

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gavini Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 12 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 13 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E..... | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.401,27 | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 18 |

In data 24/07/2024, il sottoscritto Ing. Gavini Salvatore, con studio in Via P.ssa Iolanda, 21 - 07100 - Sassari (SS), email sgavini@libero.it, PEC salvatore.gavini@ingpec.eu, Tel. 079 299541, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Predda Niedda n. 37/L, piano 5

Locale uso Sala Esposizione, assimilabile ad Ufficio, ubicato al piano quinto del fabbricato denominato "il Vialetto" e realizzato tra il 1988 ed il 1997; il locale, avente categoria catastale A3, è attualmente adibito ad abitazione ed è composto da ingresso, sala, cucina, quattro camere, due w.c. e disimpegno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Predda Niedda n. 37/L, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, sebbene la categoria catastale differisca dalla destinazione d'uso urbanistica. Si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con il vano scale ascensori, a sud-ovest con altra unità immobiliare distinta con il sub. 142 di proprietà **** Omissis ****, a sud-est con altra unità immobiliare distinta con il sub. 120 di proprietà **** Omissis ****, a nord-est ha l'unico affaccio finestrato su via Predda Niedda.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|--|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|----------|--------|
| Ufficio | 85,52 mq | 94,97 mq | 1 | 94,97 mq | 2,85 m | quinto |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 94,97 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 94,97 mq | | |

L'altezza netta attuale risulta compresa tra m 2,68 e m 2,70 essendo presente una controsoffittatura rimovibile che riduce l'altezza strutturale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/09/1994 al 03/02/2009 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 1180, Sub. 88, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 1.471,90 Piano 5 |
| Dal 03/02/2009 al 12/01/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 1180, Sub. 88, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 6 vani |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Rendita € 14.719,00 Piano 5 |
| Dal 12/01/2012 al 22/11/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 1180, Sub. 161, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 46.481,00 Piano 5 |
| Dal 22/11/2012 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 1180, Sub. 161, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 46.481,00 Piano 5 |
| Dal 09/11/2015 al 20/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 1180, Sub. 161, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 46.481,00 Piano 5 |

Negli atti di precetto e di pignoramento datati 2024, l'immobile oggetto di pignoramento è individuato con il subalterno 88, sebbene tale dato catastale sia stato modificato dall'esecutato con la variazione catastale del 2012, la quale ha modificato sia la destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, sia l'identificativo, da subalterno 88 a subalterno 161. Resta inteso che l'individuazione dell'immobile sia ampiamente consentita ed inequivocabile.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 83 | 1180 | 161 | 2 | A3 | 2 | 6 vani | 92 mq | 464,81 € | 5 | |

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria, eccezion fatta per un divisorio interno realizzato presumibilmente in cartongesso, non rilevante ai fini della consistenza, evidenziato nella planimetria allegata.

Si precisa che la categoria catastale attuale, a destinazione abitativa (A3) differisce con la destinazione urbanistica presente agli atti del Comune di Sassari, la quale invece è ad uso Sala Esposizioni, assimilabile ad Ufficio, come in origine, in quanto alla variazione catastale del 12/01/2012 non è corrisposta una variazione urbanistica presso gli archivi del Comune di Sassari.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa. Al momento del pignoramento vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Risultano in essere un contratto di Locazione Commerciale ad uso diverso da quello abitativo tra l'esecutato **** Omissis **** e la società **** Omissis **** ed un contratto di Sublocazione tra la società **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis ****. Il contratto di Locazione è stato stipulato in data 31/10/2023 e registrato in Sassari in data 09/10/2024 per una durata di anni 6 ed un canone annuo pari ad € 600,00 comprensivo di spese condominiali. Il contratto di Sublocazione è stato stipulato in data 06/06/2023 e registrato in Sassari in data 05/06/2024 per una durata di anni 4 ed un canone annuo pari ad € 5.400,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame è in discreto stato di conservazione, mentre il vano scale e le parti condominiali in generale hanno necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale, il complesso denominato "Il Violetto". L'accesso avviene dal piazzale antistante il fabbricato, posto al piano terra e censito catastalmente con il subalterno 16, attraverso il quale si accede direttamente al vano scale ascensori posto a nord-ovest del complesso, e censito con il subalterno 3. Quest'ultimo vano scale dal piano terra conduce a tutti i piani del fabbricato, compreso il quinto, ospitante l'immobile in esame. Al piano quinto, dal vano scale si attraversa il corridoio dal quale hanno accesso gli immobili del lato nord-ovest, corridoio catastalmente configurato anch'esso come bene comune non censibile e distinto dal subalterno 21.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile pignorato è un complesso edilizio costituito da dieci piani fuori terra e quattro sottopiani. La copertura su vari livelli è piana e le finiture esterne sono costituite principalmente da

