



## TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Uneddu Antonio Elia, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2022 del R.G.E.  
promossa da

**Xxxxxxxxxxx**



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



# SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa .....	8
Lotto 1.....	9
Descrizione .....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Titolarità .....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali .....	12
Precisazioni.....	12
Patti.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativi urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Lotto 2.....	19
Descrizione .....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità .....	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali .....	22
Precisazioni.....	22
Patti.....	22
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni .....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23



ASTE GIUDIZIARIE	Stato di occupazione .....	24
ASTE GIUDIZIARIE	Provenienze Ventennali.....	24
ASTE GIUDIZIARIE	Formalità pregiudizievoli.....	26
ASTE GIUDIZIARIE	Normativa urbanistica .....	26
ASTE GIUDIZIARIE	Regolarità edilizia .....	27
ASTE GIUDIZIARIE	Vincoli od oneri condominiali .....	28
Lotto 3.....		29
ASTE GIUDIZIARIE	Descrizione .....	30
ASTE GIUDIZIARIE	Completezza documentazione ex art. 567 .....	30
ASTE GIUDIZIARIE	Titolarità .....	30
ASTE GIUDIZIARIE	Confini.....	31
ASTE GIUDIZIARIE	Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali .....		31
Dati Catastali .....		32
Precisazioni.....		32
Patti.....		33
ASTE GIUDIZIARIE	Stato conservativo.....	33
ASTE GIUDIZIARIE	Parti Comuni .....	33
ASTE GIUDIZIARIE	Servitù, censo, livello, usi civici .....	33
ASTE GIUDIZIARIE	Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
ASTE GIUDIZIARIE	Stato di occupazione .....	34
ASTE GIUDIZIARIE	Provenienze Ventennali.....	34
ASTE GIUDIZIARIE	Formalità pregiudizievoli.....	36
ASTE GIUDIZIARIE	Normativa urbanistica .....	36
ASTE GIUDIZIARIE	Regolarità edilizia .....	37
ASTE GIUDIZIARIE	Vincoli od oneri condominiali .....	38
Lotto 4.....		39
ASTE GIUDIZIARIE	Descrizione .....	40
ASTE GIUDIZIARIE	Completezza documentazione ex art. 567 .....	40
ASTE GIUDIZIARIE	Titolarità .....	40
ASTE GIUDIZIARIE	Confini.....	41
ASTE GIUDIZIARIE	Consistenza.....	41
ASTE GIUDIZIARIE	Cronistoria Dati Catastali .....	41
ASTE GIUDIZIARIE	Dati Catastali .....	42
ASTE GIUDIZIARIE	Precisazioni.....	42
ASTE GIUDIZIARIE	Patti.....	42
ASTE GIUDIZIARIE	Stato conservativo.....	43
ASTE GIUDIZIARIE	Parti Comuni .....	43

Servitù, censo, livello, usi civici .....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione .....	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica .....	46
Regolarità edilizia .....	47
Vincoli od oneri condominiali .....	48
Lotto 5.....	49
Descrizione .....	50
Completezza documentazione ex art. 567 .....	50
Titolarità .....	50
Confini.....	51
Consistenza.....	51
Cronistoria Dati Catastali .....	51
Dati Catastali .....	52
Precisazioni.....	52
Patti.....	53
Stato conservativo.....	53
Parti Comuni .....	53
Servitù, censo, livello, usi civici .....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione .....	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica .....	56
Regolarità edilizia .....	57
Vincoli od oneri condominiali .....	58
Lotto 6.....	59
Descrizione .....	60
Completezza documentazione ex art. 567 .....	60
Titolarità .....	60
Confini.....	61
Consistenza.....	61
Cronistoria Dati Catastali .....	61
Dati Catastali .....	62
Precisazioni.....	62
Patti.....	63



ASTE GIUDIZIARIE®	Stato conservativo.....	63
ASTE GIUDIZIARIE®	Parti Comuni .....	63
	Servitù, censo, livello, usi civici .....	63
	Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
	Stato di occupazione .....	64
ASTE GIUDIZIARIE®	Provenienze Ventennali.....	64
ASTE GIUDIZIARIE®	Formalità pregiudizievoli .....	66
	Normativa urbanistica .....	66
	Regolarità edilizia .....	67
	Vincoli od oneri condominiali .....	68
Lotto 7.....		69
ASTE GIUDIZIARIE®	Descrizione .....	70
	Completezza documentazione ex art. 567 .....	70
	Titolarità .....	70
	Confini.....	71
	Consistenza.....	71
Cronistoria Dati Catastali .....		71
Dati Catastali .....		72
Precisazioni.....		72
Patti.....		72
Stato conservativo.....		73
Parti Comuni .....		73
Servitù, censo, livello, usi civici .....		73
Caratteristiche costruttive prevalenti.....		73
Stato di occupazione .....		74
Provenienze Ventennali.....		74
Formalità pregiudizievoli .....		76
Normativa urbanistica .....		76
Regolarità edilizia .....		77
Vincoli od oneri condominiali .....		77
Lotto 8.....		79
ASTE GIUDIZIARIE®	Descrizione .....	80
	Completezza documentazione ex art. 567 .....	80
	Titolarità .....	80
	Confini.....	81
	Consistenza.....	81
Cronistoria Dati Catastali .....		81
Dati Catastali .....		82



Precisazioni.....	82
Patti.....	83
Stato conservativo.....	83
Parti Comuni .....	83
Servitù, censo, livello, usi civici .....	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Stato di occupazione .....	84
Provenienze Ventennali.....	84
Formalità pregiudizievoli.....	85
Normativa urbanistica .....	86
Regolarità edilizia .....	86
Vincoli od oneri condominiali .....	87
<b>Lotto 9.....</b>	<b>88</b>
Descrizione .....	89
Completezza documentazione ex art. 567 .....	89
Titolarità .....	89
Confini.....	90
Consistenza.....	90
Cronistoria Dati Catastali .....	90
Dati Catastali .....	92
Precisazioni.....	92
Patti.....	92
Stato conservativo.....	92
Parti Comuni .....	93
Servitù, censo, livello, usi civici .....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione .....	94
Provenienze Ventennali.....	94
Formalità pregiudizievoli.....	95
Normativa urbanistica .....	96
Regolarità edilizia .....	96
Vincoli od oneri condominiali .....	97
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	<b>98</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>98</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>99</b>
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>100</b>
<b>Lotto 4 .....</b>	<b>101</b>
<b>Lotto 5 .....</b>	<b>102</b>



<b>Lotto 6</b>	104
<b>Lotto 7</b>	105
<b>Lotto 8</b>	107
<b>Lotto 9</b>	108
Riserve e particolarità da segnalare .....	109
Riepilogo bando d'asta .....	111
<b>Lotto 1</b>	111
<b>Lotto 2</b>	111
<b>Lotto 3</b>	112
<b>Lotto 4</b>	113
<b>Lotto 5</b>	113
<b>Lotto 6</b>	114
<b>Lotto 7</b>	114
<b>Lotto 8</b>	115
<b>Lotto 9</b>	116
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2022 del R.G.E.	118
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 92.328,60</b>	118
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 84.043,00</b>	118
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 72.076,72</b>	119
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 350.865,65</b>	119
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 109.739,46</b>	120
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 102.808,24</b>	121
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 97.298,44</b>	121
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 210.897,45</b>	122
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 196.019,96</b>	122



All'udienza del 18/10/2023, il sottoscritto Ing. Uneddu Antonio Elia, con studio in Via Gorizia, 2 L - 07100 - Sassari (SS), email unedduelias@tiscali.it, PEC antonioelia.uneddu@ingpec.eu, Tel. 3389175502, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 21
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22
- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Manno 57
- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23A





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

Firmato Da: UNEDDU ANTONIO ELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 689b67af331ceabde7210166b771e17b

LOTTO 1





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 21

#### DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 1, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastriko solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 1) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 21, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 63, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.

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.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 21, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.



#### TITOLARITÀ



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



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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi
- a nord con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 19, non oggetto di pignoramento, mapp. 3204
- a est con il sub. 68 (locale oggetto di pignoramento)
- a sud con il sub. 43 (vano scale condominiale) ed il sub. 65 (corte interna condominiale)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	61,90 mq	74,10 mq	1	74,10 mq	3,17 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>						<b>74,10 mq</b>
<b>Incidenza condominiale:</b>						<b>0,00 %</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>						<b>74,10 mq</b>

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/2010 al 16/06/2010	x.	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 44



		Categoria F3
Dal 16/06/2010 al 23/12/2010	x	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 49 Categoria F3
Dal 23/12/2010 al 07/07/2014	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 49 Categoria F3
Dal 07/07/2014 al 10/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 63 Categoria C1 Cl.2, Cons. 55 Rendita € 1.269,71 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	3205	63		C1	2	55	68 mq	1269,71 €	T	



#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 21, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile. Le planimetrie castali sono sostanzialmente corrette se si escludono alcune partizioni interne



#### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.



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



## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, pur presentando segni di umidità di risalita capillare alle pareti e la mancanza di alcuni tratti di battiscopa. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.

## PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.
- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastriko di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastri solari", sono intestati catastalmente alla società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastriko di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portante in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm ed i 25cm, se si esclude una porzione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 1) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 21, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 63, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 1 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante, e volte in muratura a botte.

Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Le vetrine su piazza Emiciclo Garibaldi sono in alluminio preverniciato e vetro doppio di buona fattura e recente installazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il collegamento con la corte interna avviene tramite una porta realizzata con pannelli sandwich di alluminio.

I pavimenti sono in gres di grande formato. La pareti intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di grès porcellanato. Gli apparecchi sanitari sono del tipo a terra in ceramica.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico, l'impianto fognante e l'impianto di condizionamento a pompe di calore. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e costituito da un quadro di protezione e comando con interruttori magnetotermici differenziali. Sembrano però mancare alcuni conduttori



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		Trascrizione			



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



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	22/02/1991	2371			
<b>Registrazione</b>					
Dal 20/07/2005 al 13/11/2006	x	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga	20/07/2005	239.591	
<b>Trascrizione</b>					
Dal 13/11/2006 al 23/12/2010	x	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Giua Marassi	13/11/2006	12.411	
<b>Trascrizione</b>					
Dal 23/12/2010 al 07/10/2022	x	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Emilio Pasolini	23/12/2010	29.060	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	31/12/2010	22844	
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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





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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito  
Iscritto a Sassari il 10/04/2009  
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828  
Importo: € 20.000.000,00  
A favore di x  
Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019  
Iscritto a Sassari il 06/03/2020  
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381  
Importo: € 100.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX



### Trascrizioni



- **Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 03/06/2022  
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX



### Oneri di cancellazione



Oneri di cancellazione a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA



Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

ART. 17 NTA del PUC di Sassari

### 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI



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



Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.

È stato quindi rilasciato il Provvedimento autorizzatorio DUAAP per conferenza di servizi n. 129197 del 02/10/2014 che ha riguardato alcune modifiche ai locali del piano terra del fabbricato.

