

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI SASSARI

**Esecuzione immobiliare n. 65/2022 promossa da:**

**SPRING SPV S.r.l.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
*contro*

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Giudice : Dott. F. De Giorgi**  
**Udienza : 07.06.2023**

geom. Giambattista Carboni - via Torres, 8 - Sassari – Telefono 079/277398 - Cell.3392866961



**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

Esecuzione immobiliare n. 65/2022 promossa da:

SPRING SPV s.r.l.

rappr.ta dall'Avv.to

Domenico Massignani

contro

Previo accordo con l'I.V.G., lo scrivente, il giorno 13.03.2023 alle ore 16,00, ha effettuato formale accesso presso l'immobile caduto nella odierna esecuzione posto in Comune di Castelsardo in Via Sant'Antonio n. 23, alla presenza del responsabile dell'I.V.G., Geometra Antonello Pintus, e del socio amministratore della società [REDACTED], odierna eseguita, [REDACTED]

Alla presenza degli intervenuti, lo scrivente ha provveduto a verificare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'immobile, oltrechè accertare tutte le caratteristiche occorrenti per la corretta definizione della pratica esecutiva, così come di seguito riportato:

**QUESITO UNO** "identificazione del bene"

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non*



consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato (link "dati catastali" – sezione "corrispondenza catastale");

### **Risposta del C.T.U.**

L'esame della documentazione giacente presso il fascicolo d'ufficio ha permesso di accertare la completezza della stessa.

I beni indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Domenico Massignani, con studio in Montesilvano (PE) in Via Isonzo n.8, risultano essere così elencati:

"..... Notifica,

alla [REDACTED], con sede legale in Castelsardo alla Via Sant'Antonio n.25, in persona dei soci amministratori sig.

[REDACTED] che intende sottoporre ad espropriazione forzata il seguente bene immobile per l'intera proprietà (1/1) sito nel Comune di Castelsardo come di seguito identificato:

| Foglio | mappale | sub. | categoria | classe | consistenza | R.C.   |
|--------|---------|------|-----------|--------|-------------|--------|
| 7      | 151     | 1    | C/2       | U      | 153 mq.     | 632,14 |

..... omissis .....

In merito agli estremi indicati nell'Atto di Pignoramento più sopra indicati (identificativi catastali, indirizzo ed estratto di mappa), lo scrivente dichiara che gli

stessi identificano esattamente gli immobili caduti nella odierna esecuzione.

Per quanto concerne le certificazioni catastali, le visure e l'estratto di mappa aggiornato, gli stessi sono allegati alla presente relazione.

### **QUESITO DUE**

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

### **Risposta del C.T.U.**

La documentazione in atti appare priva di carenze, per cui non è necessario segnalare alcunché.

Per quanto concerne la provenienza ultravventennale, la stessa è rilevabile dalla visura della Conservatoria dei RR.II. prodotta dallo scrivente, ed allegata alla presente relazione.

### **"QUESITO TRE**

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

### **Risposta del C.T.U.**

Mediante accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, lo



scrivente ha rilevato che, presso il N.C.E.U. di Sassari, l'immobile caduto nella odierna esecuzione risulta accollonato al Comune di Castelsardo intestato a [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Castelsardo (SS) proprietaria per 1/1, con i seguenti identificativi:

|        |         |      |           |        |             |              |        |
|--------|---------|------|-----------|--------|-------------|--------------|--------|
| Foglio | mappale | sub. | categoria | classe | consistenza | sup. catast. | R.C.   |
| 7      | 151     | 1    | C/2       | U      | 153 mq.     | 229 mq.      | 632,14 |

La situazione rilevata presso i luoghi di causa corrisponde esattamente all'estratto di mappa ed alle planimetrie depositate presso il N.C.E.U di Sassari, per cui non è necessaria alcuna variazione di aggiornamento.

#### **QUESITO QUATTRO**

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

#### **Risposta del C.T.U.**

Il titolo di provenienza del bene è costituito da atto di vendita del 28.02.2008 – rep. 8803, a rogito del Dott. Francesco Pianu – Notaio in Sassari, trascritto a Sassari il 03.03.2008 al R.P. 1960 e R.G. 3024, con il quale la società odierna eseguita acquistava dai Sigg. [REDACTED] il bene caduto nella odierna esecuzione (vedere trascrizione allegata).



