabbricato, accessibili dalla via Predda Niedda; trattasi di diversi locali commerciali, attualmente occupati in quanto concessi in locazione, con esclusione del sub. 129 utilizzato quale deposito da parte della proprietà.

I locali oggetto di accertamento vengono utilizzati quali magazzini/negozi per attività di commercio di abbigliamento sia all'ingrosso che al dettaglio, con esercenti extracomunitari; su alcuni subalterni (52 – 130) è presente una scuola di ballo.

L'accesso ai singoli locali è consentito da un ampio piazzale di servizio, che consente la movimentazione e lo scarico delle merci anche da mezzi pesanti in sosta.

I locali verificati, pur mantenendo caratteristiche comuni per quanto riguarda le strutture e gli impianti, hanno disposizioni planimetriche diverse, così come le superfici interne.

Nel dettaglio si distinguono:

- **sub. 49** locazione magazzino/negozio con servizi annessi mq. 331;
- **sub. 52** locazione magazzino/negozio con servizi annessi mq. 191;
- **sub. 129** libero magazzino/negozio con servizi annessi mq. 68;
- **sub. 130** locazione magazzino/negozio con servizi annessi mq. 138;
- **sub. 54** locazione magazzino/negozio con servizi annessi mq. 158;
- **sub. 55** locazione magazzino/negozio con servizi annessi mq. 168;
- **sub. 56** locazione magazzino/negozio con servizi annessi mq. 122;

Tra le caratteristiche del piano 2° seminterrato, si riscontrano pavimentazioni in ceramica comune su massetto realizzato con battuto in cemento, solai a lastra del tipo Predalles, altezza utile interna h. 4.00, controsoffittatura in pannelli di gesso, impianti elettrici ed idrici funzionanti.

PIANO TERRA - MAGAZZINI E NEGOZI

I locali oggetto di pignoramento ubicati al piano terra del complesso commerciale alberghiero, sono accessibili dall'ampia piazza e galleria prospiciente il prospetto principale, localizzati sul lato destro per chi guarda in fabbricato con spalle alla s.s. 221 Sassari – Fertilia.

Trattasi di diversi locali commerciali, alcuni occupati in quanto concessi in locazione, altri allo stato attuale liberi ed utilizzati quali deposito da parte della proprietà.

Tra i locali concessi in locazione, si distinguono:

- **sub. 67** magazzino/negozio con servizi annessi, mq. 73, attualmente in locazione alla xxxxxxxx xxxxxxxx Srl, con utilizzo quale punto vendita e showroom;
- **sub. 135** (originato dalla soppressione dei sub.62-63-64-65) locale commerciale ad utilizzo "pubblico esercizio" con servizi annessi oltre locale spogliatoio e cucina, superficie catastale mq. 239, attualmente in locazione al sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, con utilizzo quale locale bar/ristorante denominato "xxxxx xxxxx".

Gli ulteriori locali pignorati, ubicati al piano terra, risultano liberi e non sottoposti a locazione:

- **sub. 138** magazzino/negozio senza servizi annessi, mq. 69;
- **sub. 117** magazzino/negozio senza servizi annessi, mq. 167;
- **sub. 70** magazzino/negozio con servizi annessi, mq. 122;

Quali finiture interne comuni dei singoli immobili commerciali, si riscontrano infissi di accesso in pvc smaltato con ampie vetrate, pavimentazioni in gres porcellanato di buona qualità,

battiscopa su tutti gli ambienti, servizi igienici con sanitari ceramici, impianti idrici ed elettrici funzionanti così come l' impianto di riscaldamento a pannelli radianti.

In particolare, il locale al sub. 135 utilizzato quale pubblico esercizio, risulta rifinito con specifici impianti ed attrezzature necessarie all' esercizio dell' attività svolta; è presente un locale cucina oltre alla zona dei servizi igienici distinti per utenza, ed un locale spogliatoio per il personale. La sala dove viene svolta l' attività è provvista di zona banco/mescita, dotato di tutte le attrezzature impiantistiche elettriche ed idriche.

LOCALI USO UFFICIO E APPARTAMENTO AI PIANI 4° - 5° - 6° - 7°

I locali oggetto di pignoramento sono disposti nell' ala destra del fabbricato, raggiungibili dalla scala "B" ubicata al lato destro per chi guarda l' immobile con spalle alla s.s. 221 Sassari – Fertilia.

Questa porzione di fabbricato si sviluppa su nove piani fuori terra a cui si accede, oltre che dalla scala B, tramite due ascensori a servizio di tutti i piani, raggiungibili dall' ampia piazza e galleria prospiciente il prospetto principale.

Anche su questi livelli, alcuni locali risultano concessi in locazione.