Il locale è anche dotato di dichiarazione di agibilità - pratica Suap 8288 del 08/07/2014, che contiene alcuni elaborati grafici sostanzialmente coincidenti con quelli di cui alla citata pratica autorizzata con PUP 129197 del 02/10/2014. La dichiarazione di agibilità ha anche ricevuto parere favorevole dall'ufficio tecnico, in data 04/09/2014, il quale ha richiamato la pratica 30/06/2014 DU/14/114 (la pratica non resa disponibile al sottoscritto CTU al momento dell'accesso agli atti).

Pertanto, si può considerare l'ultimo stato autorizzato quello contenuto nella più volte citata pratica autorizzata con PUP 129197 del 02/10/2014.





**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**



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



Confrontando il rilevo dello stato di fatto con l'ultimo stato approvato si può notare che l'unica difformità, oltre ad alcune differenze riconducibili alle tolleranze edilizie di cui all'art. 7 della LR 23/85, consiste nell'eliminazione di un tramezzo all'interno del locale. Considerato però che nelle tavole di progetto è espressamente indicato che si tratta di "Parete in legno smontabile", lo stato autorizzato si può ritenere coincidente con lo stato di rilevato. L'APE sarà allegato alla presente relazione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Al momento non risulta costituito alcun condominio





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

Firmato Da: UNEDDU ANTONIO ELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 689b67af331ceabde7210166b771e17b

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23

#### DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 2, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastriko solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 2) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 67, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.

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.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 23, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.



#### TITOLARITÀ



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



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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

- 

- 

- 

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi
- a sud con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 23a, oggetto di pignoramento, mapp. 4851 sub 35
- a est con il sub. 66 (locale oggetto di pignoramento)
- a nord con il sub. 43 (vano scale condominiale) ed il sub. 65 (corte interna condominiale)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	57,50 mq	69,50 mq	1	69,50 mq	3,20 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>						<b>69,50 mq</b>
<b>Incidenza condominiale:</b>						<b>0,00 %</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>						<b>69,50 mq</b>

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2010 al 16/10/2014	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 50



		Categoria C1
Dal 16/10/2014 al 16/10/2015	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. „ Fg. 109, Part. 3205, Sub. 67 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 49 mq Piano Terra
Dal 16/10/2015 al 10/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 67, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 49 mq Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**  
**DATI CATASTALI**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catalstal e	Rendita	Piano	Graffato
	109	3205	67	1	C1	2		49 mq	1131,2 €	T	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 23, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.  
Le planimetrie castali sono sostanzialmente corrette se si escludono alcune partizioni interne

#### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

#### PATTI

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



## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, pur presentando segni di umidità e muffa dovuti alla precedente attività di ristorazione nell'area dove era presente la cucina.

Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.

## PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.
- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastrici solari", sono intestati catastalmente alla società "xxxxxxxxxxxxxx." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su

ci è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portante in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm ed i 25cm, se si esclude una porzione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 2) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 67, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 2 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante, e volte in muratura a botte.

Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Le vetrine su piazza Emiciclo Garibaldi sono in alluminio preverniciato e vetro doppio di buona fattura e recente installazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il collegamento con la corte interna risulta precluso dalla costruzione di una parete nel disimpegno posteriore.

I pavimenti sono in gres di grande formato. La pareti intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di grès porcellanato. Gli apparecchi sanitari sono del tipo a terra in ceramica.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto di aerazione per ristoranti, impianto di approvvigionamento idrico.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e costituito da un quadro di protezione e comando con interruttori magnetotermici differenziali.

## ASTE GIUDIZIARIE STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Sassari	22/02/1991	2371	
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto di compravendita</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dott. Giovanni Maniga	20/07/2005	239.591	
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Sassari	25/07/2005	17993	
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto di compravendita</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dott. Vittorio Giua Marassi	13/11/2006	12.411	
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Sassari	16/11/2006		
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Atto di compravendita</b>			
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dott. Paolo Emilio Pasolini	23/12/2010	29.060	
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Sassari	31/12/2010	22844	
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito  
Iscritto a Sassari il 10/04/2009  
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828  
Importo: € 20.000.000,00  
A favore di x  
Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019  
Iscritto a Sassari il 06/03/2020  
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381  
Importo: € 100.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX



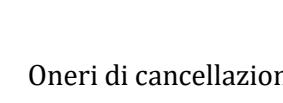
### *Trascrizioni*



- **Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 03/06/2022  
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX



### *Oneri di cancellazione*



Oneri di cancellazione a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

ART. 17 NTA del PUC di Sassari

### 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI



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



Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.

È stato quindi rilasciato il Provvedimento autorizzatorio DUAAP per conferenza di servizi n. 129197 del 02/10/2014 che ha riguardato alcune modifiche ai locali del piano terra del fabbricato.

È stata trasmessa, in data 22/10/2014, la certificazione di agibilità per il sub. 67 (pratica Suape 9184), che ha ottenuto parere dell'Ufficio Tecnico in data 24/11/2014.

È stato infine rilasciato il Provvedimento autorizzatorio DUAAP per conferenza di servizi n. 50617 del 23/04/2015 che ha riguardato ulteriori modifiche ai locali del piano terra del fabbricato, compreso il locale distinto al sub. 67. In particolare si prevedeva l'apertura di una nuova porta sul retro del locale, per avere accesso diretto alla corte interna, oltre ad alcune modifiche delle partizioni interne.

Sudetto ultimo progetto può quindi considerarsi l'ultimo stato autorizzato, il quale però non modifica le eventuali prescrizioni contenute nei precedenti titoli abilitativi.

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

Confrontando il rilevo dello stato di fatto con l'ultimo stato approvato si può notare che le difformità, oltre ad alcune differenze riconducibili alle tolleranze edilizie di cui all'art. 7 della LR 23/85, con consistono in:

- Apertura di una porta che mette in collegamento il retro del locale con la corte interna (modifiche prospettiche, riconducibili ad interventi di "ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente", i cui alla lett. f. comma 1, art. 10 bis LR 23/85)
- Modifiche delle partizioni interne (riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria)
- Sostituzione della canna fumaria, originariamente assentita in muratura, con una aente parete esterna in alluminio. La realizzazione della canna fumaria con modalità compatibili per le zone A, è una prescrizione contenuta anche nel citato Provvedimento Unico 129197 del 02/10/2014.

L'APE sarà allegato alla presente relazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta costituito alcun condominio





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

Firmato Da: UNEDDU ANTONIO ELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 689b67af331ceabde7210166b771e17b

LOTTO 3





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22

#### DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 3, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastriko solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 3) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 68, avente come unico accesso autonomo dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

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.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.



#### TITOLARITÀ

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



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





- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

- 

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

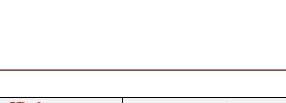


## CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con il sub 63 (locale oggetto di pignoramento)
- a nord con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 19, non oggetto di pignoramento, mapp. 3204
- a est con la corte interna dell'edificio sito in via Manno n. 55, mapp. 3145
- a sud con il sub. 65 (corte interna condominiale)

## CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	58,24 mq	71,02 mq	1	71,02 mq	3,72 m	Terra
Totale superficie convenzionale:					71,02 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					71,02 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2010 al 16/10/2014	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 50 Categoria C1 Piano Terra



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



Dal 16/10/2014 al 30/12/2014	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 68, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 51 mq Piano Terra
Dal 30/12/2014 al 30/12/2015	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 68, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2 Piano Terra
Dal 30/12/2015 al 10/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 68, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2 Superficie catastale 51 mq Rendita € 1.177,37 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	109	3205	68	1	C1	2		51 mq	1177,37 €	T		

### Corrispondenza catastale

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.  
Le planimetrie castali sono corrette.

## ASTE GIUDIZIARIE® PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale discreto.  
Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti

## PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.
- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastri solari", sono intestati catastalmente alla società "XXXXXXXXXXXX S.R.L." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo.

L'immobile ha accesso dalla corte interna del fabbricato (sub. 65), oggetto di pignoramento ma che dovrà rimanere come proprietà condominiale indivisa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portante in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm ed i 25cm, se si esclude una porzione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 3) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 68, avente come unico accesso autonomo dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 3 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante.

Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Le porte finestre di accesso sulla corte interna sono in legno con vetro doppio di buona fattura e recente installazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

I pavimenti sono in gres di grande formato. Le pareti intonacate e tinteggiate.

I rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di grès porcellanato 30x30. Gli apparecchi sanitari sono del tipo a terra in ceramica.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto fognario e l'impianto idrico.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, in cattivo stato di conservazione.

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/02/1991	2371	



Dal 20/07/2005 al  
13/11/2006

		Registrazione			
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
<b>Atto di compravendita</b>					
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Dott. Giovanni Maniga		20/07/2005	239.591		
<b>Trascrizione</b>					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Sassari		25/07/2005	17993		
<b>Registrazione</b>					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
<b>Atto di compravendita</b>					
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Dott. Vittorio Giua Marassi		13/11/2006	12.411		
<b>Trascrizione</b>					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Sassari		16/11/2006			
<b>Registrazione</b>					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
<b>Atto di compravendita</b>					
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Dott. Paolo Emilio Pasolini		23/12/2010	29.060		
<b>Trascrizione</b>					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Sassari		31/12/2010	22844		
<b>Registrazione</b>					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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





- 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito  
Iscritto a Sassari il 10/04/2009  
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828  
Importo: € 20.000.000,00  
A favore di x Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019  
Iscritto a Sassari il 06/03/2020  
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381  
Importo: € 100.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX



### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 03/06/2022  
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX



### *Oneri di cancellazione*

Oneri di cancellazione a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI  
ART. 17 NTA del PUC di Sassari



### 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda



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



l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.

È stato quindi rilasciato il Provvedimento autorizzatorio DUAAP per conferenza di servizi n. 86992 del 30/06/2014 che ha riguardato alcune modifiche interne ai locali del piano terra, distinti ai subb. 63 e 68.

In data 1/12/2014 è stata presentata una DUAAP ad efficacia immediata per lo spostamento della porta di accesso ai servizi igienici; detta DUAAP è stata dichiarata inefficace in quanto il procedimento avrebbe dovuto seguire l'iter della conferenza di servizi.

Pertanto, si può considerare l'ultimo stato autorizzato quello contenuto nella pratica autorizzata con 86992 del 30/06/2014.



## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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





- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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



Confrontando il rilevo dello stato di fatto con l'ultimo stato approvato si può notare che l'unica differenza, oltre ad alcune differenze riconducibili alle tolleranze edilizie di cui all'art. 7 della LR 23/85, consiste nella differente collocazione dell'accesso all'antibagno, conforme a quanto presente nelle planimetrie catastali.

L'APE sarà allegato alla presente relazione.



---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta costituito alcun condominio





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

Firmato Da: UNEDDU ANTONIO ELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 689b67af331ceabde7210166b771e17b

LOTTO 4





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22

#### DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 4, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastriko solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 4) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Primo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 45, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dalla piazza antistante.