La verifica dei beni pignorati eseguita in sopralluogo, ha permesso di rilevare che gli stessi corrispondono esattamente sia alla descrizione contenuta nel succitato titolo di provenienza, e sia a quanto desumibile dalle planimetrie catastali.

**QUESITO CINQUE**

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

**Risposta del C.T.U.**

I beni pignorati NON evidenziano porzioni "aliene", né comuni, per cui gli stessi possono andare in vendita con gli esatti identificativi dianzi esposti.

**QUESITO SEI**

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

**Risposta del C.T.U.**

NON sono stati accertati immobili contigui che debbano essere fusi con quelli caduti nella odierna esecuzione.

**QUESITO SETTE**

*Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento*



*delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "regolarità edilizia");*

**Risposta del C.T.U.**

La situazione rilevata presso i luoghi di causa corrisponde esattamente alla planimetria ed all'estratto di mappa depositato presso il catasto, per cui non è necessaria alcuna variazione catastale.

**QUESITO OTTO**

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

**Risposta del C.T.U.**

L'elenco è allegato alla presente relazione.

**QUESITO NOVE**

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

**Risposta del C.T.U.**

Le mappe censuarie sono allegate alla presente relazione.





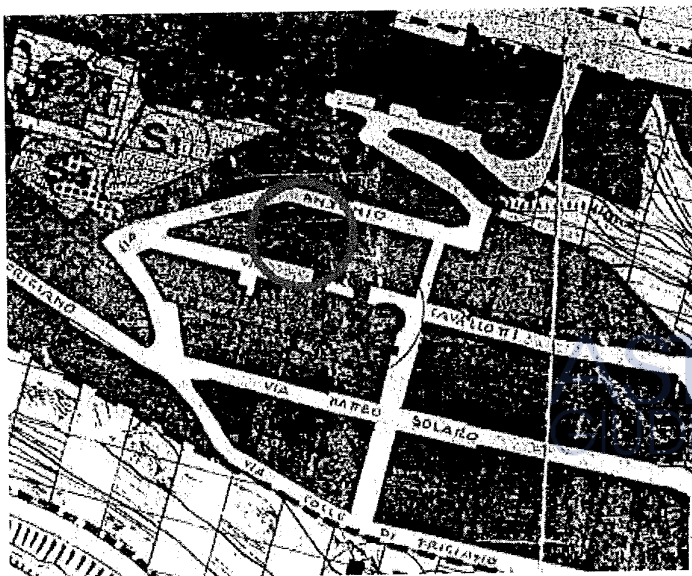
**QUESITO DIECI**

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

**Risposta del C.T.U.**

Gli immobili caduti nella odierna esecuzione ricadono all'interno dell'area d'ambito del Programma di Fabbricazione attualmente vigente presso il comune di Castelsardo in sottozona B.2, e cioè zone di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento. Gli interventi sono orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano, mediante titolo abilitativo diretto.

Si veda l'estratto del Programma di Fabbricazione, dal quali è possibile individuare l'esatta posizione del bene caduto nella odierna esecuzione rispetto alla cartografia di piano:





L'esame dei dati più sopra esposti, evidenzia che la destinazione d'uso del bene caduto in esecuzione (magazzino - deposito), risulta essere espressamente prevista nello strumento urbanistico attualmente in vigore presso il Comune di Castelsardo.

### **QUESITO UNDICI**

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

### **Risposta del C.T.U.:**

Mediante accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelsardo, il sottoscritto ha accertato che l'edificio all'interno del quale insiste il bene caduto nella odierna esecuzione, è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- 1) Concessione Edilizia n. 17/85 del 25.10.1985 riguardante la costruzione del fabbricato all'interno del quale insiste il bene in valutazione – provvisto di Parere positivo della Soprintendenza di Sassari – prot. 2017 del 0703.1985 e Genio Civile n. 3855 del 02.09.1985.
- 2) Agibilità n. 1/89 del 20.01.1989;
- 3) Concessione per modifica e sopraelevazione dell'edificio autorizzato al capo 1)



che precede, n. 6/89 del 20.02.1989 – provvisto di parere positivo della Soprintendenza 4193 del 29.03.1986 e Genio Civile n. 1482 del 23.06.1986;