In generale, quali finiture interne dei singoli immobili commerciali e ad uso ufficio, si riscontrano portoncino blindato di ingresso, finestre con telaio in pvc smaltato e vetro camera, i-fissi interni in legno tamburato dove presenti, pavimentazioni in gres porcellanato di buona qualità, battiscopa su tutti gli ambienti, servizi igienici con sanitari ceramici, impianti idrici ed elettrici funzionanti così come l' impianto di riscaldamento sia a pannelli radianti che con impianto di condizionamento dove presenti, altezza utile interna h. 2.85.

Alcuni locali risultano tramezzati con partiture provvisorie in cartongesso, realizzate all' uopo a seconda delle richieste dei vari affittuari alternatisi negli anni, intonaci al civile; altri ambienti risultano ripartiti in più vani mediante l' utilizzo di tramezzature e pareti attrezzate rimovibili.

In generale, le condizioni manutentive dei singoli immobili possono essere considerate soddisfacenti, si riscontrano infiltrazioni con tracce di deperimento degli intonaci interni al sub. 103 ubicato al piano 7°.

Gli immobili non concessi in locazione necessitano di normali opere di manutenzione ordinaria.

Piano 4° scala B

Si riscontrano al **piano 4°** le seguenti unità, contraddistinte dai seguenti subalterni catastali:

- **sub. 87** locazione sala esposizione con servizi annessi, mq. 64;
- **sub. 86** locazione sala esposizione con servizi annessi, mq. 124;
- **sub. 122** locazione locale uso ufficio con servizi annessi, 4 vani catastali, composto da locale segreteria, disimpegno d' accesso al magazzino, archivio, ufficio, servizio igienico completo di antibagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 94 circa;
- **sub. 121** libero locale uso ufficio con servizi annessi, 3 vani catastali, composto da disimpegno d' accesso, ufficio, sala riunioni, servizio igienico completo di antibagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 72 circa;
- **sub. 84** libero sala esposizione con ingresso e servizi annessi, mq. 151;

Piano 5° scala B

Si riscontrano al **piano 5°** le seguenti unità, contraddistinte dai seguenti subalterni catastali:

- **sub. 89** libero locale uso ufficio con servizi annessi, 7 vani catastali, composto da ampio locale "open space", servizio igienico completo di antibagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 156 circa;
- **sub. 131** locazione locale uso ufficio con servizi annessi, 3 vani catastali, composto da ampio locale "open space", servizio igienico completo di antibagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 88 circa;

Piano 6° scala B

Si riscontrano al **piano 6°** le seguenti unità, contraddistinte dai seguenti subalterni catastali:

- **sub. 93** locazione locale uso ufficio con servizi annessi, 4 vani catastali, composto da disimpegno d' ingresso, ampio locale "open space", servizio igienico completo di antibagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 86 circa;
- **sub. 94** locazione locale uso ufficio con servizi annessi, 5,5 vani catastali, composto da disimpegno d' ingresso, ampio locale "open space", servizio igienico completo di antibagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 124 circa;
- **sub. 95** locazione locale uso ufficio con servizi annessi, 3 vani catastali, composto da ingresso, ampio locale "open space", servizio igienico completo di antibagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 116 circa;
- **sub. 96** locazione locale uso ufficio con servizi annessi, 4,5 vani catastali, composto da ingresso, ampio locale "open space", servizio igienico completo di antibagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 98 circa;
- **sub. 98** locazione locale uso ufficio con servizi annessi, 3 vani catastali, composto da ingresso, ampio locale "open space", servizio igienico completo di antibagno, ripostiglio, il tutto per una superficie commerciale di mq. 71 circa;
- **sub. 139** locazione locale uso abitazione, 6,5 vani catastali, composto da disimpegno di ingresso, soggiorno cucina, cinque camere, bagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 133 circa;

Piano 7° scala B

Si riscontrano al **piano 7°** le seguenti unità, contraddistinte dai seguenti subalterni catastali:

- **sub. 99** locazione locale uso ufficio con servizi annessi, 3,5 vani catastali, composto da ingresso, ampio locale "open space", servizio igienico completo di antibagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 81 circa;
- **sub. 100** locazione locale uso ufficio con servizi annessi, 5,5 vani catastali, composto da ingresso, ampio locale "open space", servizio igienico completo di antibagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 124 circa;
- **sub. 101** locazione locale uso ufficio con servizi annessi, 3 vani catastali, composto da ingresso, ampio locale "open space", servizio igienico completo di antibagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 116 circa;
- **sub. 102** locazione locale uso ufficio con servizi annessi, 3 vani catastali, composto da ingresso/segreteria, ufficio, servizio igienico completo di antibagno, ripostiglio, il tutto per una superficie commerciale di mq. 60 circa;