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.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.



#### TITOLARITÀ

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



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



- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi
- a nord con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 19, non oggetto di pignoramento, mapp. 3204
- a est con l'edificio sito in via Manno n. 55 e la sua corte interna
- a sud con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi nn. 23a, 23b, 24, mapp. 4851

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	205,58 mq	274,35 mq	1	274,35 mq	3,16 m	Primo
Veranda	19,87 mq	24,87 mq	0,3	7,46 mq	3,16 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				281,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				281,81 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali.  
Il bene potrà comodamente essere suddiviso in più unità immobiliari.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/2010 al 23/12/2010	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 45



Dal 23/12/2010 al 18/01/2012	XXXXXXXXXXXX	Categoria F3 Piano 1  Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 45 Categoria F3 Piano 1
Dal 23/12/2010 al 07/07/2014	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 49 Categoria F3
Dal 25/07/2014 al 10/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. „ Fg. 109, Part. 3205, Sub. 45 Categoria F3 Superficie catastale , mq Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	109	3205	45		F3					1		

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Corrispondenza catastale**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, il bene è comunque univocamente individuabile.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**PATTI**

Non risultano patti

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## STATE CONSERVATIVO

Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato ad eccezione dell'appartamento avente accesso dalla veranda interna, che si presenta in uno stato conservativo generale buono.

Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.

## PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.
- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastrici solari", sono intestati catastalmente alla società "XXXXXXXXXX S.R.L." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm ed i 25cm, se si esclude una posizione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 4) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo

Garibaldi n. 22, Piano Primo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 45, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 4 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante. Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Nell'appartamento ultimato, con ingresso dalla veranda mediante portoncino blindato, sono presenti due portefinestre in legno con vetro doppio di buona fattura e recente installazione. All'interno di suddetto appartamento le finiture sono buone, con pavimenti e rivestimenti in gres effetto pietra o effetto legno, pareti intonacate e tinteggiate, sanitari di livello medio alto.

Nella restante porzione dell'immobile, non sono presenti massetti, pavimenti, finiture in genere. Le pareti sono al grezzo. Nonostante non siano presenti infissi, risultano montate le persiane in alluminio.

Non sono presenti impianti ad eccezione dell'appartamento che presenta l'impianto elettrico, l'impianto fognario e l'impianto idrico. Son rilevabili altresì le predisposizioni per gli scarichi dell'impianto idrico e fognario.

Non è presente la dichiarazione di conformità degli impianti.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



#### PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/02/1991	2371	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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



44 di 123



Dal 20/07/2005 al  
13/11/2006

x

**Atto di compravendita**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Giovanni Maniga	20/07/2005	239.591	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	25/07/2005	17993	
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/11/2006 al  
23/12/2010

x

**Atto di compravendita**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Vittorio Giua Marassi	13/11/2006	12.411	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	16/11/2006		
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/12/2010 al  
07/10/2022

x

**Atto di compravendita**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Paolo Emilio Pasolini	23/12/2010	29.060	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	31/12/2010	22844	
<b>Registrazione</b>			
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 variata;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito  
Iscritto a Sassari il 10/04/2009  
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828  
Importo: € 20.000.000,00  
A favore di x Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019  
Iscritto a Sassari il 06/03/2020  
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381  
Importo: € 100.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 03/06/2022  
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX

### Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

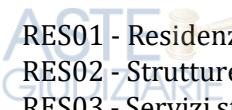
ART. 17 NTA del PUC di Sassari

### 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



RES01 - Residenziale abitativa  
 RES02 - Strutture ricettive extralberghiere  
 RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza  
 TR01- Strutture ricettive alberghiere  
 TR02 - Strutture ricettive extralberghiere  
 AI01 - Attività produttive di beni  
 AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso  
 DIR - Direzionale  
 COMM - Commercio  
 SS - Socio- sanitaria  
 I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR



### REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

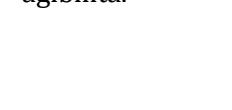
È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.

È presente, inoltre, la pratica DUAAP n. 14975 del 31/08/2016 avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso, da uffici ad abitazione, con opere interne, del piano primo del fabbricato in oggetto, corrispondente al lotto n. 4 della relazione di stima. Detta DUAAP ha ottenuto il parere favorevole per conferenza di servizi n. 38339 del 14/03/2017.

I lavori non sono mai stati completati, non è presente una dichiarazione di fine lavori né una segnalazione di agibilità.



### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Al momento non risulta costituito alcun condominio





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

Firmato Da: UNEDDU ANTONIO ELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 689b67af331ceabde7210166b771e17b

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22

#### DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 5, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastriko solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 5) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Secondo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 46, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante.

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.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.



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

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi
- a nord con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 19, non oggetto di pignoramento, mapp. 3204
- a est con l'edificio sito in via Manno n. 55 e la sua corte interna
- a sud con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi nn. 23a, 23b, 24, mapp. 4851

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	205,58 mq	274,35 mq	1	274,35 mq	3,16 m	2
Terrazza	19,87 mq	24,87 mq	0,3	7,46 mq	3,16 m	2
Totale superficie convenzionale:				281,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				281,81 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

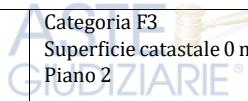
Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali.

Il bene potrà comodamente essere suddiviso in più unità immobiliari.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2006 al 22/01/2010	DIMORE ESCLUSIVE S.R.L.	Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46





Dal 22/01/2010 al 23/12/2010	x	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. „ Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46 Categoria F3 Superficie catastale 0 mq Piano 2
Dal 23/12/2010 al 18/01/2012	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. „ Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46 Categoria F3 Superficie catastale 0 mq Piano 2
Dal 18/01/2012 al 25/07/2014	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. „ Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46 Categoria F3 Superficie catastale 0 mq Piano 2
Dal 25/07/2014 al 10/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. „ Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46 Categoria F3 Superficie catastale 0 mq Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	109	3205	46		F3					2		

## Corrispondenza catastale



È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, il bene è comunque univocamente individuabile.



## PRECISAZIONI



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



## PATTI

Non risultano patti



## STATO CONSERVATIVO

Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato.

Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.



## PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.
- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastriko di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastri solari", sono intestati catastalmente alla società "XXXXXXXXXXXX S.R.L." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastriko di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portante in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm ed i 25cm, se si esclude una posizione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 5) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emeticolo Garibaldi n. 22, Piano Secondo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 46, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 5 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante.

Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Nell'immobile, non sono presenti massetti, pavimenti, finiture in genere. Le pareti sono al grezzo. Nonostante non siano presenti infissi, risultano montate le persiane in alluminio.

Non sono presenti impianti. Son rilevabili altresì le predisposizioni per gli scarichi dell'impianto idrico e fognario.

Non è presente la dichiarazione di conformità degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/02/1991	2371	



Dal 20/07/2005 al  
13/11/2006

		Registrazione			
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
<b>Atto di compravendita</b>					
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Dott. Giovanni Maniga		20/07/2005	239.591		
<b>Trascrizione</b>					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Sassari		25/07/2005	17993		
<b>Registrazione</b>					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
<b>Atto di compravendita</b>					
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Dott. Vittorio Giua Marassi		13/11/2006	12.411		
<b>Trascrizione</b>					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Sassari		16/11/2006			
<b>Registrazione</b>					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
<b>Atto di compravendita</b>					
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Dott. Paolo Emilio Pasolini		23/12/2010	29.060		
<b>Trascrizione</b>					
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Sassari		31/12/2010	22844		
<b>Registrazione</b>					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



55 di 123





- 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito  
Iscritto a Sassari il 10/04/2009  
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828  
Importo: € 20.000.000,00  
A favore di x Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019  
Iscritto a Sassari il 06/03/2020  
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381  
Importo: € 100.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 03/06/2022  
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX

### *Oneri di cancellazione*

Oneri di cancellazione a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI  
ART. 17 NTA del PUC di Sassari

### 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda



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



l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.

I lavori non sono mai stati completati, non è presente una dichiarazione di fine lavori né una segnalazione di agibilità.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Al momento non risulta costituito alcun condominio





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

Firmato Da: UNEDDU ANTONIO ELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 689b67af331ceabde7210166b771e17b

LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22

#### DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 6, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastriko solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 6) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terzo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 47, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

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.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.



#### TITOLARITÀ

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



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



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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)



## CONFINI

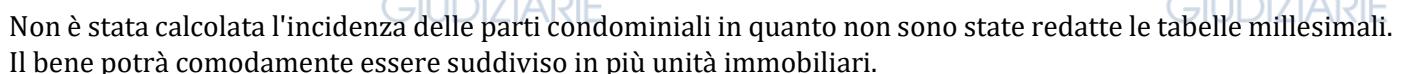
Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi
- a nord con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 19, non oggetto di pignoramento, mapp. 3204
- a est con l'edificio sito in via Manno n. 55 e la sua corte interna
- a sud con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi nn. 23a, 23b, 24, mapp. 4851

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	196,44 mq	255,20 mq	1	255,20 mq	3,16 m	3
Terrazza	18,91 mq	23,63 mq	0,3	7,08 mq	3,16 m	3
Totale superficie convenzionale:				262,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,28 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali.  
Il bene potrà comodamente essere suddiviso in più unità immobiliari.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2006 al 22/01/2010	x	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47



Dal 22/01/2010 al 23/12/2010	x	Categoria F3 Piano 3  Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47 Categoria F3 Piano 3
Dal 23/12/2010 al 18/01/2012	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47 Categoria F3 Piano 3
Dal 18/01/2012 al 25/07/2014	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47 Categoria F3 Piano 3
Dal 25/07/2014 al 10/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47 Categoria F3 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	3205	47		F3					3	

### Corrispondenza catastale

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, il bene è comunque univocamente individuabile.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## STATO CONSERVATIVO

Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato.  
Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.

## PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.
- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastri solari", sono intestati catastalmente alla società "XXXXXXXXXXXX S.R.L." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastrico di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su



cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm ed i 25cm, se si esclude una porzione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 6) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terzo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 47, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 6 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante.

Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Nell'immobile, non sono presenti massetti, pavimenti, finiture in genere. Le pareti sono al grezzo. Nonostante non siano presenti infissi, risultano montate le persiane in alluminio.