4) Concessione per sopraelevazione n. 20/93 del 05.04.1993 – provvisto di parere positivo dell'Ufficio Tutela del Paesaggio n. 9222 del 01.07.1992 e Genio Civile n. 4193 del 11.06.1992;

5) Accertamento di conformità n. 161/02 del 14.11.2002 riguardante l'intero edificio, provvisto di parere favorevole dell'Ufficio Tutela del Paesaggio n. 4708/U del 18.10.2002 e Genio Civile n. 7665/02 del 03.10.2002;

6) Autorizzazione alla realizzazione di un posto auto n. 11/10 del 16.09.2010 provvisto di Determinazione dell'Ufficio Tutela del Paesaggio n. 242/10 del 21.07.2010.

Il confronto fra gli elaborati depositati presso il Comune di Sassari e la situazione rilevata nel corso del sopralluogo, ha permesso di accertare che i beni caduti nella odierna esecuzione sono da considerarsi **URBANISTICAMENTE REGOLARI**.

### **QUESITO DODICI**

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

### **Risposta del C.T.U.:**

L'immobile è classificato come C/2 e non prevede la sosta permanente delle persone, oltreché non presentare impianti fissi di riscaldamento e/o climatizzazione, per cui ai sensi dell'art. 3 del DPR 412/93, la classificazione di



deposito – magazzino non è soggetta alla redazione dell'A.P.E.

### **QUESITO TREDICI**

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

### **Risposta del C.T.U.**

Il bene caduto nella odierna esecuzione è costituito da un locale deposito allocato all'interno di un edificio multipiano costruito nel corso degli anni 1985-1989, avente accesso diretto dalla San'Antonio n. 25 attraverso una rampa inclinata attraversata la quale è possibile accedere all'interno del deposito vero e proprio, composto da un vano di forma regolare per il deposito del pesce, con annesso piccolo ufficio, bagno ed antibagno, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq. 241,75 ed una superficie utile calpestabile di mq. 223,95, con altezza interna pari a mt. 2,85.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche strutturali e di finitura:

- struttura in elevazione con telaio in c.a. provvisto di tamponature laterizie;
- solai misti in latero-cemento;
- pavimentazione in ceramica monocottura 33x33;
- rivestimento della zona per il deposito del pesce e del servizio igienico in



ceramica 20x20 monocolore;

- infissi interni in legno in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio anodizzato color bronzo con vetro satinato;
- pezzi igienico-sanitari e rubinetteria di tipo dozzinale;
- intonaci interni ed esterni del tipo civile;
- impianto idrico e fognario sotto traccia;
- impianto elettrico in parte sotto traccia ed in parte fuori traccia entro canalette in pvc, da sottoporre a verifica, privo della certificazione di cui al D.M. 37/78;
- immobile privo di impianto di riscaldamento.

A completamento della descrizione dello stato dei luoghi, si rileva che il bene versa in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, a causa di rilevanti infiltrazioni di acqua su ampie aree del solaio e delle pareti del cavedio sanitario, con danneggiamento del solaio, degli intonaci, e delle tinteggiature.