- **sub. 103 in uso alla proprietà** locale uso ufficio con servizi annessi, 10,5 vani catastali, composto da: disimpegno d' ingresso, locale attesa, segreteria, n. 2 locali ufficio, sala riunioni, ampia sala disegno, locale archivio, n. 2 servizi igienici completi di antibagno, ripostiglio, il tutto per una superficie commerciale di mq. 246 circa. Occorre evidenziare che questo immobile, trattandosi di ufficio utilizzato dalla proprietà, ha delle rifiniture di maggior pregio rispetto le altre unità ispezionate. Si riscontrano rivestimenti murari con particolari parati, porte interne in legno laminate con finitura effetto radica, porta scorrevole a doppia anta a separare la zona attesa dalla zona ufficio, rivestimenti murari dei bagni in ceramica smaltata di prima scelta. Come detto, si riscontrano infiltrazioni con tracce di deperimento degli intonaci interni nella sala disegno, in corrispondenza della parete esterna esposta a ovest.

QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

Accerti 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 nel 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;

La trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili del 03/06/2011, Registro Generale n. 8425 Registro Particolare n. 5555 indica all' unità negoziale n. 2 gli immobili distinti ai subalterni 62, 63, 64 e 65 del foglio 83 particella 135 intestati alla “Xxxxxxx di Xxxxx xxxxxsas”; attualmente questi risultano soppressi a seguito di “variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni”.

La variazione catastale con soppressione dei subalterni ha generato le nuove particelle distinte ai subalterni **135** e **138** pertanto sarà necessaria una rettifica al pignoramento in atti di causa.

Escludendo tale recente variazione catastale, i dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione dei singoli beni pignorati.

Tutti gli immobili risultano pignorati pro quota pari ad **1/1**.

QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, 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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all' esperto i seguenti adempimenti:*

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l' immobile non risulti inserito **in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell' ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

L' immobile risulta accatastato dal 30/09/1994; negli anni si sono succedute diverse pratiche per variazione e suddivisione degli spazi interni che hanno interessato vari subalterni.

Il sottoscritto ha completato la documentazione catastale richiedendo all' Agenzia del Territorio e allegando in copia alla presente:

- nuove visure e planimetrie aggiornate in atti dal 03/01/2012 oltre l' estratto di mappa con i lotti limitrofi al fabbricato oggetto di accertamento.

Allo stato attuale la documentazione catastale risulta aggiornata.

QUESITO CINQUE - " Destinazione urbanistica/di piano"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il complesso commerciale – alberghiero è inserito all' interno della **zona D** della variante al **PRGC** di Sassari; per quanto attiene il **P.U.C.** adottato con delibera di C.C. n. 52 del 27/07/2011 l'area ricade in **zona omogenea "G"**, aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici, riservati a servizi di interesse generale; in particolare l' immobile ricade nella **sottozona G1.6**, destinata a teatri, cinema, spazi e luoghi di pubblico spettacolo, alberghi e centri congressuali.

QUESITO SEI - " Conformità alla normativa - sanabilità"

Indichi 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Il complesso commerciale – alberghiero è stato edificato nel rispetto delle Concessioni edilizie indicate nel certificato di abitabilità n. 112 del 18/11/1997 allegato alla presente relazione:

N. 53 del 03/02/1989		Commissione Edilizia del 14/10/1988;
N. 586 del 27/11/1989	Variante	Commissione Edilizia del 21/09/1989;
N. 362 del 13/08/1993	Variante	Commissione Edilizia del 30/03/1993;
N. 642 del 06/11/1997	Sanatoria	Commissione Edilizia del 27/02/1996;

L' immobile risulta edificato con inizio lavori in data 02/02/1990 e ultimato il 31/12/1994.

Risultano rilasciate tutte le certificazioni di prevenzione incendi, collaudo statico, autorizzazione scarico reflui, avvenuto accatastamento, certificazione conformità degli impianti, versamento oneri, oltre al già citato certificato di abitabilità.

Lo stato di consistenza dell' edificio, nello stato in cui versa riscontrato durante i sopralluoghi effettuati, è perfettamente coincidente con gli elaborati progettuali tranne piccole opere riconducibili a modifiche interne, consente di dichiarare l' immobile conforme alle disposizioni edilizie vigenti in materia di urbanistica.

Si allegano alla presente copia degli elaborati di progetto approvati, copia dell' ultima concessione edilizia e certificato di abitabilità.

QUESITO SETTE - " Divisione in lotti"

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest' ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;

La natura dei singoli beni pignorati indipendenti tra essi e la regolare iscrizione al Catasto Fabbricati del comune di Sassari, consente la vendita in singoli lotti.

Sulla base di quanto sopra dichiarato, essendo i beni pignorati pro quota di proprietà pari a 1/1, si provvederà alla formazione di quarantasette lotti esclusivi di vendita, meglio specificati nel successivo quesito undici "Determinazione del valore", con indicazione del valore di stima attribuito ad ogni singolo lotto.