Non sono presenti impianti. Son rilevabili altresì le predisposizioni per gli scarichi dell'impianto idrico e fognario. Non è presente la dichiarazione di conformità degli impianti.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



#### PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/02/1991	2371	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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



Dal 20/07/2005 al  
13/11/2006

x

**Atto di compravendita**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Giovanni Maniga	20/07/2005	239.591	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	25/07/2005	17993	
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/11/2006 al  
23/12/2010

x

**Atto di compravendita**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Vittorio Giua Marassi	13/11/2006	12.411	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	16/11/2006		
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/12/2010 al  
07/10/2022

x

**Atto di compravendita**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Paolo Emilio Pasolini	23/12/2010	29.060	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	31/12/2010	22844	
<b>Registrazione</b>			
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 variata;



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito  
Iscritto a Sassari il 10/04/2009  
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828  
Importo: € 20.000.000,00  
A favore di x Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019  
Iscritto a Sassari il 06/03/2020  
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381  
Importo: € 100.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 03/06/2022  
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX

### Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

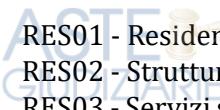
ART. 17 NTA del PUC di Sassari

### 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



RES01 - Residenziale abitativa  
 RES02 - Strutture ricettive extralberghiere  
 RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza  
 TR01- Strutture ricettive alberghiere  
 TR02 - Strutture ricettive extralberghiere  
 AI01 - Attività produttive di beni  
 AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso  
 DIR - Direzionale  
 COMM - Commercio  
 SS - Socio- sanitaria  
 I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

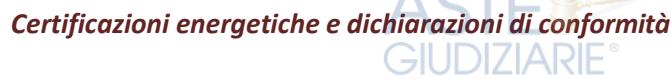
È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.



I lavori non sono mai stati completati, non è presente una dichiarazione di fine lavori né una segnalazione di agibilità.



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



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta costituito alcun condominio





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

Firmato Da: UNEDDU ANTONIO ELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 689b67af331ceabde7210166b771e17b

LOTTO 7





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22

#### DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 7, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastriko solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 7) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Quarto, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 48, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante.

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.

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

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, come invece correttamente indicato anche nei progetti depositati presso Comune di Sassari. Il bene è comunque univocamente individuabile.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.



#### TITOLARITÀ

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



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

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi
- a nord con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 19, non oggetto di pignoramento, mapp. 3204
- a est con l'edificio sito in via Manno n. 55 e la sua corte interna
- a sud con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi nn. 23a, 23b, 24, mapp. 4851

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	197,06 mq	254,82 mq	1	254,82 mq	3,06 m	4
Totale superficie convenzionale:				254,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				254,82 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali.  
Il bene potrà esser diviso in più unità immobiliari.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2006 al 22/01/2010	x	Catasto Fabbricati Fg. 109, Part. 3205, Sub. 48 Categoria F3



Dal 22/01/2010 al 23/12/2010	x	Piano 4 Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 48 Categoria F3 Piano 4
Dal 23/12/2010 al 18/01/2012	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 48 Categoria F3 Piano 4
Dal 18/01/2012 al 25/07/2014	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 48 Categoria F3 Piano 4
Dal 25/07/2014 al 10/01/2024	XXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3205, Sub. 48 Categoria F3 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	3205	47		F3					3	

#### Corrispondenza catastale

È presente un errore sia nelle visure catastali che nel titolo di provenienza in quanto l'immobile non si trova in Piazza Emiciclo Garibaldi 6B ma in Piazza Emiciclo Garibaldi 22, il bene è comunque univocamente individuabile.

#### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

#### PATTI

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

## STATO CONSERVATIVO

Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato.

Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.



## PARTI COMUNI

Considerato che l'immobile si trova all'interno di edificio con una pluralità di unità immobiliari che formeranno un condominio di fatto, le parti comuni sono quelle riscontrabili negli edifici condominiali quali: facciate, muri di confine, fondazioni, copertura, vano scale ecc.

Si segnala inoltre segnala che:

- Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.66, che costituisce un piccolo locale al piano terra del fabbricato ubicato in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile" e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà di fatto un locale comune del fabbricato condominiale.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.43, che costituisce l'ingresso ed il vano scale da cui hanno accesso tutti gli immobili pignorati ubicati nel fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva, e costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.
- gli immobili distinti al F.109, part.3205, sub.56,58,59, che costituiscono parte del lastriko di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, sono classificati come F05 "Lastri solari", sono intestati catastalmente alla società "XXXXXXXXXX S.R.L." con sede in CAGLIARI (CA) e non sono stati inclusi nel pignoramento e nella procedura esecutiva.
- l'immobile distinto al F.109, part.3205, sub.57, che costituisce parte del lastriko di copertura del fabbricato sito in piazza Emiciclo Garibaldi 21/22/23, è classificato "Bene comune non censibile", e non è stato incluso nel pignoramento e nella procedura esecutiva; costituirà una porzione comune del fabbricato condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastriko solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale.

L'edificio è costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60cm

ed i 25cm, se si esclude una porzione posteriore ai piani terzo e quarto, probabilmente di epoca più recente.

I solai sono in parte a volte a botte in pietra ed in parte di tipo laterocementizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 7) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Quarto, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 48, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

La porzione dell'edificio costituente il lotto 7 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante.

Le scale condominiali sono realizzate con soletta rampante in calcestruzzo armato e ad oggi risultano allo stato grezzo.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai tipo predalles e finita con guaina impermeabilizzante a vista; si precisa che una porzione di copertura non è ancora stata ultimata ma è provvisoriamente chiusa con un precario tavolato di legno.

Nell'immobile, non sono presenti massetti, pavimenti, finiture in genere. Le pareti sono al grezzo. Nonostante non siano presenti infissi, risultano montate le persiane in alluminio.

Non sono presenti impianti. Son rilevabili altresì le predisposizioni per gli scarichi dell'impianto idrico e fognario.

Non è presente la dichiarazione di conformità degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1991 al 20/07/2005	x	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	12/02/1991	77.781	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	22/02/1991	2371	
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2005 al 13/11/2006	x	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Dal 13/11/2006 al  
23/12/2010Dal 23/12/2010 al  
07/10/2022

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

	x	Dott. Giovanni Maniga	20/07/2005	239.591								
<b>Trascrizione</b>												
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>								
	Sassari	25/07/2005	17993									
<b>Registrazione</b>												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; width: 25%;">Presso</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Data</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Reg. N°</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Vol. N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>					Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; width: 25%;">Presso</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Data</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Repertorio N°</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Dott. Vittorio Giua Marassi</td><td style="text-align: center;">13/11/2006</td><td style="text-align: center;">12.411</td><td></td></tr> </tbody> </table>					Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Dott. Vittorio Giua Marassi	13/11/2006	12.411	
Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°									
Dott. Vittorio Giua Marassi	13/11/2006	12.411										
<b>Trascrizione</b>												
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>								
	Sassari	16/11/2006										
<b>Registrazione</b>												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; width: 25%;">Presso</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Data</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Reg. N°</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Vol. N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>					Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; width: 25%;">Presso</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Data</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Repertorio N°</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Dott. Paolo Emilio Pasolini</td><td style="text-align: center;">23/12/2010</td><td style="text-align: center;">29.060</td><td></td></tr> </tbody> </table>					Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Dott. Paolo Emilio Pasolini	23/12/2010	29.060	
Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°									
Dott. Paolo Emilio Pasolini	23/12/2010	29.060										
<b>Trascrizione</b>												
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>								
	Sassari	31/12/2010	22844									
<b>Registrazione</b>												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; width: 25%;">Presso</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Data</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Reg. N°</th> <th style="text-align: center; width: 25%;">Vol. N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>					Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°									



- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto a rogito  
Iscritto a Sassari il 10/04/2009  
Reg. gen. 6537 - Reg. part. 828  
Importo: € 20.000.000,00  
A favore di x Contro x
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019  
Iscritto a Sassari il 06/03/2020  
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381  
Importo: € 100.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX

*Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 03/06/2022  
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX

#### **Oneri di cancellazione**

Oneri di cancellazione a carico della procedura  
**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

ART. 17 NTA del PUC di Sassari

##### **1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

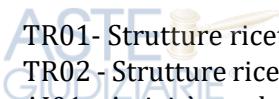
I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza



TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR



## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È presente in atti la CE n.187 del 20/04/1989 e la successiva variante in corso d'opera C/94/00072 del 03/02/1994 per la "Ristrutturazione di un fabbricato per uffici costituito da cinque pinai fuori terra".

La concessione edilizia C/07/391 del 22/10/2007 ha quindi assentito un intervento di restauro e risanamento conservativo, con cambio di destinazione d'uso, riguardante l'intero fabbricato.

I lavori sopra autorizzati sono iniziati in data 22/05/2008; la concessione è stata quindi oggetto delle varianti DUAAP S/10/321, S/10/1199 e S/11/667 ed in data 21/05/2012 è stata presentata una DUAAP con procedimento di cui all'art. 1, commi 21-22 della L.R. n° 3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa) per completamento di opere interne, che ha ottenuto parere favorevole dell'ufficio tecnico in data 29/05/2012.

I lavori non sono mai stati completati, non è presente una dichiarazione di fine lavori né una segnalazione di agibilità.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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





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

Firmato Da: UNEDDU ANTONIO ELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 689b67af331ceabde7210166b771e17b

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento non risulta costituito alcun condominio





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

Firmato Da: UNEDDU ANTONIO ELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 689b67af331ceabde7210166b771e17b

LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Manno 57

#### DESCRIZIONE

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 8, è costituito da locale commerciale, localizzato al piano terra situato nel Comune di Sassari in via Manno n.57.

L'edificio è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a base quadrangolare. È costituito da un piano terra, da un ampio cortile privato, ubicato sul retro del fabbricato, con accesso carrabile dalla via Manno.

L'edificio dovrebbe essere costruito in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 30 cm ed i 50cm. I solai sono di tipo laterocementizio.

Lo stato complessivo di conservazione dello stabile è buono, così come risultano in buono stato la facciata prospiciente la via Manno e gran parte delle facciate posteriori, prospicienti il cortile.

Originariamente il locale era adibito ad uso magazzini presentando 5 locali distinti. A seguito della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sassari in data 26/10/93, avente come oggetto: "Ristrutturazione Fabbricato in via Manno", il suddetto locale cambia destinazione d'uso in commerciale. L'immobile è stato adibito ad attività commerciali fino a pochi mesi precedenti il sopralluogo per le operazioni peritali.

L'immobile oggetto della presente stima (lotto 8) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) via Manno n.57, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 34, avente accesso autonomo dalla via. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo di Piazza Emiciclo Garibaldi 23 attraverso un passaggio carrabile sito nel cortile sul retro del fabbricato.

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.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.



#### TITOLARITÀ

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



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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)



## CONFINI

Il bene confina:

- a est con via Manno
- a sud con l'edificio sito in corso Regina Margherita di Castelvì 5, angolo via Manno, mapp. 4851
- a nord con l'edificio sito in via Manno n. 55
- a ovest con l'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi nn. 23a, 23b, 24, mapp. 4851

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	135,23 mq	156,71 mq	1	156,71 mq	2,65 m	T
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	
Cortile	221,39 mq	235,83 mq	0,1	23,58 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:						187,79 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						187,79 mq

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Non è stata calcolata l'incidenza delle parti condominiali in quanto non sono state redatte le tabelle millesimali.  
Il bene potrebbe essere suddiviso in esercizi commerciali più piccoli.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

81 di 123



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



Dal 29/12/2009 al 16/06/2010	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. „, Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34 Categoria C1, Cons. 1 Superficie catastale 202 mq Piano T
Dal 16/06/2010 al 09/05/2012	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. „, Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 202 mq Piano T
Dal 09/05/2012 al 09/11/2015	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. „, Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34 Categoria C1 Superficie catastale 202 mq Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. „, Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 135 Superficie catastale 202 mq Rendita € 2.677,31 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	109	4851	34	1	C1	1	135	202 mq	2677,31 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

Le planimetrie castali sono sostanzialmente corrette se si escludono alcune partizioni interne aggiunte in seguito.