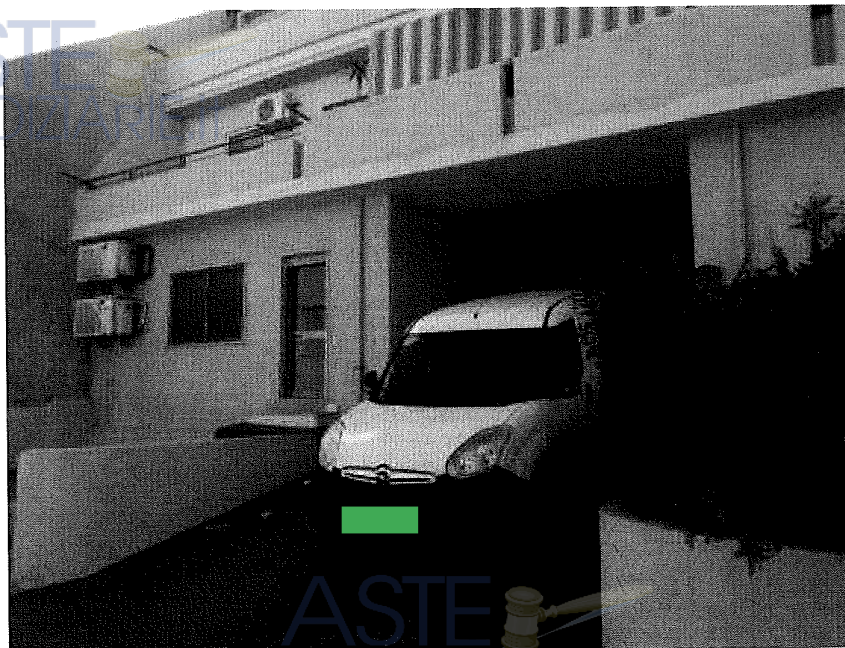
Si vedano le foto che seguono, dalle quali è possibile osservare il bene pignorato:

#### Veduta esterni





Veduta esterni



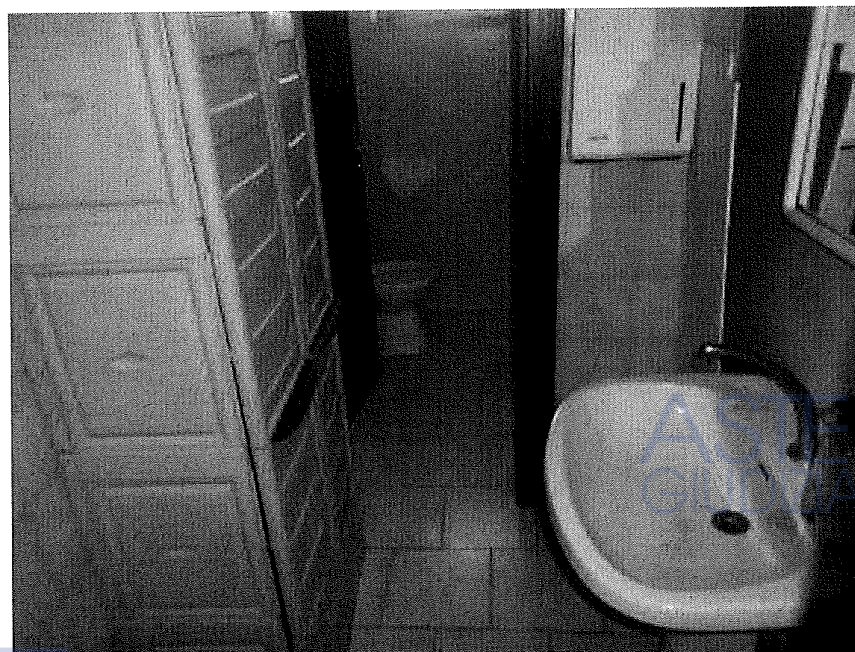


Veduta interni





Veduta ufficio e servizi





Veduta cavedio e vasca pesci



L'ambito urbanistico all'interno del quale insiste l'unità immobiliare caduta nella odierna esecuzione, può considerarsi semicentrale, su un comparto di medio interesse commerciale, destinato all'edificazione di piccoli condomini multipiano di medio livello qualitativo.

Il comparto risulta dotato di tutti i servizi primari e secondari, con buoni collegamenti viari e del servizio pubblico.

#### **QUESITO QUATTORDICI**

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

#### **Risposta del C.T.U.**

Sulla scorta di quanto relazionato nella presente C.T.U., è possibile proporre un unico lotto di vendita, così articolato:

#### **LOTTO UNICO**

**Quota pari all'intero** di un locale deposito sito in Castelsardo in Via Sant'Antonio n. 25 al piano terra, distinto al N.C.E.U. al **foglio 7 mappale 151 sub. 1**, articolato con un unico locale ad annesso servizio igienico, il tutto per una superficie lorda di mq. 241,75 ed una superficie utile di mq. 223,95, con annessa area esterna di proprietà esclusiva attestata sulla via Sant'Antonio della superficie di mq. 93,00.

Il locale deposito confina con la Via Sant'Antonio, con propr. [redacted] con propr. [redacted] altri.