QUESITO OTTO - " Divisibilità in natura"

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all' identificazione dei nuovi confini, nonché 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, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'ari. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

I debitori eseguiti sono proprietari dei beni pignorati sopra descritti per la quota pari a 1/1, per cui non si ritiene di dover procedere alla divisione in natura con formazione di lotti.

QUESITO NOVE - " Stato del bene"

Accerti se l' "immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se è **libero** o **occupato**, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle " Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall' ex coniuge del debitore eseguito, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

Al momento del sopralluogo, alcuni beni risultano liberi, non sottoposti a contratti di locazione e nella piena disponibilità degli eseguiti, mentre altri risultano oggetto di locazione, taluni con contratto regolarmente registrato, altri con scrittura privata tra le parti, ad oggi non registrati.

In riferimento ai subalterni concessi in uso e alle relative scritture private, attualmente non ufficialmente registrate e quindi in assenza di titolo attestante la regolarità dell' occupazione ne titolo di locazione, gli immobili sono da considerarsi "**occupati da terzi senza titolo**", in quanto non vi è prova che l'occupazione avvenga in base ad un contratto di locazione o compromesso di vendita che sia stato stipulato e registrato prima della data di notifica del pignoramento.

Nello specifico si evidenzia lo stato dei singoli subalterni sottoposti ad occupazione:

❖ **Sub. 52 e sub. 130 - locale al 2° sottopiano**

L'immobile è condotto in locazione dalla società sportiva " **XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXXXXXXX**", Rappr. Legale xxxxx xxxxxxxxxx, con sede in *****

P. Iva xxxxxxxxxxxx, in forza di contratto n. 2894 del 15/05/2003 – canone di locazio-

ne € 645,57 mese;

❖ **Sub. 49** - **locale al 2° sottopiano**

L'immobile, come dichiarato dalla proprietà, è condotto in locazione dalla società "XXXXXXXXX XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXXX E C. SAS", con sede in ****, P. Iva xxxxxxxxxxxx, in forza di scrittura privata tra le parti attualmente non registrata – durata dell' impegno contrattuale dal 01/07/2011 al 30/06/2017 – canone di locazione € 416,66 mese;

❖ **Sub. 56** - **locale al 2° sottopiano**

L'immobile, come dichiarato dalla proprietà, è condotto in locazione dalla società "XXXXXXXXX XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXXX E C. SAS", con sede in *, P. Iva xxxxxxxxxxxx, in forza di scrittura privata tra le parti attualmente non registrata – durata dell' impegno contrattuale dal 01/04/2011 al 31/03/2017 – canone di locazione € 416,66 mese;

❖ **Sub. 67** - **locale al piano terra**

L'immobile è condotto in locazione dalla società "XXXXXXXXXX XXX", con sede in xxxxxxxx via xxxxxxxx n. 21, P. Iva xxxxxxxxxxxx, in forza di contratto n. 2095 del 15/12/2006 – durata del contratto dal 01/10/2009 al 30/09/2015 – canone di locazione €. 1.100,00 mese;

❖ **Sub. 135** - **locale al piano terra**

L'immobile è condotto in locazione da xxxxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il *, P. Iva xxxxxxxxxxxx, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di contratto n. 1740 del 06/03/2012 (**successivo alla data del pignoramento**) – durata del contratto dal 01/03/2012 al 05/03/2014 – canone di locazione €. 2.500,00 mese;

❖ **Sub. 54 e sub. 55** - **locali al 2° sottopiano**

Sub. 122 e sub. 86 - **locali al 4° piano fuori terra**

Sub. 131 - **locale al 5° piano fuori terra**

Sub. 98 - **locale al 6° piano fuori terra**

Sub. 100 - 101- 102 - **locali al 7° piano fuori terra**

Gli immobili, come dichiarato dalla proprietà, sono condotti in locazione dalla società "XXXXXXXXXX XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXXX E C. SAS", con sede in *

P. Iva xxxxxxxxxxxx, in forza di scrittura privata tra le parti attualmente non registrata – durata dell' impegno contrattuale dal 01/01/2011 al 31/12/2012 – canone di locazione € 5.000,00 mese;

❖ **Sub. 87** - **locale al 4° piano fuori terra**

Sub. 93 - 94 - 95 – 96 - 139 - **locali al 6° piano fuori terra**

Gli immobili, come dichiarato dalla proprietà, sono condotti in locazione dalla società "XXXXXXXXXX XXXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXXX E C. SAS", con sede in *

P. Iva xxxxxxxxxxxx, in forza di scrittura privata tra le parti attualmente non registrata – durata dell' impegno contrattuale dal 01/01/2010 al 31/12/2016 – canone di locazione € 4.166,66 mese;