rivestimento ceramico e parti vetrate. il fabbricato si presenta in discrete condizioni strutturali, anche se necessita di interventi di manutenzione ordinaria. L'immobile è in buono stato di conservazione. I pavimenti ed i rivestimenti di bagni e angolo cottura sono in ceramica, le pareti, sia in laterizio sia in cartongesso hanno finitura civile, con effetto spugnato su alcune pareti. Gli infissi esterni, tutti sul lato nord-est, sono in alluminio e vetrocamera. Gli impianti elettrico e idrico, entrambi realizzati sottotraccia, sono in discrete condizioni. L'impianto di riscaldamento è assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/06/2024
- Scadenza contratto: 05/06/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, soggetto terzo rispetto alla procedura esecutiva, il quale occupa l'immobile in forza del contratto di sublocazione stipulato con la società **** Omissis **** la quale dispone del cespite in forza di un contratto di locazione commerciale ad uso diverso dall'abitativo stipulato con l'esecutato **** Omissis ****.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 03/02/2009 al 20/01/2025 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | |
|--|----------------------|-------------|------------------|-------------------|
| | Maniga Giovanni | 03/02/2009 | 252302 | |
| | Trascrizione | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | |
| | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 04/02/2009
Reg. gen. 2109 - Reg. part. 186
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale ipoteca è relativa all'immobile identificato con il subalterno 88, successivamente (variazione catastale di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione del 12/01/2012) modificato in subalterno 161.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 26/01/2010
Reg. gen. 1488 - Reg. part. 188
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale ipoteca è relativa all'immobile identificato con il subalterno 88, successivamente (variazione catastale di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione del 12/01/2012) modificato in subalterno 161.
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 integrato e modificato dal D.Lgs n. 193/2001 e ss.mm.ii.

Iscritto a Sassari il 26/10/2010
Reg. gen. 18647 - Reg. part. 5271
Importo: € 2.129.943,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale ipoteca è relativa all'immobile identificato con il subalterno 88, successivamente (variazione catastale di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione del 12/01/2012) modificato in subalterno 161.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 04/02/2019
Reg. gen. 1236 - Reg. part. 161
Importo: € 40.813,64
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 27/03/2024
Reg. gen. 5261 - Reg. part. 4258
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale ipoteca è relativa all'immobile identificato con il subalterno 88, nonostante la variazione catastale di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione del 12/01/2012 l'abbia modificato in subalterno 161.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte del complesso denominato "Il Violetto" ricadente in zona G1 del Piano Urbanistico Comunale di Sassari. Tale zona è normata dagli articoli 54 e 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari:

ART. 54 PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G

1. È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata. 2. I PUA e i progetti dovranno essere redatti prevedendo le necessarie dotazioni territoriali secondo le prescrizioni di cui all'art. 8 del D.A. 2266/U/1983. In particolare nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio. Secondo quanto disposto all'art. 9 della Circ. 1/1984 del DA 2266/U/1983, nel caso di PUA di iniziativa privata, lo stesso dovrà prevedere una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie

oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.

3. La Sottozona G1 di via Verona è disciplinata nel progetto norma di cui alla TAV.5.8.2.7.

4. Per gli edifici o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ricadenti in una qualsiasi delle Sottozone G definite all'art. 53, è ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, secondo quanto previsto dall'art. 14 del DPR 380/2001.

ART. 55 SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8, G9

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq incrementabile con PUA. Per la redazione dei piani attuativi, il Puc assegna i seguenti parametri urbanistici:

Interventi di iniziativa pubblica

ZONA G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8, G9; It max (mc/mq), H max (metri), RC max (%) da determinarsi in rapporto all'intervento pubblico;

Interventi di iniziativa privata

Zona G1; It max (mc/mq) 1,50 o pari all'esistente; H max (metri) 6,00 o pari all'esistente; RC max (%) 50,00 o pari all'esistente.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE: PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA - OPERA PUBBLICA. I PUA e i progetti dovranno essere redatti secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle presenti NTA.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA: I1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, I2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, I3 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO, I4 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)

In presenza di PUA approvato

SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO.

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

A) Sottozona G1 - Attrezzature di servizio pubbliche e private:

MACROCATEGORIA 2 - TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA

DIR - Direzionale

DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati

DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università

DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura

DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali

COMM - Commercio

COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)

COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)

COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro

COMM05 - Commercio all'ingrosso

COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

SS - Socio- sanitaria

SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.);

b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);

SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;

SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

SS.d - Attrezzature socio assistenziali

Le destinazioni d'uso "TR01 - Strutture ricettive alberghiere" e "COMM - Commercio" sono ammesse complessivamente fino ad un massimo del 50% della volumetria realizzabile del comparto.