## PRECISAZIONI

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



## PATTI

---

Non risultano patti



## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale buono. Si segnala un'infiltrazione d'acqua sul soffitto e la mancanza dell'impianto elettrico.

Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.



## PARTI COMUNI

---

Mura di confine con i palazzi adiacenti.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile costituente il lotto 8 è realizzata con una tipologia strutturale a muratura portante, e volte in laterocementizio.

La copertura del fabbricato è piana, realizzata con solai solai laterocementizi e finita con guaina impermeabilizzante a vista.

Le vetrine su via Manno e sul cortile sono in alluminio a vetro doppio di buona fattura e recente installazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Il collegamento col cortile avviene tramite due porte di alluminio con vetro doppio.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in gres formato 20x30.

I rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di grès porcellanato. Gli apparecchi sanitari sono del tipo a terra in ceramica.

Una porzione dei locali risulta dotata di controsoffitti, con lampade ad incasso.

Il piazzale esterno risulta pavimentato con pavimento in pietra naturale posata ad opus incertum.

Sono presenti l'impianto fognante e l'impianto di condizionamento a pompe di calore.

L'impianto elettrico non risulta presente, di fatti il quadro di protezione e comando è privo dei cavi, dei conduttori e interruttori magnetotermici differenziali. Pertanto, anche le pompe di calore non dovrebbero risultare funzionanti.

È però parzialmente presente l'impianto di illuminazione





## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1982 al 10/08/2007	x	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2007 al 29/12/2009	x	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Giua Marassi	10/08/2007	129.554/30.491	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	23/08/2007	15171	9821
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2009 al 20/05/2022	x	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Emilio Pasolini	29/12/2009	28.219/7.612	
Trascrizione					



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Sassari	07/01/2010	302	234
<b>Registrazione</b>			
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di muto  
Iscritto a Sassari il 21/07/2010  
Reg. gen. 11824 - Reg. part. 3124  
Importo: € 2.200.000,00  
A favore di x Contro XXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019  
Iscritto a Sassari il 06/03/2020  
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381  
Importo: € 100.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 03/06/2022  
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX

### Oneri di cancellazione

## NORMATIVA URBANISTICA

Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

ART. 17 NTA del PUC di Sassari

### 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si fa preliminarmente notare che il bene potrebbe essere stato realizzato in epoca antecedente al 1942 pertanto verosimilmente in assenza di provvedimento autorizzatorio, in quanto all'epoca non richiesto.

È stata reperita la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sassari in data 26/10/93, avente come oggetto: "Ristrutturazione Fabbricato in via Manno", attraverso il quale il locale cambia destinazione d'uso da magazzino a commerciale.

Gli ultimi titoli abilitativi messi a disposizione dal Comune di Sassari, risultano la DUAAP prot. n. 107136 del 09/12/2009, per "Lavori di sistemazione interna consistenti in rifacimenti di pavimenti, intonaci, pitture, sistemazione bagni e rifacimento impianto idrico-fognario interno" e la DUAAP prot. n. 110579 del 21/12/2009 per "Restauro e risanamento conservativo locali commerciali siti in via Manno 57 / Emiciclo Garibaldi 23"

È stata inoltre reperita la Dichiarazione di agibilità prot. 78259 del 27/07/2011, in cui si cita la "DUAAP per conferenza di servizi n. 31421 del 29/03/2011", che non è stata messa a disposizione dall'archivio del comune di Sassari e che potrebbe però interessare il sub. 35 (lotto 9 della presente perizia di stima), in quanto la citata

agibilità riguarda sia il sub. 34 che il sub. 35.

Ad ogni modo gli elaborati grafici allegati alla DUAAP del 09/12/2009, alla DUAAP del 21/12/2009 ed alla Dichiarazione di agibilità del 27/07/2011 sono pressoché coincidenti e pertanto possono ritenersi l'ultimo stato approvato.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Confrontando il rilevo dello stato di fatto con l'ultimo stato approvato si può notare che le difformità riscontrabili, oltre ad alcune differenze riconducibili alle tolleranze edilizie di cui all'art. 7 della LR 23/85, consistono in:  
Opere interne di vario genere, quali realizzazione di nuove tramezzature, modifica dei locali bagno e antibagno.  
Modifica di alcune aperture (vetrine ed infissi in genere) con conseguenti variazioni prospettiche.  
Riduzione dell'altezza interna dei locali da 2,90 m a 2,65 m.

Le dichiarazioni di conformità, specie quella dell'impianto elettrico, saranno necessariamente da aggiornare.

L'APE sarà allegato alla presente perizia.

# VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

Firmato Da: UNEDDU ANTONIO ELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 689b67af331ceabde7210166b771e17b

LOTTO 9





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23A

#### DESCRIZIONE

La presente relazione ha come oggetto la valutazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23A, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 35 e identificato in questa sede come "Lotto n. 9", facente parte di un più ampio edificio a destinazione mista avente accesso, oltre che dalla citata Piazza Emiciclo Garibaldi, anche da Corso Margherita di Savoia e via Manno.

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1941. È costituito da un piano terra, ulteriori 3 piani fuori terra, oltre le soffitte, collegati da diverse scale interne. È costruito principalmente in muratura portante in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60 cm ed i 25cm. I solai sono al piano terra sono a volte a crociera in pietra, sostenute dai muri portanti perimetrali e da colonne in pietra. La copertura del fabbricato è prevalentemente a padiglione, con coppi in laterizio.

Lo stato complessivo di conservazione del locale oggetto di pignoramento è buono, così come risultano in ottimo stato le facciate del fabbricato prospicienti la piazza Emiciclo Garibaldi, il Corso Margherita di Savoia e la via Manno, in quanto oggetto di un recente intervento di risanamento. Viceversa, le facciate prospicienti il cortile interno, risultano in uno stato conservativo mediocre



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.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi relazione del Notaio Dott. Giovanni Carlini del 04/10/2022, depositata in atti.



#### TITOLARITÀ



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



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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)  
X

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il bene confina:

- a ovest con la piazza Emiciclo Garibaldi

- a nord col sub. 68 dell'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 23 (locale oggetto di pignoramento);
- a est con il cortile del sub 34 (Locale commerciale di via Manno oggetto di pignoramento);
- a sud con la restante parte dell'edificio sito in piazza Emiciclo Garibaldi n. 25.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Commerciale	108,56 mq	146,20 mq	1	146,20 mq	4,17 m	Terra
Cantina	12,80 mq	20,80 mq	0,5	10,40 mq	0,00 m	
Porticato	21,54 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	
Porticato	21,54 mq	1,20 mq	0,1	0,12 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>164,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,22 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 09/02/1991 al 10/08/2007	x	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3207, Sub. 34, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 1.349,24 Piano T
Dal 10/08/2007 al 22/12/2007	x	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3207, Sub. 34, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 1.349,24 Piano T
Dal 22/12/2007 al 05/11/2009	XXXXXXXXXXXX S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 3207, Sub. 34, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 1.349,24 Piano T
Dal 05/11/2009 al 09/12/2009	XXXXXXXXXXXX S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 4851, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 1.349,24 Piano T
Dal 09/12/2009 al 29/12/2009	XXXXXXXXXXXX S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 4851, Sub. 19, Zc. 2 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 1.349,24 Piano T
Dal 29/12/2009 al 18/06/2010	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 4851, Sub. 33 Categoria F3, Cons. 0 Piano T
Dal 18/06/2010 al 18/06/2011	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 4851, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 120 mq Rendita € 2.379,83 Piano T
Dal 18/06/2010 al 25/07/2014	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 4851, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 120 mq Rendita € 2.379,83 Piano T
Dal 25/07/2014 al 10/01/2024	XXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 109, Part. 4851, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 120 mq Rendita € 2.379,83 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	4851	35	1	C1	1	120	145 mq	2379,83 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra le planimetrie indicate e dall'esame delle visure catastali è possibile dedurre le seguenti conclusioni:

È stato chiuso l'accesso interno al bagno sul retro del locale che ha accesso dalla corte interna facente parte del sub. 34 (lotto 8 della presente procedura).

Le planimetrie catastali differiscono per altre opere interne

È stato chiuso il porticato sul retro, con infissi in alluminio.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

**PATTI**

Non risultano patti

**STATO CONSERVATIVO**

Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale buono. Non sono evidenti ad oggi segni di dissesto strutturale o cedimenti. A riguardo si deve però segnalare che, a seguito di alcuni lavori eseguiti nell'anno 2013, si manifestarono alcune lesioni in una delle volte del piano terra, che subì un cedimento di circa 10 cm, e nel soprastante appartamento, nel quale si rilevarono numerose fessure nei muri perimetrali, nei pavimenti ed in alcune architravi.

A seguito del verificarsi di suddette lesioni, la società esecutata presentò, nel febbraio 2015, una DUA per "Lavori di manutenzione straordinaria per il ripristino delle volta del locale", dalla cui relazione tecnica sono



stati estrapolati i dati riportati al paragrafo che precede. Il progetto ottenne il Provvedimento Autorizzatorio n. 114446 del 11/09/2015.

Non è stato però possibile rivenire alcun documento inerente l'esecuzione e/o il completamento dei lavori, quali certificati di regolare esecuzione, collaudi, certificati di fine lavori ecc.

Si deve altresì segnalare che la Sentenza n. 1298/2019 del 28/10/2019 dà atto dell'avvenuta esecuzione dei lavori di ripristino, come indicati da un CTU all'interno di un accertamento tecnico preventivo, i quali sarebbero stati completati in data 14/04/2016.

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un edificio condominiale e pertanto le sue parti comuni sono costituite da facciate, muri divisorii, fondazioni, coperture ecc.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state dichiarate servitù di alcun tipo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1941. È costituito da un piano terra, ulteriori 3 piani fuori terra, oltre le soffitte, collegati da diverse scale interne. È costruito principalmente in muratura portante in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60 cm ed i 25cm. I solai sono al piano terra sono a volte a crociera in pietra, sostenute dai muri portanti perimetrali e da colonne in pietra. La copertura del fabbricato è prevalentemente a padiglione, con coppi in laterizio.

Lo stato complessivo di conservazione del locale oggetto di pignoramento è buono, così come risultano in ottimo stato le facciate del fabbricato prospicienti la piazza Emiciclo Garibaldi, il Corso Margherita di Savoia e la via Manno, in quanto oggetto di un recente intervento di risanamento. Viceversa, le facciate prospicienti il cortile interno, risultano in uno stato conservativo mediocre.