❖ **Sub. 121** - **locale al 4° piano fuori terra**

L'immobile è condotto in locazione dal sig. xxx xxxxx xxx xxx, nato a xxxxxxxx (xxxxxx) il *a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di scrittura privata tra le parti attualmente non registrata – durata del contratto dal 15/05/2012 al 14/05/2014 – canone di locazione € 450,00 mese;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

❖ **Sub. 99** - **locale al piano 7° fuori terra**

L'immobile è condotto in locazione dal sig. **xx xxxxx**, nato a xxxxxxxxx (xxxx) il **, Cod. Fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in forza di contratto n. 612 del 29/12/2009 – durata del contratto dal 30/08/2009 al 29/08/2012 – canone di locazione €.400,00 mese;

QUESITO DIECI - "Regime vincolistico"

***Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;*

Allo stato attuale non è emerso alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito; non è stato possibile determinare al momento altri debiti imputabili all' esercizio della proprietà del fabbricato.

QUESITO UNDICI - "Determinazione del valore"

***Determini il valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell' immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 (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 ma 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 ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato all' attualità finalizzato alla vendita dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente CTU ha compiuto opportune ricerche di beni simili, acquisendo presso gli operatori immobiliari della zona i prezzi al mq. di unità immobiliari aventi le stesse caratteristiche di quelle oggetto della presente valutazione.

Il bene è stato pertanto valutato con il metodo di stima sintetica per comparazione, prendendo quale riferimento i prezzi medi di mercato calcolati al metro quadro di superficie lorda coperta.

Inoltre, la valutazione degli immobili in oggetto è stata effettuata tenendo presente tutte le caratteristiche rilevate e descritte nei precedenti punti, in particolar modo:

- le caratteristiche urbanistico – ambientali, il livello dei servizi e le peculiari condizioni tutte della zona circostante il fabbricato in oggetto;
- le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, la particolare tipologia e la sua specifica destinazione;
- la rendita ritraibile da un eventuale locazione;
- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;

In considerazione dell' instabilità del mercato immobiliare, in dipendenza soprattutto della situazione socioeconomica del paese, i valori unitari utilizzati per la presente stima debbono ritenersi validi per un periodo di tempo limitato dalla presente relazione (in genere diciotto mesi). Occorre, per altro, evidenziare che nell' ultimo anno le quotazioni immobiliari della

zona hanno subito un decremento (al ribasso) attestato sul 15 – 20 % rispetto a dicembre 2011, con ulteriore calo nel 1° trimestre 2012 (fonte ufficio studi immobiliari .it).

Ulteriori indicazioni sul prezzo di mercato sono state tratte dalle valutazioni indicate dalla “Banca dati delle Quotazioni Immobiliari” dell’Agenzia del Territorio di Sassari che ben individua le zone e la tipologie degli immobili oggetto di valutazione.

Dalle indagini effettuate scaturisce che i prezzi unitari **Pu** richiesti dal mercato per immobili di tipologia simile a quello oggetto del pignoramento, in considerazione della zona, sulla base delle condizioni generali riscontrate, possono essere riassunti nella seguente tabella, suddivisa per tipologia di unità e piano:

TIPOLOGIA	QUOTAZIONE (Pu)
Magazzino S4	€ 400,00
Autorimessa posto auto S4 - S3	€ 250,00
Magazzino/Negozi S2	€ 800,00
Locale commerciale P.T.	€ 1.800,00
Ufficio - studio professionale - abitazione	€ 1.300,00

Calcolo delle Superfici Commerciali coperte

Per procedere ad una corretta stima è necessario adeguare attraverso opportuni coefficienti di ragguaglio tutte le superfici (secondo D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) per ottenere la superficie convenzionale commerciale degli immobili **Sc**, considerando la somma delle superfici coperte calpestabili, al lordo della superficie dell’immobile comprese le murature divisorie interne e perimetrali esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

La superficie commerciale **Sc** ottenuta, computata sulla base degli elaborati in possesso allo scrivente e dai dati desunti dalla cartografia catastale e dai rilievi effettuati in loco, verrà utilizzata quale parametro di calcolo per stabilire il valore dell’immobile, mediante l’ applicazione della presente formula:

$$Vx = Pu \times Sc$$

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, vengono riassunti secondo la seguente tabella:

Unità catastale	Tipologia	Piano livello	superficie Sc mq.	Quotazione Pu/mq.	Valore immobile Vx
sub. 124	garage/autorimessa	S4	966	€ 250,00	€ 241.500,00
sub. 34	magazzino	S4	39	€ 400,00	€ 15.600,00
sub. 35	magazzino	S4	21	€ 400,00	€ 8.400,00
sub. 36	magazzino	S4	39	€ 400,00	€ 15.600,00
sub. 37	magazzino	S4	48	€ 400,00	€ 19.200,00
sub. 38	magazzino	S4	37	€ 400,00	€ 14.800,00

sub. 39	magazzino	S4	38	€ 400,00	€ 15.200,00
sub. 40	magazzino	S4	41	€ 400,00	€ 16.400,00
sub. 41	magazzino	S4	26	€ 400,00	€ 10.400,00
sub. 42	magazzino	S4	31	€ 400,00	€ 12.400,00
sub. 43	magazzino	S4	33	€ 400,00	€ 13.200,00
sub. 44	magazzino	S4	35	€ 400,00	€ 14.000,00
sub. 45	magazzino	S4	38	€ 400,00	€ 15.200,00
sub. 46	magazzino	S4	41	€ 400,00	€ 16.400,00
sub. 47	magazzino	S4	37	€ 400,00	€ 14.800,00
sub. 48	magazzino	S4	28	€ 400,00	€ 11.200,00
sub. 59	garage/autorimessa	S3	718	€ 250,00	€ 179.500,00
sub. 49	magazzino/negozio	S2	331	€ 800,00	€ 264.800,00
sub. 52	magazzino/negozio	S2	191	€ 800,00	€ 152.800,00
sub. 129	magazzino/negozio	S2	68	€ 800,00	€ 54.400,00
sub. 130	magazzino/negozio	S2	138	€ 800,00	€ 110.400,00
sub. 54	magazzino/negozio	S2	158	€ 800,00	€ 126.400,00
sub. 55	magazzino/negozio	S2	168	€ 800,00	€ 134.400,00
sub. 56	magazzino/negozio	S2	122	€ 800,00	€ 97.600,00
sub. 67	magazzino/negozio	P. T.	73	€ 1.800,00	€ 131.400,00
sub. 135	magazzino/negozio	P. T.	239	€ 1.800,00	€ 430.200,00
sub. 138	magazzino/negozio	P. T.	69	€ 1.800,00	€ 124.200,00
sub. 117	magazzino/negozio	P. T.	167	€ 1.800,00	€ 300.600,00
sub. 70	magazzino/negozio	P. T.	122	€ 1.800,00	€ 219.600,00
sub. 87	magazzino	4°	64	€ 1.300,00	€ 83.200,00
sub. 86	magazzino	4°	124	€ 1.300,00	€ 161.200,00
sub. 122	ufficio/studio professionale	4°	94	€ 1.300,00	€ 122.200,00
sub. 121	ufficio/studio professionale	4°	72	€ 1.300,00	€ 93.600,00
sub. 84	magazzino	4°	151	€ 1.300,00	€ 196.300,00
sub. 89	ufficio/studio professionale	5°	156	€ 1.300,00	€ 202.800,00
sub. 131	ufficio/studio professionale	5°	88	€ 1.300,00	€ 114.400,00
sub. 93	ufficio/studio professionale	6°	86	€ 1.300,00	€ 111.800,00
sub. 94	ufficio/studio professionale	6°	124	€ 1.300,00	€ 161.200,00
sub. 95	ufficio/studio professionale	6°	116	€ 1.300,00	€ 150.800,00

sub. 96	ufficio/studio professionale	6°	98	€ 1.300,00	€ 127.400,00
sub. 139	abitazione	6°	133	€ 1.300,00	€ 172.900,00
sub. 98	ufficio/studio professionale	6°	71	€ 1.300,00	€ 92.300,00
sub. 99	ufficio/studio professionale	7°	81	€ 1.300,00	€ 105.300,00
sub. 100	ufficio/studio professionale	7°	124	€ 1.300,00	€ 161.200,00
sub. 101	ufficio/studio professionale	7°	116	€ 1.300,00	€ 150.800,00
sub. 102	ufficio/studio professionale	7°	60	€ 1.300,00	€ 78.000,00
sub. 103	ufficio/studio professionale	7°	246	€ 1.300,00	€ 319.800,00
TOTALE BENI STIMATI					€ 5.385.800,00

Si procede alla formazione dei singoli esclusivi lotti di vendita, come da **quesito sette "Di-visione in lotti"**.

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA:

LOTTO UNO:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di garage/autorimessa ubicata al piano 4° seminterrato, distinta al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 124**, categoria C/6 cl. 1, consistenza mq. 966, rendita € 4.290,52;

Valore stimato: **€ 241.500,00 (duecentoquarantunomilacinquecento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO DUE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 34**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 39, rendita € 152,12;

Valore stimato: **€ 15.600,00 (quindicimilaseicento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO TRE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 35**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 21, rendita € 85,68;

Valore stimato: **€ 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO QUATTRO:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 36**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 39, rendita € 159,12;

Valore stimato: **€ 15.600,00 (quindicimilaseicento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO CINQUE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 37**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 48, rendita € 195,84;

Valore stimato: **€ 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO SEI:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 38**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 37, rendita € 150,96;