**PREZZO BASE PER LA VENDITA**

**€. 140.600,00**

(diconsi euro centoquarantamilaseicento/00).



**QUESITO QUINDICI**

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

**Risposta del C.T.U.**

I beni risultano pignorati per intero, per cui non è necessaria alcuna divisione in natura.

**QUESITO SEDICI**

*Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti");*



*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (link "stato di occupazione dell'immobile" e "titolarità dell'immobile" – sezione "regime patrimoniale");*

**Risposta del C.T.U.**

L'immobile risulta occupato dalla società esecutata, e non si rileva la presenza di contratti di locazione.

**QUESITO DICIASSETTE**

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

**Risposta del C.T.U.**

Considerato che non esiste alcun contratto di locazione, non è necessario relazionare nel merito.

**QUESITO DICIOOTTO**

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





**Risposta del C.T.U.**

Sui beni in esecuzione NON gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale e/o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, ma il solo vincolo paesaggistico il quale non preclude l'utilizzo del bene nella destinazione e posizione osservata in sovralluogo.

**QUESITO DICIANNOVE**

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



*pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

#### **Risposta del C.T.U.**

Nell'ambito della valutazione dei beni lo scrivente, per quanto riguarda gli immobili a destinazione deposito quale quello in esame, ritiene opportuno avvalersi del metodo sintetico-comparativo con compravendite di immobili simili rilevate nella zona, orientato sulla base del costo di costruzione e delle concezioni costruttive, oltrechè dell'inquadramento urbanistico e dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sopralluogo.

Nel caso specifico si rileva che il locale commerciale caduto nella odierna esecuzione si trova in zona semicentrale, attestato su via di media-bassa percorrenza pedonale e veicolare.

Il mercato della zona, a causa della stagnazione delle compravendite per immobili a destinazione commerciale risulta poco appetibile, destinato ad un mercato di medie possibilità, in considerazione della pressoché inesistenza di attività turistiche di richiamo all'interno della zona nella quale insiste il bene.

Per quanto concerne la ricerca dei valori del bene, la stima è stata effettuata mediante utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio di cui alla microzona 1 - codice B/1, che prevede per magazzini ricadenti nella zona di cui trattasi un valore corrente fra un valore minimo di euro 450,00/mq. lordo ed un valore massimo di euro 650,00/mq. lordo

I mercuriali del Borsino Immobiliare disponibili in rete, per edifici ricadenti nella stessa zona, indicano un valore "medio" di €. 463,00/mq. lordo.

Per quanto concerne la ricerca diretta, lo scrivente non ha reperito immobili a destinazione commerciale in vendita nella Via Sant'Antonio, sia a causa della



particolare destinazione e sia perché nella via in esame e quelle limitrofe prevale la destinazione abitativa.

Stante quanto sopra, rilevata la sostanziale convergenza sui valori delle piattaforme digitali rilevate dallo scrivente, si ritiene congruo allineare i valori su quelli massimi, data la allocazione nel centro urbano facilmente raggiungibile dagli operatori commerciali, con un valore finale pari ad 560,00/mq. lordo.

Per quanto concerne l'area esterna di proprietà esclusiva, la stessa verrà valutata nella canonica percentuale del 10% per aree urbane.

Per cui, sulla scorta delle indicazioni e parametri più sopra esposti, avremo la seguente valutazione:

#### **STIMA**

##### **1) Locale deposito in Castelsardo – Via Sant'Antonio n.25 – piano terra**

Foglio 7 mappale 151 sub. 1

mq. 241,75 x €. 560,00/mq. = €. 135.380,00

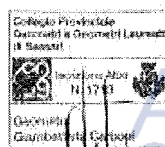
• area esterna mq. 93,00 x €. 560,00/mq. x 10% = €. 5.208,00

Sommano complessivamente €. 140.588,00

ed in cifra tonda €. **140.600,00**

Sassari li 30/05/2023

Il consulente tecnico d'ufficio



**VERBALE**

L'anno 2023, addì 30 del mese di maggio, nanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari, è personalmente comparso il geom. Giambattista Carboni, il quale dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto fa la su estesa relazione di perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE

IL PERITO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