Le vetrine su piazza Emiciclo Garibaldi sono in alluminio preverniciato e vetro doppio di buona fattura e recente installazione. Non sono presenti gli infissi interni ad eccezione di n°2 porte a soffietto in pvc negli accessi al bagno e alla cantina e di una porta scorrevole in legno di accesso all'antibagno.

I pavimenti sono in gres di grande formato. Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con una controparete in cartongesso.

Le volte sono in gran parte in pietra calcarea faccia a vista. Il porticato risulta controsoffittato, con quadroni in cartongesso 60x60 cm.

I rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di grès porcellanato. Gli apparecchi sanitari sono del tipo a terra in ceramica.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico, l'impianto fognante e l'impianto di condizionamento a pompe di calore.

L'impianto elettrico è realizzato sottottraccia e costituito da un quadro di protezione e comando con interruttori magnetotermici differenziali. Mancano la gran parte de corpi illuminanti.

Le dichiarazioni d conformità degli impianti installati sono allegate alla dichiarazione di agibilità prot. 110579 del 21/12/2009

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1982 al 10/08/2007	x	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	23/08/2007	9822	6
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2007 al 29/12/2009	x	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Vittorio Giua Marassi	10/08/2007	123.554/30.491	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	23/08/2007	15171	9821
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2009 al 07/10/2022	x	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Emilio Pasolini	29/12/2009	28.219	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	07/01/2010	302	234



	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di muto  
Iscritto a Sassari il 21/07/2010  
Reg. gen. 11824 - Reg. part. 3124  
Importo: € 2.200.000,00  
A favore di x Contro XXXXXXXXXXXX
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna n. 1298/2019  
Iscritto a Sassari il 06/03/2020  
Reg. gen. 3219 - Reg. part. 381  
Importo: € 100.000,00  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Sassari il 03/06/2022  
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 6773  
A favore di XXXXXXXXXXXX Contro  
XXXXXXXXXXXX

#### *Oneri di cancellazione*

Oneri di cancellazione a carico della procedura



Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI

ART. 17 NTA del PUC di Sassari

#### 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico.

I parametri urbanistici ed edili sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

TR01- Strutture ricettive alberghiere

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

AI01 - Attività produttive di beni

AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso

DIR - Direzionale

COMM - Commercio

SS - Socio- sanitaria

I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Confrontando il rilevo dello stato di fatto con l'ultimo stato approvato si può notare che le difformità riscontrabili, oltre ad alcune differenze riconducibili alle tolleranze edilizie di cui all'art. 7 della LR 23/85, consistono in:

Opere interne di vario genere, quali eliminazione di un servizio igienico, realizzazione di un antibagno, realizzazione di spogliatoi con pareti in cartongesso ecc.

Leggera riduzione delle altezze interne dei locali, nel rispetto dei limiti minimi per le attività commerciali.

Trasformazione della finestra posta nel deposito posteriore (in progetto avente dimensioni 100x140) in un'apertura alta circa 2 m, oggi senza infisso, che mette in comunicazione suddetto locale con il cortile (corte interna del palazzo), facente parte del lotto 8 della presente procedura (sub. 34). D'altro canto è stato invece chiuso il collegamento interno fra il locale commerciale e suddetto deposito. In pratica il deposito posteriore è stato separato dal resto del locale, per diventare un piccolo locale di servizio, dotato fra l'altro di un lavandino, avente unico accesso dal cortile del sub. 34.

Chiusura con 2 grandi infissi in alluminio del loggiato posteriore, con la creazione di un volume non autorizzato.



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

L'APE sarà allegato alla presente perizia

**ASTE**  
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI  
GIUDIZIARIE®

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Secondo quanto attestato dall'Amministratore pro-tempore, l'immobile ha una carature millesimale di 79,48 su 1.000 e la società x ha un debito al 31/12/2023 pari ad € 10.665,00, con piano di dilazione in quote mensili cons scadenza al 02/05/2025



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. In particolare si ritiene che la suddivisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento, possa rendere più appetibile la vendita del compendio pignorato.

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

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 21

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 1, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 1) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 21, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 63, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 63, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 92.328,60

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Sassari (SS) - Piazza	74,10 mq	1.246,00 €/mq	€ 92.328,60	100,00%	€ 92.328,60

Emiciclo Garibaldi 21			<b>ASTE GIUDIZIARIE®</b>	Valore di stima:	€ 92.328,60
-----------------------	--	--	------------------------------	------------------	-------------

Valore di stima: € 92.328,60

**Valore finale di stima: € 92.328,60**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 2, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 2) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 67, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 67, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 88.543,00

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23	69,50 mq	1.274,00 €/mq	€ 88.543,00	100,00%	€ 88.543,00
Valore di stima:					€ 88.543,00

Valore di stima: € 88.543,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€

**Valore finale di stima:** € 84.043,00

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 3, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 3) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 68, avente come unico accesso autonomo dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 68, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 73.576,72

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22	71,02 mq	1.036,00 €/mq	€ 73.576,72	100,00%	€ 73.576,72
Valore di stima:					€ 73.576,72

Valore di stima: € 73.576,72

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

**Valore finale di stima:** € 72.076,72

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22  
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 4, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 4) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Primo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 45, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dalla piazza antistante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 45, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 627.027,25

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22	281,81 mq	2.225,00 €/mq	€ 627.027,25	100,00%	€ 627.027,25
Valore di stima:					€ 627.027,25

Valore di stima: € 627.027,25

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo completamento delle opere	276161,60	€



L'immobile oggetto di stima risulta oggi completato solo per una piccola porzione, avente superficie lorda pari a circa 70 mq, destinata ad appartamento. Nei restanti 243,1 mq, comprendenti anche la quota parte di vano scale ed ascensore, sono state eseguite le demolizioni, le spicconature, i rasamenti della facciata, le opere strutturali quali la posa di nuovi architravi e la realizzazione di vani e rampe scala, la posa degli oscuranti esterni (ma non degli infissi), alcune tramezzature, alcune predisposizioni impiantistiche.

Al fine di determinare un valore di costo medio per l'ultimazione dei lavori, che ovviamente potrà variare in funzione del grado di finitura dei lavori di completamento, si utilizzeranno i valori parametrici contenuti nel "Prezzario DEI Tipografia del Genio Civile – Tipologie Edilizie". Gli importi parametrici indicati nel prezzario sono comprensivi di spese generali e utili di impresa, ma non di prestazioni professionali. La consistenza degli immobili è riferita alle superfici lorde.

La tipologia di intervento che verrà presa in considerazione è la "Ristrutturazione di un fabbricato uffici in centro storico", avente caratteristiche strutturali e tipologiche assimilabili all'edificio oggetto di studio. Il costo stimato per una ristrutturazione completa è pari a 1.250,00 €/mq, a cui però andranno detratte le opere effettivamente già eseguite.

Possono ritenersi già eseguite le seguenti opere, con relativa percentuale di incidenza:

• Opere strutturali	4,97%
• Copertura, balconi e terrazze (in parte)	1,50%
• Facciate (in buono stato)	4,04%
• Scale	1,70%
• Tavolati interni	2,05%
• Opere da lattoniere	1,16%
• Serramenti esterni (in parte)	2,00%
• Impianto sanitario (in parte)	2,00%

TOTALE incidenza opere eseguite 17,37%

Pertanto, il costo per il completamento delle opere è stimato pari a

$$1.250 \text{ €}/\text{mq} \times (100\% - 17,37\%) = 1.032,87 \text{ €}/\text{mq}.$$

A tal valore si devono aggiungere le spese professionali, valutabili sommariamente in un ulteriore 10%. Pertanto, si può ritenere congruo un valore del costo delle opere di completamento pari a 1.136 €/mq.

Moltiplicando suddetto valore per i 243,1 mq lordi, calcolati comprendendo il vano scale ed ascensore, valutando la superficie ragguagliata della terrazza e al netto della porzione di piano primo già ultimata, si ottiene il deprezzamento per il costo di completamento delle opere

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22  
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 5, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 5) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Secondo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 46, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46, Categoria F3





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

Valore di stima del bene: € 451.459,62



Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possiede tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22	281,81 mq	1.602,00 €/mq	€ 451.459,62	100,00%	€ 451.459,62
Valore di stima:					€ 451.459,62

Valore di stima: € 451.459,62



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per il costo di completamento delle opere	341720,16	€

**Valore finale di stima: € 109.739,46**



L'immobile oggetto di stima non risulta ad oggi completato. Nei 313,1 mq, comprendenti anche la quota parte di vano scale ed ascensore, sono state eseguite le demolizioni, le spicconature, i rasamenti della facciata, le opere strutturali quali la posa di nuovi architravi e la realizzazione di vani e rampe scala, la posa degli oscuranti esterni (ma non degli infissi), alcune tramezzature, alcune predisposizioni impiantistiche.

Al fine di determinare un valore di costo medio per l'ultimazione dei lavori, che ovviamente potrà variare in funzione del grado di finitura dei lavori di completamento, si utilizzeranno i valori parametrici contenuti nel "Prezzario DEI Tipografia del Genio Civile – Tipologie Edilizie". Gli importi parametrici indicati nel prezzario sono comprensivi di spese generali e utili di impresa, ma non di prestazioni professionali. La consistenza degli immobili è riferita alle superfici lorde.

La tipologia di intervento che verrà presa in considerazione è la "Ristrutturazione di un fabbricato uffici in centro storico", avente caratteristiche strutturali e tipologiche assimilabili all'edificio oggetto di studio. Il costo stimato per una ristrutturazione completa è pari a 1.250,00 €/mq, a cui però andranno detratte le opere effettivamente già eseguite.

Possono ritenersi già eseguite le seguenti opere, con relativa percentuale di incidenza:

- Opere strutturali 4,97%
- Copertura, balconi e terrazze (in parte) 1,50%



• Facciate (in buono stato)	4,04%
• Scale	1,70%
• Tavolati interni	2,05%
• Opere da lattoniere	1,16%
• Serramenti esterni (in parte)	2,00%
• Impianto sanitario (in parte)	2,00%
TOTALE incidenza opere eseguite	17,37%

Pertanto, il costo per il completamento delle opere è stimato pari a

$$1.250 \text{ €}/\text{mq} \times (100\%-17,37\%) = 1.032,87 \text{ €}/\text{mq}.$$

A tal valore si devono aggiungere le spese professionali, valutabili sommariamente in un ulteriore 10%.

Pertanto, si può ritenere congruo un valore del costo delle opere di completamento pari a 1.136 €/mq.

Moltiplicando suddetto valore per i 313,1 mq lordi comprensivi del vano scale ed ascensore e valutando la superficie ragguagliata della terrazza, si ottiene il deprezzamento per il costo di completamento delle opere

- Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22  
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 6, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 6) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terzo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 47, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 420.172,56

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22	262,28 mq	1.602,00 €/mq	€ 420.172,56	100,00%	€ 420.172,56
Valore di stima:					€ 420.172,56



Valore di stima: € 420.172,56

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per il costo di completamento delle opere	317364,32	€

**Valore finale di stima: € 102.808,24**



L'immobile oggetto di stima non risulta ad oggi completato. Nei 279,37 mq, comprendenti anche la quota parte di vano scale ed ascensore, sono state eseguite le demolizioni, le spicconature, i rasamenti della facciata, le opere strutturali quali la posa di nuovi architravi e la realizzazione di vani e rampe scala, la posa degli oscuranti esterni (ma non degli infissi), alcune tramezzature, alcune predisposizioni impiantistiche.