Valore stimato: **€ 14.800,00 (quattordicimilaottocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO SETTE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 39**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 38, rendita € 155,04;

Valore stimato: **€ 15.200,00 (quindicimiladuecento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO OTTO:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 40**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 41, rendita € 167,28;

Valore stimato: **€ 16.400,00 (sedicimilaquattrocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO NOVE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 41**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 26, rendita € 106,08;

Valore stimato: **€ 10.400,00 (diecimilaquattrocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO DIECI:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 42**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 31, rendita € 126,48;

Valore stimato: **€ 12.400,00 (dodicimilaquattrocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO UNDICI:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 43**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 33, rendita € 134,64;

Valore stimato: **€ 13.200,00 (tredicimiladuecento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO DODICI:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 44**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 35, rendita € 142,80;

Valore stimato: **€ 14.000,00 (quattordicimila/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO TREDICI:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 45**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 38, rendita € 155,04;

Valore stimato: **€ 15.200,00 (quindicimiladuecento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO QUATTORDICI:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 46**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 41, rendita € 167,28;

Valore stimato: **€ 16.400,00 (sedicimilaquattrocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO QUINDICI:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 47**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 37, rendita € 150,96;

Valore stimato: **€ 14.800,00 (quattordicimilaottocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO SEDICI:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino ubicato al piano 4° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 48**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 28, rendita € 114,24;

Valore stimato: **€ 11.200,00 (undicimiladuecento/00 euro).**
Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO DICIASETTE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di garage/autorimessa ubicata al piano 3° seminterrato, distinta al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 59**, categoria C/6 cl. 1, consistenza mq. 718, rendita € 3.189,02;

Valore stimato: **€ 179.500,00 (centosettantanovemilacinquecento/00 euro).**
Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO DICIOOTTO:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino/negozio ubicato al piano 2° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 49**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 331, rendita € 1.350,48;

Valore stimato: **€ 264.800,00 (duecentosessantaquattromilaottocento/00 euro).**
Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO DICIANNOVE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino/negozio ubicato al piano 2° seminterrato, attualmente concesso in locazione con regolare contratto registrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 52**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 191, rendita € 779,28;

Valore stimato: **€ 152.800,00 (centocinquantaduemilaottocento/00 euro).**
Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO VENTI:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino/negozio ubicato al piano 2° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 129**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 68, rendita € 277,44;

Valore stimato: **€ 54.400,00 (cinquantaquattromilaquattrocento/00 euro).**
Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO VENTUNO:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino/negozio ubicato al piano 2° seminterrato, attualmente concesso in locazione con regolare contratto registrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 130**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 138, rendita € 563,04;

Valore stimato: **€ 110.400,00 (centodiecimilaquattrocento/00 euro).**
Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO VENTIDUE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di negozio ubicato al piano 2° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 54**, categoria C/1 cl. 1, consistenza mq. 158, rendita € 4.936,81;

Valore stimato: **€ 126.400,00 (centoventiseimilaquattrocento/00 euro).**
Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO VENTITRE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino/negozio ubicato al piano 2° seminterrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 55**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 168, rendita € 685,44;

Valore stimato: **€ 134.400,00 (centotrentaquattromilaquattrocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO VENTIQUEATTRO:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di garage/autorimessa ubicata al piano 2° seminterrato, distinta al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 56**, categoria C/6 cl. 1, consistenza mq. 122, rendita € 541,87;

Valore stimato: **€ 97.600,00 (novantasettemilaseicento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO VENTICINQUE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino/negozio ubicato al piano terra fronte strada, attualmente concesso in locazione con regolare contratto registrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 67**, categoria C/2 cl. 2, consistenza mq. 73, rendita € 346,85;

Valore stimato: **€ 131.400,00 (centotrentunomilaquattrocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO VENTISEI:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino/negozio ubicato al piano terra fronte strada, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 117**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 167, rendita € 681,36;

Valore stimato: **€ 300.600,00 (trecentomilaseicento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO VENTISETTE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di magazzino/negozio ubicato al piano terra fronte strada, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 70**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 122, rendita € 497,76;

Valore stimato: **€ 219.600,00 (duecentodiciannoveseicento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO VENTOTTO:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale commerciale ubicato al piano terra fronte strada, attualmente concesso in locazione con regolare contratto registrato, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 135**, categoria C/1 cl. 1, consistenza mq. 239, rendita € 7.467,71;

Valore stimato: **€ 430.200,00 (quattrocentotrentamiladuecento/00 euro).**
Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO VENTINOVE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale commerciale ubicato al piano terra fronte strada, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 138**, categoria C/1 cl. 2, consistenza mq. 69, rendita € 2.508,74;

Valore stimato: **€ 124.200,00 (centoventiquattromiladuecento/00 euro).**
Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO TRENTA:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale magazzino/deposito ubicato al piano 4° fuori terra, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 84**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 151, rendita € 616,08;