Non sono ammesse zone G con sole strutture ricettive/commerciali, o realizzate strutture ricettive/commerciali senza che vi sia già il servizio generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'Accesso agli Atti amministrativi del Comune di Sassari effettuato in data 31/10/2024 sono emerse se seguenti Concessioni Edilizie relative al fabbricato in esame: Concessione Edilizia n. 53 del 03/02/1989 esaminata dalla Commissione Edilizia il 14/10/1988; Concessione Edilizia n. 586 del 27/11/1989 esaminata dalla Commissione Edilizia il 21/09/1989; Concessione Edilizia n. 362 del 13/08/1993 esaminata dalla Commissione Edilizia il 30/03/1993; Concessione Edilizia n. 642 del 06/11/1997 esaminata dalla Commissione Edilizia il 27/02/1996.

Il fabbricato ha ottenuto il Certificato di Abitabilità n. 112 del 18/11/1997.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da un esame dei progetti approvati con le Concessioni Edilizie sopraccitate, in particolare analizzando l'ultimo progetto riguardante la disposizione interna degli immobili ubicati al piano quinto, progetto relativo alla Concessione Edilizia n. 362 del 13/08/1993, è emersa, oltre ad una differente disposizione interna degli ambienti, una differente destinazione d'uso rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale. Infatti, mentre la planimetria catastale, con destinazione d'uso abitativa, rispecchia quasi totalmente lo stato di fatto, salvo piccole differenze evidenziate nel paragrafo relativo ai dati catastali, la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato dal Comune di Sassari, raffigurante il piano quinto del fabbricato, ovvero la Concessione Edilizia n. 362 del 13/08/1993, evidenzia una destinazione d'uso per l'immobile in esame "Sala Esposizione", assimilabile ad Ufficio ed una divisione degli spazi interni differente rispetto allo stato attuale.

La variazione di destinazione d'uso, al fine di riportare allo stato attuale di abitazione l'immobile in esame, non è consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Sassari, per cui è parere dello scrivente asserire che, al fine di regolarizzare l'immobile allineando dati urbanistici e catastali con lo stato di fatto, siano necessarie due pratiche distinte, una urbanistica ed una catastale. La variazione catastale dovrebbe riportare ad ufficio la destinazione d'uso, integrando le minime variazioni della disposizione interna. La pratica urbanistica è rappresentata dall'Accertamento di Conformità, o meglio la Mancata Segnalazione Certificata d'Inizio Attività per Opere Interne, la quale potrebbe "sanare" la differente disposizione degli spazi interni all'immobile. Resta inteso che la destinazione d'uso sala esposizione o ufficio non consente la presenza di cucina o angolo cottura, i quali arredi e dotazioni impiantistiche devono preventivamente essere rimosse.

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

I vincoli od oneri condominiali non sono disponibili, in quanto è stata inoltrata e consegnata una richiesta a mezzo posta elettronica certificata in data 21 gennaio c.a., al fine di ottenere i conteggi annuali e pregressi relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ma non è pervenuta alcuna risposta. In via informale si è appurato che il condominio è in fase di costituzione e al momento non sono presenti dati disponibili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Predda Niedda n. 37/L, piano 5
 Locale uso Sala Esposizione, assimilabile ad Ufficio, ubicato al piano quinto del fabbricato denominato "il Vialetto" e realizzato tra il 1988 ed il 1997; il locale, avente categoria catastale A3, è attualmente adibito ad abitazione ed è composto da ingresso, sala, cucina, quattro camere, due w.c. e disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1180, Sub. 161, Zc. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 113.751,27
 Il valore di mercato dell'immobile in esame è il risultato della media aritmetica ottenuta mediante le due valutazioni, quella sintetica (stima per comparazione diretta) e quella analitica (stima per capitalizzazione del reddito). Per i dettagli si veda l'allegato "Stima del bene"

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Ufficio Sassari (SS) - Via Predda Niedda n. 37/L, piano 5 | 94,97 mq | 119.776,00 €/mq | € 113.751,27 | 100,00% | € 113.751,27 |
| | | | | Valore di stima: | € 113.751,27 |

Valore di stima: € 113.751,27

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 1900,00 | € |
| Altro | 450,00 | € |

Valore finale di stima: € 111.401,27

Oneri di regolarizzazione urbanistica: € 1.300,00

Oneri di regolarizzazione catastale: € 600,00

Costo per la rimozione impianti della cucina: € 450,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare, eccezion fatta per le spese condominiali, al momento della stima non disponibili.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 28/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gavini Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Abitabilità
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessioni Edilizie
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Stralcio Progetto Concessione Edilizia 362/1993
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche subb. 88 e 161
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale con individuazione modifiche stato attuale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Stima del bene (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio dell'elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 17/10/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Via Predda Niedda n. 37/L, piano 5
Locale uso Sala Esposizione, assimilabile ad Ufficio, ubicato al piano quinto del fabbricato denominato "il Vialetto" e realizzato tra il 1988 ed il 1997; il locale, avente categoria catastale A3, è attualmente adibito ad abitazione ed è composto da ingresso, sala, cucina, quattro camere, due w.c. e disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1180, Sub. 161, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile fa parte del complesso denominato "Il Vialetto" ricadente in zona G1 del Piano Urbanistico Comunale di Sassari. Tale zona è normata dagli articoli 54 e 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di Sassari: ART. 54 PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G 1. È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito siano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata. 2. I PUA e i progetti dovranno essere redatti prevedendo le necessarie dotazioni territoriali secondo le prescrizioni di cui all'art. 8 del D.A. 2266/U/1983. In particolare nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio. Secondo quanto disposto all'art. 9 della Circ. 1/1984 del DA 2266/U/1983, nel caso di PUA di iniziativa privata, lo stesso dovrà prevedere una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie. 3. La Sottozona G1 di via Verona è disciplinata nel progetto norma di cui alla TAV.5.8.2.7. 4. Per gli edifici o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ricadenti in una qualsiasi delle Sottozone G definite all'art. 53, è ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, secondo quanto previsto dall'art. 14 del DPR 380/2001. ART. 55 SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8, G9 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq incrementabile con PUA. Per la redazione dei piani attuativi, il Puc assegna i seguenti parametri urbanistici: Interventi di iniziativa pubblica ZONA G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8, G9; It max (mc/mq), H max (metri), RC max (%) da determinarsi in rapporto all'intervento pubblico; Interventi di iniziativa privata Zona G1; It max (mc/mq) 1,50 o pari all'esistente; H max (metri) 6,00 o pari all'esistente; RC max (%) 50,00 o pari all'esistente. 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE: PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA - OPERA PUBBLICA. I PUA e i progetti dovranno essere redatti secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle presenti NTA. 3. CATEGORIE D'INTERVENTO In assenza di PUA: I1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, I2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, I3 INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO, I4 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA) In presenza di PUA approvato SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO. 4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE A) Sottozona G1 - Attrezzature di servizio pubbliche e private: MACROCATEGORIA 2 - TURISTICO-RICETTIVA TR01 - Strutture ricettive alberghiere TR01.a - Alberghi MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA DIR - Direzionale DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali COMM - Commercio COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV) COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV) COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro COMM05 - Commercio all'ingrosso COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande SS - Socio- sanitaria SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari); SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri

sanitari per la cura delle persone e/o degli animali; SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale; SS.d - Attrezzature socio assistenziali Le destinazioni d'uso "TR01 - Strutture ricettive alberghiere" e "COMM - Commercio" sono ammesse complessivamente fino ad un massimo del 50% della volumetria realizzabile del comparto. Non sono ammesse zone G con sole strutture ricettive/commerciali, o realizzate strutture ricettive/commerciali senza che vi sia già il servizio generale.

Prezzo base d'asta: € 111.401,27



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.401,27

| Bene N° 1 - Ufficio | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Sassari (SS) - Via Predda Niedda n. 37/L, piano 5 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 1180, Sub. 161, Zc. 2, Categoria A3 | Superficie | 94,97 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile in esame è in discreto stato di conservazione, mentre il vano scale e le parti condominiali in generale hanno necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. | | |
| Descrizione: | Locale uso Sala Esposizione, assimilabile ad Ufficio, ubicato al piano quinto del fabbricato denominato "il Vialletto" e realizzato tra il 1988 ed il 1997; il locale, avente categoria catastale A3, è attualmente adibito ad abitazione ed è composto da ingresso, sala, cucina, quattro camere, due w.c. e disimpegno. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sassari il 04/02/2009
Reg. gen. 2109 - Reg. part. 186
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale ipoteca è relativa all'immobile identificato con il subalterno 88, successivamente (variazione catastale di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione del 12/01/2012) modificato in subalterno 161.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Sassari il 26/01/2010
Reg. gen. 1488 - Reg. part. 188
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale ipoteca è relativa all'immobile identificato con il subalterno 88, successivamente (variazione catastale di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione del 12/01/2012) modificato in subalterno 161.
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 integrato e modificato dal D.Lgs n. 193/2001 e ss.mm.ii.
Iscritto a Sassari il 26/10/2010
Reg. gen. 18647 - Reg. part. 5271
Importo: € 2.129.943,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale ipoteca è relativa all'immobile identificato con il subalterno 88, successivamente (variazione catastale di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione del 12/01/2012) modificato in subalterno 161.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 04/02/2019
Reg. gen. 1236 - Reg. part. 161
Importo: € 40.813,64
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 27/03/2024
Reg. gen. 5261 - Reg. part. 4258
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale ipoteca è relativa all'immobile identificato con il subalterno 88, nonostante la variazione catastale di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione del 12/01/2012 l'abbia modificato in subalterno 161.