Al fine di determinare un valore di costo medio per l'ultimazione dei lavori, che ovviamente potrà variare in funzione del grado di finitura dei lavori di completamento, si utilizzeranno i valori parametrici contenuti nel "Prezzario DEI Tipografia del Genio Civile - Tipologie Edilizie". Gli importi parametrici indicati nel prezzario sono comprensivi di spese generali e utili di impresa, ma non di prestazioni professionali. La consistenza degli immobili è riferita alle superfici lorde.

La tipologia di intervento che verrà presa in considerazione è la "Ristrutturazione di un fabbricato uffici in centro storico", avente caratteristiche strutturali e tipologiche assimilabili all'edificio oggetto di studio. Il costo stimato per una ristrutturazione completa è pari a 1.250,00 €/mq, a cui però andranno detratte le opere effettivamente già eseguite.

Possono ritenersi già eseguite le seguenti opere, con relativa percentuale di incidenza:

• Opere strutturali	4,97%
• Copertura, balconi e terrazze (in parte)	1,50%
• Facciate (in buono stato)	4,04%
• Scale	1,70%
• Tavolati interni	2,05%
• Opere da lattoniere	1,16%
• Serramenti esterni (in parte)	2,00%
• Impianto sanitario (in parte)	2,00%

TOTALE incidenza opere eseguite 17,37%

Pertanto, il costo per il completamento delle opere è stimato pari a  
 $1.250 \text{ €/mq} \times (100\% - 17,37\%) = 1.032,87 \text{ €/mq}$ .

A tal valore si devono aggiungere le spese professionali, valutabili sommariamente in un ulteriore 10%.

Pertanto, si può ritenere congruo un valore del costo delle opere di completamento pari a 1.136 €/mq.

Moltiplicando suddetto valore per i 279,37 mq lordi comprensivi del vano scale ed ascensore e valutando la superficie ragguagliata della terrazza, si ottiene il deprezzamento per il costo di completamento delle opere

### LOTTO 7



**Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22  
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 7, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 7) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Quarto, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 48, aente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47, CATEGORIA F3

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

Valore di stima del bene: € 408.221,64

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Porzione di fabbricato in costruzione Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22	254,82 mq	1.602,00 €/mq	€ 408.221,64	100,00%	€ 408.221,64
Valore di stima:					€ 408.221,64

Valore di stima: € 408.221,64

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per il costo di completamento delle opere	310923,20	€

**Valore finale di stima: € 97.298,44**

L'immobile oggetto di stima non risulta ad oggi completato. Nei 273,70 mq, comprendenti anche la quota parte di vano scale ed ascensore, sono state eseguite le demolizioni, le spicconature, i rasamenti della facciata, le opere strutturali quali la posa di nuovi architravi e la realizzazione di vani e rampe scala, la posa degli oscuranti

esterni (ma non degli infissi), alcune tramezzature, alcune predisposizioni impiantistiche.

Al fine di determinare un valore di costo medio per l'ultimazione dei lavori, che ovviamente potrà variare in funzione del grado di finitura dei lavori di completamento, si utilizzeranno i valori parametrici contenuti nel "Prezzario DEI Tipografia del Genio Civile - Tipologie Edilizie". Gli importi parametrici indicati nel prezzario sono comprensivi di spese generali e utili di impresa, ma non di prestazioni professionali. La consistenza degli immobili è riferita alle superfici lorde.

La tipologia di intervento che verrà presa in considerazione è la "Ristrutturazione di un fabbricato uffici in centro storico", avente caratteristiche strutturali e tipologiche assimilabili all'edificio oggetto di studio. Il costo stimato per una ristrutturazione completa è pari a 1.250,00 €/mq, a cui però andranno detratte le opere effettivamente già eseguite.

Possono ritenersi già eseguite le seguenti opere, con relativa percentuale di incidenza:

• Opere strutturali	4,97%
• Copertura, balconi e terrazze (in parte)	1,50%
• Facciate (in buono stato)	4,04%
• Scale	1,70%
• Tavolati interni	2,05%
• Opere da lattoniere	1,16%
• Serramenti esterni (in parte)	2,00%
• Impianto sanitario (in parte)	2,00%

TOTALE incidenza opere eseguite 17,37%

Pertanto, il costo per il completamento delle opere è stimato pari a

$$1.250 \text{ €/mq} \times (100\% - 17,37\%) = 1.032,87 \text{ €/mq}.$$

A tal valore si devono aggiungere le spese professionali, valutabili sommariamente in un ulteriore 10%.

Pertanto, si può ritenere congruo un valore del costo delle opere di completamento pari a 1.136 €/mq.

Moltiplicando suddetto valore per i 273,70 mq lordi comprensivi del vano scale ed ascensore e valutando la superficie ragguagliata della terrazza, si ottiene il deprezzamento per il costo di completamento delle opere

## LOTTO 8

- Bene N° 8 - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Manno 57

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 8, è costituito da locale commerciale, localizzato al piano terra situato nel Comune di Sassari in via Manno n.57. L'edificio è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a base quadrangolare. È costituito da un piano terra, da un ampio cortile privato, ubicato sul retro del fabbricato, con accesso carrabile dalla via Manno. L'edificio dovrebbe essere costruito in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 30 cm ed i 50cm. I solai sono di tipo laterocementizio. Lo stato complessivo di conservazione dello stabile è buono, così come risultano in buono stato la facciata prospiciente la via Manno e gran parte delle facciate posteriori, prospicienti il cortile. Originariamente il locale era adibito ad uso magazzini presentando 5 locali distinti. A seguito della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sassari in data 26/10/93, avente come oggetto: "Ristrutturazione Fabbricato in via Manno", il suddetto locale cambia destinazione d'uso in commerciale. L'immobile è stato adibito ad attività commerciali fino a pochi mesi precedenti il sopralluogo per le operazioni peritali. L'immobile oggetto della presente stima (lotto 8) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) via Manno n.57, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 34, avente accesso autonomo dalla via. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo di Piazza Emiciclo Garibaldi 23 attraverso un passaggio carrabile sito nel cortile sul retro del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C1

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



Valore di stima del bene: € 216.897,45



Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possiede tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

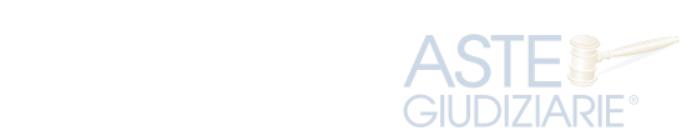
Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Locale commerciale Sassari (SS) - Via Manno 57	187,79 mq	1.155,00 €/mq	€ 216.897,45	100,00%	€ 216.897,45
Valore di stima:					€ 216.897,45

Valore di stima: € 216.897,45



### Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€



**Valore finale di stima: € 210.897,45**

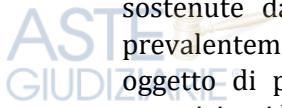


### LOTTO 9

- Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23A  
 La presente relazione ha come oggetto la valutazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23A, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 35 e identificato in questa sede come "Lotto n. 9", facente parte di un più ampio edificio a destinazione mista avente accesso, oltre che dalla citata Piazza Emiciclo Garibaldi, anche da Corso Margherita di Savoia e via Manno. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1941. È costituito da un piano terra, ulteriori 3 piani fuori terra, oltre le soffitte, collegati da diverse scale interne. È costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60 cm ed i 25cm. I solai sono al piano terra sono a volte a crociera in pietra, sostenute dai muri portanti perimetrali e da colonne in pietra. La copertura del fabbricato è prevalentemente a padiglione, con coppi in laterizio. Lo stato complessivo di conservazione del locale oggetto di pignoramento è buono, così come risultano in ottimo stato le facciate del fabbricato prospicienti la piazza Emiciclo Garibaldi, il Corso Margherita di Savoia e la via Manno, in quanto oggetto di un recente intervento di risanamento. Viceversa, le facciate prospicienti il cortile interno, risultano in uno stato conservativo mediocre

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4851, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C1

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





Valore di stima del bene: € 200.019,96



Per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di studio, si sceglie di utilizzare il metodo sintetico - analitico per punti di merito, che ha come punto di partenza il valore di mercato più elevato per la zona oggetto di studio.

Si assume che tale valore possa essere attribuito ad un immobile che possiede tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

Per un maggior dettaglio si veda la relazione di stima allegata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Locale commerciale Sassari (SS) - Piazza Emeticolo Garibaldi 23A	164,22 mq	1.218,00 €/mq	€ 200.019,96	100,00%	€ 200.019,96
Valore di stima:					€ 200.019,96

Valore di stima: € 200.019,96

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€



**Valore finale di stima: € 196.019,96**



### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'atto di pignoramento è anche ricompreso, alla lettera "b", l'immobile distinto al F.109, Part. 3205, Sub. 65, classificato come immobile in corso di costruzione. Detto bene è costituito da due porticati ed una corte al piano terra, di superficie complessivamente pari a circa 83 mq, che costituisce una porzione di cortile comune (condominiale) a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato distinto alla particella 3205. Si precisa che detto bene dovrà rimanere comune in quanto vi hanno accesso i sub. 63, 67 e 68 (in quest'ultimo caso trattasi di accesso unico all'unità immobiliare).

Per i motivi sopra esposti, ed essendo in ogni caso il sub. 65 comune a diverse unità immobiliari e non avendo autonoma capacità reddituale, si è provveduto a riclassificare catastalmente l'immobile come "Bene Comune non censibile", attraverso la soppressione dello stesso Sub. 65 e la costituzione del nuovo Sub. 69.