Valore stimato: **€ 196.300,00 (centonovantaseimilatrecento/00 euro).**
Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO TRENTUNO:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 4° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 121**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 3 vani catastali, rendita € 735,95;

Valore stimato: **€ 93.600,00 (novantatremilaseicento/00 euro).**
Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO TRENTADUE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 4° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 122**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 4 vani catastali, rendita € 981,27;

Valore stimato: **€ 122.200,00 (centoventiduemiladuecento/00 euro).**
Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO TRENTATRE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale magazzino/deposito ubicato al piano 4° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 86**, categoria C/2 cl. 1, consistenza mq. 124, rendita € 505,92;

Valore stimato: **€ 122.200,00 (centoventiduemiladuecento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO TRENTAQUATTRO:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale magazzino/deposito ubicato al piano 4° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 87**, categoria C/2 cl. 2, consistenza mq.64, rendita € 304,09;

Valore stimato: **€ 83.200,00 (ottantatremiladuecento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO TRENTACINQUE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 5° fuori terra, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 89**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 7 vani catastali, rendita € 1717,22;

Valore stimato: **€ 202.800,00 (duecentoduemilaottocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO TRENTASEI:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 5° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 131**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 3 vani catastali, rendita € 735,95;

Valore stimato: **€ 114.400,00 (centoquattordicimilaquattrocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO TRENTASETTE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 6° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 93**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 4 vani catastali, rendita € 981,27;

Valore stimato: **€ 111.800,00 (centoundicimilaottocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO TRENTOTTO:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 6° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 93**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 4 vani catastali, rendita € 981,27;

larmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 94**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 1.349,24;

Valore stimato: **€ 161.200,00 (centosessantunomiladuecento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.



LOTTO TRENTANOVE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 6° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 95**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 3 vani catastali, rendita € 735,95;

Valore stimato: **€ 150.800,00 (centocinquantamilaottocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO QUARANTA:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 6° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 96**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 4,5 vani catastali, rendita € 1.103,93;

Valore stimato: **€ 127.400,00 (centoventisettemilaquattrocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO QUARANTUNO:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale abitativo ubicato al piano 6° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 139**, categoria A/3 cl. 2, consistenza 6,5 vani catastali, rendita € 503,55;

Valore stimato: **€ 172.900,00 (centosettantaduemilanovecento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO QUARANTADUE:

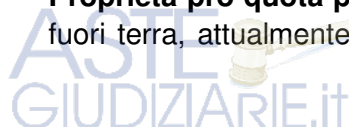
Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 6° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 98**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 3 vani catastali, rendita € 735,95;

Valore stimato: **€ 92.300,00 (novantaduemilatrecento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO QUARANTATRE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 7° fuori terra, attualmente concesso in locazione con regolare contratto registrato, distinto al



NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 99**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 3,5 vani catastali, rendita € 858,61;

Valore stimato: **€ 105.300,00 (centocinquemilatrecento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.



LOTTO QUARANTAQUATTRO:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 7° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 100**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 1.349,24;

Valore stimato: **€ 161.200,00 (centosessantunomiladuecento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO QUARANTACINQUE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 7° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 101**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 3 vani catastali, rendita € 735,95;

Valore stimato: **€ 150.800,00 (centocinquantamilaottocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO QUARANTASEI:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 7° fuori terra, attualmente concesso in locazione con scrittura privata trà le parti ma non regolarmente registrata, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 102**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 3 vani catastali, rendita € 735,95;

Valore stimato: **€ 78.000,00 (settantottomila/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO QUARANTASETTE:

Proprietà pro quota pari ad 1/1 di locale ufficio/studio professionale ubicato al piano 7° fuori terra, attualmente in uso alla proprietà quale ufficio direzionale, distinto al NCEU del comune di Sassari al **F. 83 part. 1180 sub. 103**, categoria A/10 cl. 1, consistenza 10,5 vani catastali, rendita € 2.575,83;

Valore stimato: **€ 319.800,00 (trecentodiciannovemilaottocento/00 euro).**

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 29 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.



ALLEGATI:

1. Istanza al Giudice per proroga dei tempi di deposito;
2. Elaborato fotografico;
3. Visure catastali aggiornate e planimetrie catastali dei beni pignorati;
4. Estratto di mappa urbano Sassari;
5. Ultima Concessione Edilizia, Certificato di Agibilità;
6. Tavole di progetto secondo Concessione Edilizia;
7. Duplice copia di Supporto digitale CD con copia documentazione prodotta;

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente al fascicolo di causa delle parti, per il quale era stato autorizzato dal Giudice al prelievo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sassari, li 04/07/2012



Geom. Alberto Marongiu

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read "Alberto Marongiu".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it