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 01/07/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Uneddu Antonio Elia

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Pianimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto notorio Amministratore di Condominio (per lotto 9)
- ✓ N° 5 Altri allegati - APE (per lotti 1,2,3,8 e 9)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Relazioni di stima



**LOTTO 1**

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 21

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 1, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 1) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 21, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 63, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 63, CATEGORIA C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio-sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

**Prezzo base d'asta: € 92.328,60**

**LOTTO 2**

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23

Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 2, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 2) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 67, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro

fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 67, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio- sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

**Prezzo base d'asta: € 84.043,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22 Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 3, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 3) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 68, avente come unico accesso autonomo dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 68, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio- sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

**Prezzo base d'asta: € 72.076,72**

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22  
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 4, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 4) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Primo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 45, aente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dalla piazza antistante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 45, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio-sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

**Prezzo base d'asta: € 350.865,65**

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22  
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 5, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 5) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Secondo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 46, aente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico -

edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio- sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

**Prezzo base d'asta: € 109.739,46**

## LOTTO 6

• **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22  
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 6, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastriko solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 6) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terzo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 47, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio- sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

**Prezzo base d'asta: € 102.808,24**

## LOTTO 7

**Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22  
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 7, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 7) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Quarto, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 48, aente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio-sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

**Prezzo base d'asta: € 97.298,44**

## LOTTO 8

**Bene N° 8** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Manno 57  
Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 8, è costituito da locale commerciale, localizzato al piano terra situato nel Comune di Sassari in via Manno n.57. L'edificio è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a base quadrangolare. È costituito da un piano terra, da un ampio cortile privato, ubicato sul retro del fabbricato, con accesso carrabile dalla via Manno. L'edificio dovrebbe essere costruito in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 30 cm ed i 50cm. I solai sono di tipo laterocementizio. Lo stato complessivo di conservazione dello stabile è buono, così come risultano in buono stato la facciata prospiciente la via Manno e gran parte delle facciate posteriori, prospicienti il cortile. Originariamente il locale era adibito ad uso magazzini presentando 5 locali distinti. A seguito della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sassari in data 26/10/93, aente come oggetto: "Ristrutturazione Fabbricato in via Manno", il suddetto locale cambia destinazione d'uso in commerciale. L'immobile è stato adibito ad attività commerciali fino a pochi mesi precedenti il sopralluogo per le operazioni peritali. L'immobile oggetto della presente stima (lotto 8) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) via Manno n.57, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 34, aente accesso autonomo dalla via. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo di Piazza Emiciclo Garibaldi 23 attraverso un passaggio carrabile sito nel cortile sul retro del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio- sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR

**Prezzo base d'asta: € 210.897,45**

## LOTTO 9

- Bene N° 9** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23A  
La presente relazione ha come oggetto la valutazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23A, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 35 e identificato in questa sede come "Lotto n. 9", facente parte di un più ampio edificio a destinazione mista avente accesso, oltre che dalla citata Piazza Emiciclo Garibaldi, anche da Corso Margherita di Savoia e via Manno. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1941. È costituito da un piano terra, ulteriori 3 piani fuori terra, oltre le soffitte, collegati da diverse scale interne. È costruito principalmente in muratura portante in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60 cm ed i 25cm. I solai sono al piano terra sono a volte a crociera in pietra, sostenute dai muri portanti perimetrali e da colonne in pietra. La copertura del fabbricato è prevalentemente a padiglione, con coppi in laterizio. Lo stato complessivo di conservazione del locale oggetto di pignoramento è buono, così come risultano in ottimo stato le facciate del fabbricato prospicienti la piazza Emiciclo Garibaldi, il Corso Margherita di Savoia e la via Manno, in quanto oggetto di un recente intervento di risanamento. Viceversa, le facciate prospicienti il cortile interno, risultano in uno stato conservativo mediocre

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4851, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sottozone A1 - CENTRO PRIMA E ANTICA FORMAZIONE SASSARI ART. 17 NTA del PUC di Sassari 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Si tratta di tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. I parametri urbanistici ed edilizi sono stabiliti nei piani attuativi, fermo restando che: - per quanto riguarda l'indice fondiario, lo stesso non può superare quello medio della zona, secondo quanto disposto dall'art.4 del D.A. 2266/U/83; - per quanto riguarda altezze e distanze si applica l'art. 5 del D.A. 2266/U/83; - gli edifici esistenti rientrano nella verifica del volume massimo; - in ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: RES01 - Residenziale abitativa RES02 - Strutture ricettive extralberghiere RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza TR01- Strutture ricettive alberghiere TR02 - Strutture ricettive extralberghiere AI01 - Attività produttive di beni AI03 - Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso DIR - Direzionale COMM - Commercio SS - Socio- sanitaria I cambi di destinazione d'uso devono comunque essere conformi al Piano Particolareggiato del Centro matrice adeguato al PPR



*Prezzo base d'asta: € 196.019,96*



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

Firmato Da: UNEDDU ANTONIO ELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 689b67af331ceabde7210166b771e17b



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.328,60**

Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 63, Categoria C1	<b>Superficie</b>	74,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, pur presentando segni di umidità di risalita capillare alle pareti e la mancanza di alcuni tratti di battiscopa. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 1, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastriko solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 1) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 21, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 63, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.043,00**

Bene N° 2 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 67, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	69,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, pur presentando segni di umidità e muffa dovuti alla precedente attività di ristorazione nell'area dove era presente la cucina. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 2, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad		

<b>Aste Giudiziarie®</b>	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 2) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 67, avente accesso autonomo dalla piazza. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo attraverso una porta posizionata sul retro del fabbricato.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.076,72

Bene N° 3 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 68, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	71,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale discreto. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 3, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 3) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 68, avente come unico accesso autonomo dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 350.865,65

Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione	<b>Superficie</b>	281,81 mq

<b>Aste Giudiziarie®</b>	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 45, Categoria F3	<b>Aste Giudiziarie®</b>	<b>Aste Giudiziarie®</b>
<b>Stato conservativo:</b>	Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato ad eccezione dell'appartamento avente accesso dalla veranda interna, che si presenta in uno stato conservativo generale buono. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 4, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastriko solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 4) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Primo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 45, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dalla piazza antistante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.739,46

<b>Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 46, Categoria F3	<b>Superficie</b>	281,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 5, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1942, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastriko solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 5) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Secondo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 46, avente accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza antistante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione**

<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47, CATEGORIA F3	<b>Superficie</b>	262,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 6, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 6) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Terzo, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 47, avendo accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile sia dall'ingresso diretto per l'atrio dalla piazza antistante, sia dalla corte interna posizionata sul retro del fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione**

<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 3205, Sub. 47, CATEGORIA F3	<b>Superficie</b>	254,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Non è possibile stabilire lo stato conservativo del bene in quanto non ultimato. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 7, è costituito da un'unità immobiliare adibita a locale commerciale, localizzata al piano terra di un più ampio edificio a destinazione mista situato nel Comune di Sassari in Piazza Emiciclo Garibaldi ai nn. 21, 22 e 23. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1940, è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a forma di "U", che forma un corte interna, su cui affacciano i prospetti interni. È costituito da un piano terra, ulteriori 4 piani fuori terra collegati da una scala interna e dal lastrico solare di copertura, su cui è stato edificato il torrino del citato vano scale. L'unità immobiliare oggetto della presente stima (lotto 7) è sita nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 22, Piano Quarto, distinto al Foglio 109 - Particella 3205 - Subalterno 48, avendo accesso autonomo dalla scala interna ad uso comune, accessibile dall'ingresso diretto dalla piazza		

	antistante.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.897,45

Bene N° 8 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Manno 57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4851, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	187,79 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale buono. Si segnala un'infiltrazione d'acqua sul soffitto e la mancanza dell'impianto elettrico. Non sono evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti.		
Descrizione:	Il bene pignorato da sottoporre alla procedura di vendita forzata nell'Esecuzione Immobiliare N. 92/2022 RGE, indicato nella presente Relazione come Lotto n. 8, è costituito da locale commerciale, localizzato al piano terra situato nel Comune di Sassari in via Manno n.57. L'edificio è formato planimetricamente da un corpo di fabbrica a base quadrangolare. È costituito da un piano terra, da un ampio cortile privato, ubicato sul retro del fabbricato, con accesso carrabile dalla via Manno. L'edificio dovrebbe essere costruito in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 30 cm ed i 50cm. I solai sono di tipo laterocementizio. Lo stato complessivo di conservazione dello stabile è buono, così come risultano in buono stato la facciata prospiciente la via Manno e gran parte delle facciate posteriori, prospicienti il cortile. Originariamente il locale era adibito ad uso magazzini presentando 5 locali distinti. A seguito della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Sassari in data 26/10/93, avente come oggetto: "Ristrutturazione Fabbricato in via Manno", il suddetto locale cambia destinazione d'uso in commerciale. L'immobile è stato adibito ad attività commerciali fino a pochi mesi precedenti il sopralluogo per le operazioni peritali. L'immobile oggetto della presente stima (lotto 8) è un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) via Manno n.57, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 34, avente accesso autonomo dalla via. L'immobile è altresì collegato con la corte interna del palazzo di Piazza Emiciclo Garibaldi 23 attraverso un passaggio carrabile sito nel cortile sul retro del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.019,96

Bene N° 9 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Piazza Emiciclo Garibaldi 23A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	164,22 mq

	- Fg. 109, Part. 4851, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C1	
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo il fabbricato oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale buono. Non sono evidenti ad oggi segni di dissesto strutturale o cedimenti. A riguardo si deve però segnalare che, a seguito di alcuni lavori eseguiti nell'anno 2013, si manifestarono alcune lesioni in una delle volte del piano terra, che subì un cedimento di circa 10 cm, e nel soprastante appartamento, nel quale si rilevarono numerose fessure nei muri perimetrali, nei pavimenti ed in alcune architravi. A seguito del verificarsi di suddette lesioni, la società esecutata presentò, nel febbraio 2015, una DUA per "Lavori di manutenzione straordinaria per il ripristino delle volta del locale", dalla cui relazione tecnica sono stati estrapolati i dati riportati al paragrafo che precede. Il progetto ottenne il Provvedimento Autorizzatorio n. 114446 del 11/09/2015. Non è stato però possibile rivenire alcun documento inerente l'esecuzione e/o il completamento dei lavori, quali certificati di regolare esecuzione, collaudi, certificati di fine lavori ecc. Si deve altresì segnalare che la Sentenza n. 1298/2019 del 28/10/2019 dà atto dell'avvenuta esecuzione dei lavori di ripristino, come indicati da un CTU all'interno di un accertamento tecnico preventivo, i quali sarebbero stati completati in data 14/04/2016.	
<b>Descrizione:</b>	La presente relazione ha come oggetto la valutazione del più probabile valore di mercato di un locale commerciale sito nel Comune di Sassari (SS) Piazza Emiciclo Garibaldi n. 23A, Piano Terra, distinto al Foglio 109 - Particella 4851 - Subalterno 35 e identificato in questa sede come "Lotto n. 9", facente parte di un più ampio edificio a destinazione mista avente accesso, oltre che dalla citata Piazza Emiciclo Garibaldi, anche da Corso Margherita di Savoia e via Manno. L'edificio, risalente come impianto principale ad epoca antecedente al 1941. È costituito da un piano terra, ulteriori 3 piani fuori terra, oltre le soffitte, collegati da diverse scale interne. È costruito principalmente in muratura portate in blocchi di tufo, dello spessore variabile fra i 60 cm ed i 25cm. I solai sono al piano terra sono a volte a crociera in pietra, sostenute dai muri portanti perimetrali e da colonne in pietra. La copertura del fabbricato è prevalentemente a padiglione, con coppi in laterizio. Lo stato complessivo di conservazione del locale oggetto di pignoramento è buono, così come risultano in ottimo stato le facciate del fabbricato prospicienti la piazza Emiciclo Garibaldi, il Corso Margherita di Savoia e la via Manno, in quanto oggetto di un recente intervento di risanamento. Viceversa, le facciate prospicienti il cortile interno, risultano in uno stato conservativo mediocre	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero	