

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2022 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                     | 3  |
| Premessa .....                                                    | 3  |
| Descrizione .....                                                 | 3  |
| Lotto Unico .....                                                 | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 3  |
| Titolarità .....                                                  | 4  |
| Confini.....                                                      | 4  |
| Consistenza.....                                                  | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 5  |
| Dati Catastali .....                                              | 6  |
| Stato conservativo .....                                          | 7  |
| Parti Comuni .....                                                | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 9  |
| Stato di occupazione .....                                        | 14 |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 14 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 15 |
| Normativa urbanistica .....                                       | 18 |
| Regolarità edilizia .....                                         | 18 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 23 |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 24 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 29 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 29 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2022 del R.G.E. .... | 30 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.566,58</b> .....       | 30 |



## INCARICO

---

In data 04/07/2024, il sottoscritto Ing. Pilo Gianmarco, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email gianmarco.pilo@tin.it;gianmarco.pilo@gmail.com, PEC gianmarco.pilo@ingpec.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2024 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) - Via Al Rosello

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 1567, Sub 9. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 1567.

L'immobile in oggetto nel più ampio fabbricato ubicato nella via Al Rosello, ha una destinazione d'uso commerciale e si sviluppa in tre diversi livelli, più precisamente al piano seminterrato, piano terra e piano primo. È doveroso sottolineare sin d'ora che, a causa dell'acclività del terreno nel quale sorge il maggiore fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in oggetto, l'individuazione dei vari piani dello stabile, è differente tra il prospetto fronte strada e quello retrostante. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. L'ingresso principale dell'immobile è ubicato nella via Al Rosello.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sassari l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, precisamente nella sottozona A1 - "tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

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

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Al Rosello

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



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

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

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo sono presenti due Certificazioni notarili. La prima, rilasciata in data 19/07/2022 dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La seconda Certificazione Notarile, invece, è stata rilasciata in data 08/03/2023 dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'intero contenuto dei documenti sopra menzionati viene riportato nell'Allegato G – Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. In tali documenti viene ricostruita la storia ipotecaria dell'unità immobiliare citata all'interno dell'atto di pignoramento, da parte di soggetto terzo, direttamente incaricato dal creditore procedente.

L'immobile in oggetto si sviluppa in tre diversi livelli, più precisamente al piano seminterrato, piano terra e piano primo, e risulta ricompreso nel maggiore fabbricato edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via al Rosello e il Vicolo chiuso della Via al Mercato, a Sassari. L'immobile ha l'accesso da entrambe le suddette strade.

Lo scrivente ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. e al creditore procedente eventuali carenze nella documentazione presentata. Si precisa che nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Sassari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 19/07/2022 dal Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CONFINI

---

L'immobile in oggetto si sviluppa in tre diversi livelli, più precisamente al piano seminterrato, piano terra e piano primo, e risulta ricompreso nel maggiore fabbricato edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via al Rosello e il Vicolo chiuso della Via al Mercato, a Sassari. L'immobile ha l'accesso da entrambe le suddette strade.

Il lotto di terreno, sul quale è edificato il fabbricato oggetto di perizia, risulta censito al N.C.T. del Comune di



Sassari al Foglio 109 Particella 1567. Tale identificativo è la particella corrispondente al N.C.T. riportata nella visura storica dell'immobile in oggetto censito al N.C.E.U. Nonostante ciò, nella mappa censuaria relativa al catasto terreni, l'ingombro del maggiore fabbricato è rappresentato parzialmente dalla Particella 1567, e parzialmente dalle particelle 1560 e 1561, come è possibile analizzare nell'inquadramento presente nella Tavola 1.4 dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo. Inoltre, parte dell'ingombro totale del maggiore fabbricato, grossomodo la porzione centrale, non risulta identificata da alcuna particella, tantomeno graffiata all'identificativo 1567. A tal proposito, si presume il fatto che tale rappresentazione è dovuta da un'incongruenza della mappa catastale di riferimento.

Alla luce di quanto sopra analizzato, il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, confina sul lato Nord/Est con la particella 1566 e sul lato esposto a Sud/Est con il Vicolo Chiuso C (Via Mercato). Mentre sul lato Sud/Ovest confina con la particella 1568, e sul lato orientato a Nord/Ovest confina con la via Al Rossello. Per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Commerciale                           | 408,27 mq        | 274,20 mq        | 1,00         | 274,20 mq                | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 274,20 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 274,20 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo           | Proprietà         | Dati catastali                                                           |
|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Dal al 04/12/1986 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 109, Part. 1567, Sub. 4<br>Categoria C3 |
| Dal al 05/05/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 109, Part. 1560, Sub. 1<br>Categoria A5 |



|                              |                   |                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal al 05/05/2008            | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 109, Part. 1560, Sub. 2<br>Categoria A4                                                                                                  |
| Dal 04/12/1986 al 05/05/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 109, Part. 1567, Sub. 6<br>Categoria C3                                                                                                  |
| Dal 05/05/2008 al 18/02/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 109, Part. 1567, Sub. 8<br>Categoria C3                                                                                                  |
| Dal 05/05/2008 al 18/02/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 109, Part. 1567, Sub. 7<br>Categoria C1                                                                                                  |
| Dal 18/02/2014 al 13/01/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 109, Part. 1567, Sub. 9, Zc. 2<br>Categoria C3<br>Cl.2, Cons. 384<br>Superficie catastale 395 mq<br>Rendita € 2.042,69<br>Piano S1-T - 1 |

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |            |        |              |                        |           |          |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|------------|--------|--------------|------------------------|-----------|----------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |            |        |              |                        |           |          |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categori a | Classe | Consiste nza | Superfic ie catastal e | Rendita   | Piano    | Graffato |
|                         | 109    | 1567  | 9    | 2                   | C3         | 2      | 384          | 395 mq                 | 2042,69 € | S1-T - 1 |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                       |                     |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|---------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                       |                     |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominica le | Reddito agrario | Graffato |
| 109                  | 1567  |      |       |                     |         |        |                       |                     |                 |          |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1, 2.2 e 2.3 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo, sia per il piano seminterrato che il piano terra ed il piano primo. Una minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre alla leggera traslazione di qualche tramezzo. Inoltre, emerge come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito catastale, su tutti e tre piani. Una difformità riscontrata è relativa alla presenza di una parete di separazione al piano seminterrato tra la Sala Lavorazione 01 e la Sala Lavorazione 02, realizzata con una struttura in P.V.C. e vetri, la quale non risulta rappresentata nella planimetria catastale. Tale parete divisoria risulta invece rappresentata nella planimetria catastale tra la Sala Vendita e la Sala Lavorazione 02, pur non essendo realmente presente nella realtà. Infine, le ultime difformità riscontrate sono le chiusure apportate al vano destinato al montacarichi, presenti rispettivamente nel piano terra e nel piano seminterrato. Nella planimetria catastale, il vano sopraelevato risulta invece accessibile.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/3 – Laboratori per arti e mestieri, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti. Si precisa, inoltre, che il piano primo è rappresentato in maniera coerente con quanto presente sui luoghi. A tale proposito si sottolinea il fatto che, tale piano è presumibilmente privo di titolo edilizio, pertanto, nel seguito della trattazione, lo scrivente andrà a determinare gli oneri per la demolizione totale di tale piano.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Le incongruenze riscontrate risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di sanatoria, al netto della presenza del piano primo.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## STATO CONSERVATIVO

---

### STATO D'USO

L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale, al netto del piano primo il quale invece risulta in uno stato rustico in quanto non ultimato. Gli impianti quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente che l'unità immobiliare, più precisamente al piano seminterrato ed al piano primo, sia stata correntemente utilizzata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Per quanto concerne il primo piano dell'immobile, come più volte ribadito, risulta privo di tutte le rifiniture, in quanto tale piano non risulta ultimato.



In generale si può individuare come lo stato d'uso del piano seminterrato e del piano terra, risulti comunque compatibile con quello di un immobile utilizzato come laboratorio di produzione e vendita di alimenti, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

Lo scrivente non ha inoltre rilevato particolari fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni, al netto di quale minimo fenomeno di umidità di risalita, individuato nella porzione inferiore delle pareti del piano seminterrato.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e attualmente non risulta occupato ed utilizzato dalla ditta esecutata o da soggetto terzo. Si precisa, inoltre, che è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## PARTI COMUNI

---

Lo scrivente, alla luce delle analisi svolte, sottolinea il fatto che l'immobile pignorato non risulta "fuso" con altri immobili adiacenti, esterni alla presente procedura

Inoltre, alla luce degli elementi raccolti nelle analisi effettuate, e considerata la conformazione del maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, il numero di unità immobiliari presenti e la relativa totale indipendenza degli accessi dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è presumibile l'assenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero non esserci parti comuni, oneri o spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Sassari, nominati custodi dell'immobile in oggetto. Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di aprile 2012). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sassari è stato effettuato con decreto commissariale di accertamento n° 236 del 15/04/1939, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agropastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico. Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ricompresa nel più ampio fabbricato ubicato in Sassari, via Al Rosello, ha una destinazione d'uso artigianale e si sviluppa in tre diversi livelli, più precisamente al piano seminterrato, piano terra e piano primo.

L'area nella quale ricade il fabbricato ha una destinazione prevalentemente residenziale, e si trova nel versante Nord del centro storico di Sassari. In tale zona sono presenti diversi servizi collettivi e svariate strutture cittadine, come ad esempio il mercato civico ed una scuola. Sassari è posizionata nel versante Nord – Nord/Ovest della Sardegna, conta circa 120 mila abitanti ed è uno dei centri più importanti della regione. La città dispone di collegamenti stradali con le città vicine più importanti come Alghero e Olbia ed è collegata dalla SS 131 e dalla linea ferroviaria, con il capoluogo della regione, ovvero Cagliari.

Il maggiore fabbricato nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre i solai intermedi e quello di copertura sono del tipo tradizionale in laterocemento.

Come sopra anticipato, a causa dell'acclività del terreno nel quale sorge il maggiore fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in oggetto, l'individuazione dei vari piani dello stabile, è differente tra il prospetto fronte strada e quello retrostante. In particolare, il piano denominato seminterrato è dotato di apposito ingresso sul prospetto che si affaccia sulla via Al Rosello, sulla quale risulta del tutto assimilabile ad un piano terra. Mentre, sul prospetto retrostante rispetto a quello principale tale piano risulta totalmente interrato. Questa differenza di quota tra il prospetto principale (via Al Rosello) e il prospetto retrostante (Vicolo chiuso C – via del Mercato) determina inevitabilmente una diversità architettonica tra i due prospetti. Pertanto, tale differenza, riguarda sostanzialmente il numero di piani apprezzabili da ognuno dei suddetti prospetti e la loro collocazione. In particolare, il prospetto principale lato via Al Rosello è composto da quattro piani fuori terra, ovvero terra, primo, secondo e terzo. Mentre, il prospetto retrostante, il quale si affaccia nel Vicolo chiuso C – via del Mercato, si presenta con due soli piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. Pertanto, l'immobile ubicato al piano primo nel prospetto principale lato via Al Rosello (escluso dalla presente procedura), corrisponde con il piano terra dell'immobile in oggetto, ubicato nel prospetto retrostante, il quale si affaccia nel Vicolo chiuso C – via del Mercato.

A tale proposito si precisa, inoltre, il fatto che, il maggiore fabbricato ospita ulteriori unità immobiliari, le quali risultano dislocate nei piani al di sopra del piano denominato seminterrato. Come analizzato in precedenza, risultano ubicate esclusivamente nella porzione adiacente al prospetto che si affaccia nella via Al Rosello. Mentre, i piani superiori al seminterrato, dell'immobile in oggetto, sono ubicati nella zona retrostante del maggiore fabbricato, in corrispondenza del prospetto che si affaccia nel Vicolo chiuso C – via del Mercato. Inoltre, nella zona centrale del maggiore fabbricato, ricavata tra il piano terra dell'immobile in oggetto, (prospetto lato Vicolo chiuso C – via del Mercato), e l'immobile di proprietà terza escluso dalla presente procedura (prospetto lato via Al Rosello), è presente un terrazzo, di pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto.

L'accesso principale alla proprietà è ubicato nel prospetto lato via Al Rosello, ed è garantito da una porta finestra a doppia anta del tipo a battente, corredata di apposito sistema di chiusura di sicurezza realizzato mediante un cancello in ferro battuto. Tale accesso è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 093 e la n° 098 dell'Allegato A – Documentazione fotografica. Nello stesso prospetto, di fianco all'ingresso dell'immobile in oggetto sopra descritto, è ubicato il portoncino di ingresso che, mediante apposito vano scala, conduce agli appartamenti di proprietà terza ubicati nei piani sovrastanti.

Il primo ambiente presente all'interno del Piano Seminterrato è la Sala Vendita, ubicata nella porzione Nord/Ovest del piano Seminterrato. Tale ambiente si estende per una superficie pari a circa 50,00 mq ed è dotato di un infisso installato nel prospetto Nord/Ovest dell'immobile (lato via Al Rosello), il quale corrisponde con l'accesso principale dell'immobile sopra menzionato. Inoltre, la Sala Vendita consente l'accesso al Ripostiglio 01 ed il collegamento diretto con la Sala Lavorazione 02. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 099 e la n° 109 e tra la n° 113 e la n° 117 dell'Allegato A – Documentazione Fotografica.

Il Ripostiglio 01, ubicato nella parete Sud/Ovest della Sala Vendita, si estende per una superficie pari a circa



3,00 mq, non è finestrato, ed è apprezzabile nelle immagini n° 108, n° 110 e n° 111 ricomprese all'interno dell'Allegato A – Documentazione Fotografica.

In corrispondenza della parete Sud/Est della Sala Vendita, è presente la Sala Lavorazione 02. Tali ambienti non risultano separati da alcuna delimitazione.

La Sala Lavorazioni 02 si estende per una superficie pari a circa 28,00 mq, non è finestrata e consente l'accesso alla Sala Lavorazione 01 mediante una porta a doppia anta del tipo a battente installata nella parete di separazione realizzata mediante pannelli in P.V.C. e vetri. La sala Lavorazione 02 è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 118 e la n° 127 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

La Sala Lavorazione 01, invece, ubicata nella zona Sud/Est del piano seminterrato, si estende per una superficie pari a circa 100,00 mq ed è dotata di due infissi, del tipo a vasistas, installati nel prospetto Sud/Est dell'immobile. Inoltre, La Sala Lavorazione 01, ospita il vano scala che dal piano seminterrato conduce al piano terra. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 128 e la n° 141, ricomprese all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Ricavato al di sotto della scala sopramenzionata, grossomodo al centro della parete Nord/Est della Sala Lavorazione 01, è presente il Ripostiglio 02. Tale vano ha una superficie pari a circa 1,00 mq, non è finestrato, non ha alcuna delimitazione con la Sala Lavorazione 01 ed è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n°142 e la n° 145 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Confinante con la parete Nord/Ovest del Ripostiglio 02, è presente un vano destinato ad ospitare l'impianto del montacarichi, il quale si estende per una superficie pari a circa 5,00 mq. Si ritiene doveroso sottolineare il fatto che, in sede di sopralluogo, tale vano è risultato inaccessibile dal piano seminterrato, in quanto chiuso mediante una parete in muratura.

Come anticipato in precedenza, nella Sala Lavorazione 01 è presente il vano scala di collegamento con il piano terra. Tale vano scala risulta chiuso mediante apposita muratura e delimitato da una porta a battente del tipo tagliafuoco. Lo sbarco della suddetta scala avviene direttamente sull'ambiente denominato Laboratorio, ubicato al piano terra. Questo locale è di fatto il nucleo centrale del piano terra e si estende per una superficie pari a circa 54,00 mq. Il Laboratorio risulta dotato di quattro infissi. I primi due, i quali corrispondono a due finestre, sono installati nel prospetto Sud/Ovest dell'immobile e consentono la corretta aerazione ed illuminazione dell'ambiente. Mentre, l'infisso installato nel prospetto Sud/Est è una porta finestra a doppia anta del tipo a battente, corredata da apposita chiusura mediante serranda a doppia anta battente. L'infisso installato a Nord/Ovest, invece, garantisce l'accesso al Terrazzo.

Il Laboratorio, inoltre, consente il collegamento con diverse zone ricomprese all'interno del piano terra dell'immobile, quali il Terrazzo sopramenzionato, lo Spogliatoio, il Box Ufficio ed il Disimpegno. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 042 e la n° 052 e le immagini comprese tra la n° 059 e la n° 064 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Il Disimpegno, posizionato nell'angolo Est dell'immobile, si estende per una superficie pari a circa 4,50 mq, non è finestrato e ospita il vano scala che dal piano terra conduce al piano primo. Tale ambiente è apprezzabile nell'immagine n° 65 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

In aderenza alla parete Ovest del Disimpegno, è presente il Box ufficio, realizzato mediante una struttura in P.V.C. e vetri. Tale ambiente ha una forma planimetrica irregolare, non è finestrato e si estende per una superficie pari a circa 5,00 mq. Il box ufficio è rappresentato nelle immagini n° 063 e n° 064 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Come precedentemente anticipato, adiacente al vano scala che collega il piano seminterrato con il piano terra, è presente un vano destinato ad ospitare l'impianto del montacarichi, il quale si estende per una superficie pari a circa 6,00 mq. Si ritiene doveroso sottolineare il fatto che, in sede di sopralluogo, tale vano è risultato inaccessibile oltre che dal piano seminterrato, anche dal piano terra, in quanto chiuso mediante una parete in muratura. Tale vano non accessibile è apprezzabile nell'immagine n° 152 ricompresa all'interno del più ampio Allegato A – Documentazione fotografica.

Ubicato grossomodo al centro della parete Nord/Ovest del Laboratorio, è presente lo Spogliatoio. Tale ambiente si estende per una superficie pari a circa 7,00 mq ed è dotato di una finestra installata nel prospetto Nord/Ovest dell'immobile, la quale si affaccia sul terrazzo e consente la corretta aerazione ed illuminazione dell'ambiente. Inoltre, lo Spogliatoio garantisce l'accesso all'Anti-Bagno. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 067 e la n° 071 e nell'immagine n° 075 dell'Allegato A – Documentazione



fotografica.

Adiacente alla parete Sud/Ovest dello Spogliatoio sopramenzionato, è presente l'Anti-bagno, il quale si estende per una superficie pari a circa 3,00 mq, non è finestrato, e al suo interno sono presenti due lavabi. Tale ambiente consente l'accesso a quattro ulteriori vani di piccole dimensioni, i quali risultano privi di aerazione e illuminazione naturale, denominati Servizio 01, Servizio 02, Bagno 01 e Bagno 02.

I quattro ambienti sopra citati, possiedono una superficie pari a circa 1,00 mq ciascuno. Si precisa che il Bagno 01 ed il Bagno 02 sono dotati esclusivamente di un wc ciascuno, mentre i vani Servizio 01 e Servizio 02 sono dotati di piatto doccia. Tali ambienti sono apprezzabili nelle immagini comprese tra la n° 072 e la n° 074 e nell'immagine n° 076 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Come precedentemente anticipato, nel prospetto Nord/Ovest del Laboratorio, è presente l'accesso al Terrazzo, il quale si estende per una superficie pari a circa 40,00 mq. Si precisa ulteriormente il fatto che tale terrazzo è stato ricavato grossomodo al centro dell'ingombro totale del maggiore fabbricato, e risulta delimitato in tutti e quattro i lati dai prospetti degli immobili adiacenti, prevalentemente di proprietà terza ad esclusione del prospetto dell'immobile in oggetto. Pertanto, tali immobili confinanti, hanno l'affaccio verso il terrazzo sopra descritto. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 078 e la n° 092 dell'Allegato A – Documentazione fotografica, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Come anticipato in precedenza, la scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo è ubicata all'interno del Disimpegno. Lo sbarco della suddetta scala avviene direttamente sul Disimpegno 01 presente al piano primo. Tale ambiente, di piccole dimensioni, si estende per una superficie pari a circa 1,00 mq, non è finestrato e consente il collegamento tra il vano scala e l'Ufficio 01. Il Disimpegno 01 è apprezzabile nell'immagine n° 011 ricompresa all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Si precisa sin d'ora il fatto che, in riferimento agli elementi raccolti durante le operazioni peritali, il piano primo, oltre che presentarsi in uno stato completamente rustico, è, inoltre, presumibilmente privo di completa regolarità urbanistica. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Nonostante ciò, lo scrivente nel seguito intende procedere comunque con la descrizione di tale piano.

Il primo ambiente presente nel piano primo, accessibile dal Disimpegno 01, è l'Ufficio 01. Questo è ubicato nell'angolo Est del piano primo, si estende per una superficie pari a circa 23,00 mq e risulta dotato di due aperture, le quali corrispondono con la predisposizione per l'installazione degli infissi nel prospetto Sud/Est dell'immobile in oggetto. Tale ambiente è direttamente comunicante con l'area destinata al vano denominato Sgombero 01 e il Disimpegno 02. Quanto sopra meglio descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 007 e la n° 010 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Dall'Ufficio 01 sopra descritto, è possibile accedere al locale denominato Sgombero 01 e al Disimpegno 02. Lo Sgombero 01 si estende per una superficie pari a circa 15,00 mq e, inoltre, non risulta finestrato. Tale area è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 017 e la n° 025 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Il Disimpegno 02, invece, si estende per una superficie pari a circa 3,00 mq ed è ubicato grossomodo al centro del piano primo. Inoltre, consente l'accesso ad ulteriori vani denominati Bagno, Ufficio 02 e Sgombero 02. Il Disimpegno 02 è apprezzabile nelle immagini n° 026, n° 036 e n° 037 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Il Bagno si estende per una superficie pari a circa 5,00 mq ed è dotato di un'apertura, la quale corrisponde con la predisposizione per l'installazione dell'infisso nel prospetto Sud/Est dell'immobile. Tale ambiente è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 027 e la n° 029 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

L'Ufficio 02, ubicato nell'angolo Sud del piano primo, si estende per una superficie pari a circa 15,00 mq, ha una forma assimilabile ad un rettangolo ed è dotato di un'apertura, la quale corrisponde con la predisposizione per l'installazione dell'infisso nel prospetto Sud/Ovest dell'immobile. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 031 e la n° 035 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

In corrispondenza della parete Nord/Ovest dell'Ufficio 02, è presente il vano denominato Sgombero 02, il quale si estende per una superficie pari a circa 20,00 mq, ha una forma regolare e non risulta finestrato. Tale area è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 038 e la n° 042 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

L'ultimo ambiente presente è il Locale Tecnico, ubicato nell'angolo Nord del piano primo. Tale ambiente si estende per una superficie pari a circa 7,00 mq e non è dotato di alcun infisso. Il Locale Tecnico è inaccessibile, in quanto è privo di collegamento con il locale adiacente (Sgombero 01). L'unico varco di accesso a tale ambiente è posto nel vano scala, in corrispondenza del pianerottolo intermedio, pertanto, ad una quota



decisamente differente rispetto alla quota di pavimento del vano stesso. Quanto sopra meglio descritto è apprezzabile nelle immagini n° 002 e n° 003 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Inoltre, per ogni opportuno approfondimento circa la disposizione degli ambienti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

## FINITURE INTERNE

L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale sufficiente, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti, al netto del piano primo il quale, invece, risulta ancora al rustico, pertanto, non ultimato.

L'accesso principale alla proprietà è ubicato nel prospetto lato via Al Rosello, ed è garantito da una porta finestra a doppia anta del tipo a battente, corredata di apposito sistema di chiusura di sicurezza realizzato mediante un cancello in ferro battuto, entrambi funzionanti ed attualmente efficienti.

La sopracitata porta finestra è ubicata al centro della parete di separazione tra la Sala Vendita e l'esterno dell'immobile, interamente realizzata con una struttura in legno corredata di appositi vetri, dotata di due vetrine poste alle due estremità laterali dell'infisso.

Mentre, l'ingresso secondario è ubicato nel prospetto retrostante al piano terra, ed è garantito da una porta finestra a doppia anta del tipo a battente, corredata da apposita chiusura mediante serranda a doppia anta battente, entrambi funzionanti ed attualmente efficienti.

La pavimentazione del piano seminterrato risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, ad eccezione della Sala Vendita. La maggior parte degli ambienti del piano seminterrato possiedono una pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 30x30 cm) di colore chiaro, disposte con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti. Mentre, la pavimentazione della Sala Vendita è realizzata con i medesimi elementi in gres porcellanato di forma quadrata presenti nel resto del piano, ma disposti con inclinazione pari a 45 gradi rispetto alle direzioni principali delle pareti e con una tonalità differente. La porzione inferiore delle pareti verticali del piano seminterrato è dotata di un battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.

Le pareti verticali della Sala Lavorazione 01 e della Sala Lavorazione 02 risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore bianco (dimensioni circa 20x20 cm), disposte con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti, fino ad un'altezza pari a circa 2,40 m valutata a partire dal pavimento.

Anche le pareti verticali del ripostiglio 01 risultano dotate di rivestimento ceramico mediante piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore chiaro (dimensioni circa 20x20 cm), disposte con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti, posate a tutta altezza.

Il resto delle pareti verticali, presenti all'interno del piano seminterrato dell'immobile in oggetto, non dotato di rivestimento ceramico, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore bianco. In alcune zone della Sala Vendita, le pareti verticali sono dotate di mosaici in pietra, identici alla pavimentazione presente all'ingresso del piano dalla via Al Rosello.

La parete di separazione che divide la Sala Lavorazioni 01 e la Sala Lavorazione 02 è realizzata con una struttura in P.V.C. e vetri, ed è dotata di una porta del medesimo materiale che permette il passaggio tra i due ambienti sopracitati.

La porta del Ripostiglio 01, invece, è in legno tamburato di semplice fattura, mentre, la porta di accesso al Vano Scala che conduce al piano terra, è del tipo tagliafuoco. Tutti gli infissi interni sono del tipo a battente.

Le due finestre ubicate nel prospetto retrostante dell'immobile sono del tipo a vasistas, con telaio in P.V.C. e vetro singolo.

L'accesso principale ubicato nella via Al Rosello è dotato di soglia in marmo dello spessore di 2-3 cm.

La Sala Vendita è dotata di un controsoffitto in cartongesso, nel quale sono installati gli appositi faretti di illuminazione dell'area vendita, oltre all'impianto di condizionamento.

Inoltre, nel soffitto della Sala Lavorazione 02 sono presenti tre lucernai in P.V.C., i quali risultano installati in corrispondenza del terrazzo posto al piano superiore (piano terra).

La pavimentazione del piano terra risulta pressoché omogenea al suo interno, per quanto concerne la tipologia degli elementi utilizzati e la disposizione della loro posa in opera. Pertanto, la maggior parte degli ambienti del



piano terra possiede una pavimentazione realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 30x30 cm) di colore chiaro, disposte con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti. L'unica differenza è apprezzabile nell'Anti-Bagno e nei quattro vani destinati a bagni e servizi, esclusivamente in termini di tonalità degli elementi ceramici utilizzati.

Tutte le pareti verticali del piano terra risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore bianco (dimensioni circa 20x20 cm), disposte con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti, fino ad un'altezza pari a circa 2,30 m valutata a partire dal pavimento.

Le porte interne di separazione tra i vari ambienti sono in P.V.C. e vetri, tutte del tipo a battente.

Mentre, gli infissi esterni dei vari ambienti sono del tipo a battente, con telaio in P.V.C e vetro camera, e risultano dotati di soglia in marmo dello spessore di 2-3 cm.

Inoltre, il Terrazzo risulta pavimentato con elementi in gres porcellanato per esterni, di colore chiaro, con dimensioni pari a circa 15x15 cm.

Come precedentemente anticipato, il piano primo dell'immobile in oggetto risulta attualmente al rustico e non ultimato, pertanto, le finiture interne di tale piano sono del tutto assenti. In particolare, il piano di calpestio è costituito da un massetto in cls, mentre le pareti e il solaio di copertura sono realizzate mediante apposita struttura con elementi in laterizio, privi di intonaco e qualsivoglia rifinitura, come controcasce e infissi, sia interni che esterni. A tale proposito si sottolinea il fatto che le aperture destinate all'installazione degli infissi esterni, sono attualmente chiuse mediante pannelli di OSB.

Lo stato delle finiture sopra descritte, relative al piano seminterrato e al piano terra, risulta in generale sufficiente, lo scrivente non ha rilevato inoltre particolari fenomeni di umidità o di degrado delle superfici a livello generale. Si è riscontrato qualche minimo fenomeno di umidità di risalita in alcune zone della porzione inferiore delle murature del piano seminterrato.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica e dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

## IMPIANTI

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In particolare, all'interno del Disimpegno ubicato al piano terra è presente un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare.

Si precisa che, di fianco a tale contatore è stato installato un deviatore di linea che consente la distribuzione di tale fornitura elettrica nei tre piani che compongono l'immobile in oggetto.

In particolare, all'interno del Ripostiglio 01 è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione presenti al seminterrato, parzialmente mediante tubi corrugati interni alla muratura, e parzialmente mediante apposite canalette passacavo in P.V.C. esterne alla muratura. Mentre, nel piano terra la linea elettrica è realizzata esclusivamente mediante apposite canaline passacavo in P.V.C. esterne alla muratura. Il piano primo, invece, è servito dalla linea elettrica senza un particolare impianto realizzato a regola d'arte. In tale piano, sono presenti alcuni cavi elettrici a vista, privi di alcuna canalizzazione.

Inoltre, il piano seminterrato e il piano terra sono dotati di prese industriali, dalla potenza energetica di 220v e di 380v, le quali sono corredate di appositi interruttori di sicurezza.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra i servizi igienici, dislocati tra il piano terra e il piano seminterrato, oltre al lavello presente nella Sala Lavorazione 01.

Nel Terrazzo, inoltre, è stata rilevata la presenza di una riserva idrica, costituita da due serbatoi in materiale plastico, la quale garantisce, presumibilmente, la fornitura idrica in assenza dell'acqua della rete pubblica.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il maggiore fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano parzialmente nella via Al Rosello e parzialmente nel terrazzo al piano terra.



Le acque nere prodotte dai servizi igienici interni all'unità immobiliare vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come alla produzione dell'acqua calda sanitaria provveda uno scaldino elettrico di medie dimensioni installato nella per la Sala Lavorazione 01, come si può apprezzare nell'immagine n° 141 dell'Allegato A – Documentazione fotografica. Non sono stati rilevati altri apparecchi che garantiscono la produzione di acqua calda sanitaria.

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha rilevato la presenza di un apposito impianto di riscaldamento e condizionamento dell'immobile, esclusivamente nella sala vendita, installato nel controsoffitto.

Si ritiene doveroso precisare che, come meglio inquadrato nell'immagine n° 087 dell'Allegato A – Documentazione fotografica, nel Terrazzo è presente una canna fumaria in acciaio per lo scarico dei fumi del forno industriale installato al piano seminterrato, precisamente nella Sala Lavorazione 02. Tale canna fumaria attraversa il solaio tra il piano seminterrato e il piano terra.

Come precedentemente anticipato, il piano primo dell'immobile in oggetto risulta attualmente al rustico, pertanto privo di impianti, nonostante sia servito dall'elettricità, se pur mediante un collegamento realizzato non a regola d'arte.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile in oggetto risulta di proprietà della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e attualmente non risulta occupato ed utilizzato dalla ditta esecutata o da soggetto terzo. Si precisa, inoltre, che è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà         | Atti              |            |               |             |
|----------------|-------------------|-------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/10/1991 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA     |            |               |             |
|                |                   | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Lojacono Vincenzo | 01/10/1991 | 70371         |             |
|                |                   | Trascrizione      |            |               |             |
|                |                   | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Sassari           | 10/10/1991 | 12734         | 8004        |



|                |                   |                                                      |            |               |             |
|----------------|-------------------|------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |                   | Registrazione                                        |            |               |             |
|                |                   | Presso                                               | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                                                      |            |               |             |
| Dal 18/03/1992 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                                        |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | . Lojacono Vincenzo                                  | 18/03/1992 | 73213         |             |
|                |                   | Trascrizione                                         |            |               |             |
|                |                   | Presso                                               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Sassari                                              | 01/04/1992 | 4369          | 2994        |
|                |                   | Registrazione                                        |            |               |             |
|                |                   | Presso                                               | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                                                      |            |               |             |
| Dal 29/09/2011 | **** Omissis **** | ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | TRIBUNALE DI SASSARI                                 | 29/09/2011 | 2653          | 2011        |
|                |                   | Trascrizione                                         |            |               |             |
|                |                   | Presso                                               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Sassari                                              | 04/07/2012 | 9412          | 7336        |
|                |                   | 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.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Sassari il 13/09/2013

Reg. gen. 11942 - Reg. part. 1212

Quota: 1/1

Importo: € 224.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: il banco ha versato, alla parte finanziata, che ha accettato, la somma di euro centododicimila (e.112.000,00) mediante accreditamento sul conto corrente n.70257193, aperto a nome della parte finanziata medesima presso la propria dipendenza di sassari n.5. la parte mutuataria si è impegnata a rimborsare l'importo erogato in mesi 180 (centottanta) di ammortamento e 0 (zero) mesi e 22 (ventidue) giorni di preammortamento. durante il periodo di ammortamento sopra indicato - che avra' inizio il 1^ ottobre del corrente anno -, il rimborso della somma erogata dovra' essere effettuato mediante il pagamento di n.180 (centottanta) rate mensili dell'importo di euro 1.012,96, costituite da capitali ed interessi, aventi scadenza l'ultimo giorno di ogni mese. la prima rata di ammortamento avra' scadenza il 31 ottobre 2013 e l'ultima il 30 settembre 2028 giusta il piano di ammortamento. tra la data odierna/di erogazione del mutuo e l'inizio dell'ammortamento sara' dovuto il pagamento di interessi semplici, pari ad euro 479,30 maturandi sul capitale mutuato, i quali dovranno essere corrisposti alla data del 30 settembre 2013. saranno addebitati con la rata gli oneri accessori dovuti per legge e per contratto. le rate saranno indivisibili nelle loro componenti e dovranno essere pagate alle scadenze in valuta legale ed in unica soluzione, secondo le modalita' concordate. e' in facolta' del banco rifiutare pagamenti di frazioni di rata. il computo degli interessi per il periodo di preammortamento verra' effettuato sulla base di un anno di 365 giorni; mentre per il periodo di ammortamento verra' effettuato con il metodo dell'ammortamento alla francese moltiplicando il tasso nominale mensile per il debito residuo in linea capitale. il tasso di interesse applicato al mutuo e' stato convenuto nella misura del "irs" (interest rate swap) anni 15, lettera rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula del presente contratto, maggiorato di uno spread di 4,540 punti percentuali: 7,100% nominale annuo, pari allo 0,5917% nominale mensile; corrispondente al tasso effettivo annuo del 7,336%. il tasso annuo effettivo globale (t.a.e.g.), calcolato in conformita' a quanto previsto dall'art.121 del t.u.b. e delle relative disposizioni di attuazione, e' pari al 7,562%. ad integrazione della garanzia , i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno dichiarato di costituirsi fideiussori solidali, a favore della banca, nell'interesse della parte mutuataria, e dei suoi successori e aventi causa, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte, nei confronti della banca, fino all'importo di euro 168.000,00.per l'esecuzione del contratto e ad ogni effetto, il banco mutuante ha eletto domicilio presso la dipendenza di sassari n.5 e tutti gli altri comparenti in sassari presso gli immobili ipotecati, in via rosello n.23, o in difetto, presso la segreteria del comune di sassari.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Sassari il 16/10/2014

Reg. gen. 11167 - Reg. part. 1241

Quota: 1/1

Importo: € 969.873,12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: comunicazione preventiva: 10276201388000292000, data notifica comunicazione preventiva: 17052013 numero di ruolo: 303, anno del ruolo: 2005, codice ente: 1, codice ufficio: rl7 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 13072005 numero di ruolo: 252, anno del ruolo: 2006, codice ente: 1, codice ufficio: rl7 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 12062006 numero di ruolo: 150303, anno del ruolo: 2006, codice ente: 1, codice ufficio: rl7 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 24102006 numero di ruolo: 300369, anno del ruolo: 2006, codice ente: 1, codice ufficio: rl7 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 28112006 numero di



ruolo: 336, anno del ruolo: 2007, codice ente: 1, codice ufficio: rl7 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 02082007 numero di ruolo: 150029, anno del ruolo: 2008, codice ente: 1, codice ufficio: rl7 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 13122007 numero di ruolo: 150173, anno del ruolo: 2008, codice ente: 1, codice ufficio: rl7 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 06082008 numero di ruolo: 300003, anno del ruolo: 2008, codice ente: 1, codice ufficio: rl7 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 11122007 numero di ruolo: 200032, anno del ruolo: 2009, codice ente: 1, codice ufficio: rl7 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 05012009 numero di ruolo: 150035, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: rl7 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 20012010 numero di ruolo: 150084, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: rl7 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 04022010 numero di ruolo: 250110, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: twn , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 25112010 numero di ruolo: 250326, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: twn , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 03112011 numero di ruolo: 550009, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: twn , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 24122010 numero di ruolo: 250003, anno del ruolo: 2012, codice ente: 1, codice ufficio: twn , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 19122011 numero di ruolo: 501, anno del ruolo: 2005, codice ente: 2, codice ufficio: 730000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 02122005 numero di ruolo: 617, anno del ruolo: 2006, codice ente: 2, codice ufficio: 730000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 11092006 numero di ruolo: 618, anno del ruolo: 2006, codice ente: 2, codice ufficio: 730000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 11092006 numero di ruolo: 108, anno del ruolo: 2007, codice ente: 2, codice ufficio: 730000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 19032007 numero di ruolo: 182, anno del ruolo: 2007, codice ente: 2, codice ufficio: 730000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 10052007 numero di ruolo: 290, anno del ruolo: 2007, codice ente: 2, codice ufficio: 730000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 11072007 numero di ruolo: 319, anno del ruolo: 2008, codice ente: 2, codice ufficio: 730000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 19062008 numero di ruolo: 1, anno del ruolo: 2006, codice ente: 3, codice ufficio: 42300 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 25102006 numero di ruolo: 1, anno del ruolo: 2007, codice ente: 3, codice ufficio: 42300 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 10102007 numero di ruolo: 466, anno del ruolo: 2003, codice ente: 6598, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 10062002 numero di ruolo: 419, anno del ruolo: 2005, codice ente: 6598, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 12052004 numero di ruolo: 1407, anno del ruolo: 2005, codice ente: 6598, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 17112004 numero di ruolo: 323, anno del ruolo: 2006, codice ente: 6598, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 16052005 numero di ruolo: 1094, anno del ruolo: 2006, codice ente: 6598, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 08112005 numero di ruolo: 204, anno del ruolo: 2007, codice ente: 6598, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 19042006 numero di ruolo: 262, anno del ruolo: 2011, codice ente: 6598, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 28052010 numero di ruolo: 489, anno del ruolo: 2012, codice ente: 6598, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 10082011 numero di ruolo: 1052, anno del ruolo: 2006, codice ente: 6598, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: f, data esecutorieta: 15112005 numero di ruolo: 4143, anno del ruolo: 2006, codice ente: 6598, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: f, data esecutorieta: 16102006 numero di ruolo: 2766, anno del ruolo: 2008, codice ente: 6598, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: f, data esecutorieta: 09072008 numero di ruolo: 1836, anno del ruolo: 2012, codice ente: 6598, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: f, data esecutorieta: 12012012 numero di ruolo: 3890, anno del ruolo: 2001, codice ente: 12303, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 10102001 numero di ruolo: 3361, anno del ruolo: 2006, codice ente: 12398, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 17072006 numero di ruolo: 1361, anno del ruolo: 2006, codice ente: 19000, codice ufficio: cssn10, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 19122005 numero di ruolo: 1219, anno del ruolo: 2008, codice ente: 19000, codice ufficio: cssn10, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 18122007 numero di ruolo: 2343, anno del ruolo: 2009, codice ente: 19000, codice ufficio: cssn10, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 26032009 numero di ruolo: 3184, anno del ruolo: 2012, codice ente: 66956, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 14062012.

### Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il 09/06/2022

Reg. gen. 9386 - Reg. part. 7050

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile oggetto di stima risulta edificato all'interno del centro abitato di Sassari, precisamente in Via Al Rosello. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetta l'unità immobiliare in oggetto. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, precisamente nella sottozona A1 – “tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico”, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sassari.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia urbanistica di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali analisi documentali è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari, nel quale sono riportati tutti i



titoli edilizi raccolti e relativi al maggiore fabbricato.

Lo scrivente precisa sin d'ora il fatto che l'accesso agli atti effettuato, risulta incompleto e frammentario. In particolare, non sono state fornite dall'U.T.C. di Sassari tutte le pratiche inerenti all'immobile oggetto di perizia, ricompreso nel maggiore fabbricato. Tale considerazione è stata determinata dall'analisi delle pratiche reperite. In particolare, nelle tre domande di agibilità analizzate, di cui due dichiarate irricevibili dal Comune di Sassari, vengono citate tre concessioni edilizie tra i titoli di riferimento. Tali titoli corrispondono con la C.E. n° 94 del 26/07/1994, C.E. n° C798/00281 del 01/06/1998 e C.E. in Sanatoria n° 1574/326 del 16/05/2013. Lo scrivente sottolinea come tali Concessioni Edilizie non sono state fornite dall'U.T.C. di Sassari, all'esito dell'accesso agli atti svolto. Pertanto, come precedentemente anticipato, quanto prodotto da parte del Comune di Sassari risulta dunque incompleto e frammentario, relativamente alla completa ricostruzione urbanistica dell'immobile in oggetto.

L'assenza dei suddetti titoli edilizi è riconducibile al fatto che probabilmente non sono più presenti presso gli archivi comunali. A tale proposito si sottolinea che un incendio distrusse, alcune decine di anni orsono, una parte del patrimonio documentale facente parte degli archivi del Settore Edilizia Privata del Comune di Sassari. Tali Concessioni di riferimento, riguardanti l'immobile oggetto della presente relazione di perizia, vennero presumibilmente distrutte in tale incendio e, per questa ragione, non sono reperibili i certificati delle Concessioni e le relative tavole di progetto allegate.

L'immobile in oggetto risulta edificato in epoca antecedente al 1967, o come meglio indicato nella domanda di agibilità, risulta edificato in epoca antecedente al 1942.

Non è da escludere che la storia urbanistica del maggiore fabbricato comprenda diverse variazioni avvenute nel corso degli anni, come ad esempio frazionamenti, fusioni o cambi di destinazione d'uso.

Come sopra anticipato, l'edificazione originale e le successive variazioni urbanistiche non hanno avuto riscontro tra gli atti presenti negli archivi Comunali di Sassari.

Nonostante la carenza di documentazione amministrativa e progettuale relativa all'immobile in oggetto, lo scrivente intende comunque effettuare una completa analisi al fine di valutare la presenza di eventuali abusi e la conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia, mediante esclusivamente la documentazione messa a disposizione dall'U.T.C. di Sassari.

A tale proposito si precisa che, tale accesso agli atti risulta suddiviso in tre parti. Una riguardante le pratiche relative allo sportello Edilizia Privata, e le altre due relative alle pratiche telematiche dello sportello SUAP e SUAPE. In particolare, la pratica relativa allo sportello Edilizia Privata è riconducibile esclusivamente ad un'altra unità immobiliare ricompresa all'interno del maggiore fabbricato, intestata a soggetto terzo ed esclusa dal presente pignoramento. Tale pratica ha come oggetto: "(...) OPERE DI SMANTELLAMENTO E RIFACIMENTO MANTO DI COPERTURA NEL FABBRICATO SITO IN VIA ROSELLO 21(...)", in riferimento alla C.E. n° A/11/00239 rilasciata dall' U.T.C. di Sassari in data 12/09/2011. Si precisa, inoltre, che in tale pratica edilizia non è stata rilevata alcuna planimetria riconducibile all'immobile in oggetto, utile alla presente analisi urbanistica.

Mentre, le pratiche telematiche dello sportello SUAP sono esclusivamente riferite all'unità immobiliare oggetto della presente relazione di perizia. Per quanto concerne le pratiche telematiche dello sportello SUAPE, invece, si precisa il fatto che sono state reperite tre pratiche inerenti all'immobile in oggetto, e una, identificata con il n° 17467, riconducibile ad un'altra unità immobiliare ricompresa all'interno del maggiore fabbricato, intestata a soggetto terzo ed esclusa dal presente pignoramento. Tale pratica ha come oggetto i "Lavori di opere interne immobile sito in Sassari in via Rosello 23a", in riferimento all'immobile censito al N.C.E.U. di Sassari, al Foglio 109, Particella 1567, Subalterno 5 (esterno alla procedura). Si precisa, inoltre, che in tale pratica edilizia non è stata rilevata alcuna planimetria riconducibile all'immobile in oggetto, utile alla presente analisi urbanistica.

La documentazione relativa ai suddetti titoli edilizi viene riportata all'interno del più ampio Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari.

Di seguito lo scrivente presenta l'analisi dei titoli Edilizi reperiti presso l'U.T.C. di Sassari, relativi esclusivamente all'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

La prima pratica edilizia reperita mediante l'accesso agli atti effettuato durante le operazioni peritali corrisponde con la pratica SUAPE n° 5331, protocollo n° 101349 del 13/08/2013. In riferimento a tale pratica



si precisa che, in data 12/08/2013, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inoltrava domanda al Comune di Sassari per la "Dichiarazione di agibilità per un impianto produttivo di beni e servizi", relativa all'immobile oggetto della presente procedura.

In tale domanda di agibilità, vengono citate tre concessioni edilizie di riferimento, di cui una in sanatoria. La prima, è la C.E. n° 94 del 26/07/1994, la seconda è identificata con il n° C798/00281 del 01/06/1998 e, la terza C.E. in Sanatoria è la n° 1574/326 del 16/05/2013. A tale proposito si sottolinea il fatto che le tre Concessioni Edilizie sopra citate, menzionate nella domanda di agibilità del 2013, non sono state reperite nell'accesso agli atti effettuato presso l'U.T.C. di Sassari.

In data 14/08/2013, il SUAPE del Comune di Sassari, ha rilasciato una comunicazione con la dichiarazione di irricevibilità della pratica in oggetto. In tale documento viene riportato quanto segue: "In riferimento alla pratica protocollo n°101349 del 13/08/2013 sopra richiamata, si segnala che da un controllo preistruttorio si è rilevato che la stessa è stata ritenuta IRRICEVIBILE."

La motivazione dell'irricevibilità della pratica, indicata nel suddetto documento è la seguente: "Nell'allegato F-15 (incarico per la sottoscrizione digitale e/o presentazione telematica delle pratiche SUAP) non è stato compilato il quadro 3 (GENERALITÀ DEL PROCURATORE DESIGNATO)." Alla luce di quanto sopra analizzato, si sottolinea che non fu mai dato esito positivo alla dichiarazione di agibilità in oggetto, in quanto dichiarata inefficace.

La seconda pratica edilizia reperita mediante l'accesso agli atti effettuato durante le operazioni peritali corrisponde con la pratica SUAPE n° 5355, protocollo n° 102279 del 19/08/2013. Si ritiene doveroso precisare il fatto che, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 14/08/2013 ha inoltrato un'ulteriore domanda al Comune di Sassari per la "Dichiarazione di agibilità per un impianto produttivo di beni e servizi", utilizzando la stessa documentazione riferita all'agibilità sopra menzionata, relativa all'immobile oggetto della presente procedura.

Mediante la relazione di verifica del 16/12/2013, il SUAPE del Comune di Sassari, ha rilasciato una comunicazione con la dichiarazione di inefficacia in riferimento alla "(...) dichiarazione di agibilità Pratica Ente n. 2013/260 – Codice S. SUAP n. 5353 prot. n. 102279 del 19/08/2013 (...)".

Con tale comunicazione, lo stesso Servizio comunale inviava la presente al SUAPE per "l'adozione del provvedimento interdittivo contenente il divieto di prosecuzione dell'attività e l'ordine di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa ai sensi dell'art.17 delle Direttive Regionali approvate con Deliberazione di Giunta Regionale n. 39/55/20112".

Alla luce di quanto sopra analizzato, si sottolinea che non fu mai dato esito positivo alla dichiarazione di agibilità in oggetto, in quanto dichiarata inefficace.

La terza pratica edilizia reperita mediante l'accesso agli atti effettuato durante le operazioni peritali corrisponde con la pratica SUAPE n° 7585, protocollo n° 54677 del 23/04/2014. In riferimento a tale pratica si precisa che, in data 22/04/2014, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di legale rappresentante della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inoltrava domanda al Comune di Sassari per la "Dichiarazione di agibilità per un impianto produttivo di beni e servizi", relativa all'immobile oggetto della presente procedura. In tale domanda di agibilità, viene citata la C.E. in Sanatoria n° 1574 del 16/05/2013. A tale proposito si sottolinea il fatto che tale Concessione Edilizia sopra citata, non è stata reperita nell'accesso agli atti effettuato presso l'U.T.C. di Sassari.

Con la comunicazione del 09/06/2014, lo stesso Ufficio Comunale indicava alla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, le integrazioni necessarie al fine del rilascio del certificato di agibilità.

Successivamente, mediante la relazione di verifica del 08/10/2014, il Comune di Sassari dichiarò il parere favorevole "sulla dichiarazione di agibilità Pratica Ente n. 2014/163 – Codice S. SUAP n. 7585 prot. n. 54677 del 23/04/2014, così come integrata con nota prot. 125776 del 24.09.2014".

È doveroso sottolineare il fatto che, tale agibilità risulta parziale, e riguarda esclusivamente il piano seminterrato e il piano terra, così come riportato nel parere favorevole rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Sassari:

"Con la dichiarazione in oggetto si attesta l'agibilità parziale dei piani seminterrato e terra del fabbricato in Via Rosello 23, identificato catastalmente al foglio 109, mappale 1567, sub. 9, con destinazioni d'uso "artigianale". (...)

Viste le integrazioni prot. 125776 del 24.09.2014, le dichiarazioni rese e la documentazione allegata, si esprime



parere favorevole sulla dichiarazione di agibilità in oggetto.”

Si precisa ulteriormente, il fatto che il titolo edilizio citato nella suddetta Agibilità, non è stato reperito dallo scrivente durante l'accesso agli atti svolto presso l'U.T.C. di Sassari. Tale titolo corrisponde con la C.E. in Sanatoria n° 1574/326 del 16/05/2013. Si sottolinea che all'interno della medesima Agibilità parziale, è stata reperita esclusivamente la planimetria del piano seminterrato e del piano terra relativa al progetto dell'impianto elettrico, allegato alla dichiarazione di conformità dello stesso impianto.

Non avendo ulteriori elementi circa le planimetrie assentite relative all'immobile in oggetto, lo scrivente intende effettuare il raffronto tra lo stato assentito e lo stato reale dell'immobile, mediante la suddetta planimetria. A tale proposito, si precisa che tale planimetria si ritiene presumibilmente attendibile, in quanto allegata all'Agibilità parziale dell'immobile in oggetto.

Inoltre, una ulteriore planimetria dell'immobile è stata reperita nella pratica SUAP n° 7633, protocollo n° 56577 del 29/04/2014 relativa all'istanza di inizio attività. Tale ulteriore planimetria corrisponde di gran lunga a quella relativa al progetto dell'impianto elettrico allegato all'Agibilità parziale, al netto di alcuni dettagli interni di minima rilevanza.

Tali pratiche edilizie sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

L'analisi sopra riportata, relativa esclusivamente all'immobile in oggetto, riguarda le sole pratiche di natura urbanistica. Nel seguito, lo scrivente andrà ad analizzare in breve, quanto reperito in riferimento alle pratiche relative all'attività svolta all'interno dell'immobile dalla ditta esecutata.

La prima pratica reperita mediante l'accesso agli atti effettuato durante le operazioni peritali corrisponde con la pratica SUAP n° 6455, protocollo n° 337 del 01/02/2014.

Tale pratica ha come oggetto: “INIZIO ATTIVITA' DI PRODUZIONE E VENDITA DI PANE, PIZZE, DOLCI, E GASTRONOMIA ANCHE PRODOTTA DA TERZI”. In data 03/01/2014, il SUAP del Comune di Sassari, ha rilasciato una comunicazione con la dichiarazione di irricevibilità della pratica in oggetto.

La seconda pratica reperita corrisponde con la pratica SUAP n° 6691, protocollo n° 10151 del 24/01/2014. Tale pratica ha come oggetto: “INIZIO ATTIVITA' DI PRODUZIONE E VENDITA DI PANE, PIZZE, DOLCI, E GASTRONOMIA ANCHE PRODOTTA DA TERZI”. In data 27/01/2014, il SUAP del Comune di Sassari, ha rilasciato una comunicazione con la dichiarazione di irricevibilità della pratica in oggetto.

La terza pratica reperita mediante l'accesso agli atti effettuato durante le operazioni peritali corrisponde con la pratica SUAP n° 7633, protocollo n° 56577 del 29/04/2014, la quale ha come oggetto: “INIZIO ATTIVITA' DI PRODUZIONE E VENDITA DI PANE, PIZZE, DOLCI, E GASTRONOMIA ANCHE PRODOTTA DA TERZI. RICEVUTA SUAP PROT. N° 57049/14”. Tale pratica corrisponde con l'Avvio dell'Attività svolta all'interno dell'immobile in oggetto.

La quarta pratica reperita corrisponde con la pratica SUAP n° 10625, protocollo n° 31663 del 13/03/2015. Tale pratica ha come oggetto: “SUBINGRESSO IN ATTIVITA' ESISTENTE”. In data 16/03/2015, il SUAP del Comune di Sassari, ha rilasciato una comunicazione con la dichiarazione di irricevibilità della pratica in oggetto.

La quinta pratica reperita mediante l'accesso agli atti effettuato durante le operazioni peritali corrisponde con la pratica SUAP n° 10653, protocollo n° 33341 del 17/03/2015, la quale ha come oggetto: “Subingresso attività artigianale di produzione alimentare ricevuta protocollo n.34407 del 19.3.2015”. Tale pratica corrisponde con il Subingresso dell'immobile in oggetto.

La sesta pratica reperita corrisponde con la pratica SUAP n° 14567, protocollo n° 92801 del 01/07/2016, la quale ha come oggetto: “cessazione attività RICEVUTA PROTOCOLLO N. 94821 DEL 5.7.2016”. Tale pratica corrisponde con La cessazione dell'attività svolta all'interno dell'immobile in oggetto.

L'ultima pratica reperita mediante l'accesso agli atti effettuato durante le operazioni peritali corrisponde con la pratica SUAP n° 14568, protocollo n° 92863 del 01/07/2016, la quale ha come oggetto: “cessazione attività RICEVUTA PROTOCOLLO N. 93081 DEL 01.07.2016”. Tale pratica corrisponde con un'ulteriore dichiarazione di cessazione dell'attività svolta all'interno dell'immobile in oggetto.

Come anticipato in precedenza, tutte le pratiche sopra citate sono interamente consultabili all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.



Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale, presumibilmente approvata.

Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo, sia per il piano seminterrato che il piano terra ed il piano primo. Una minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre alla leggera traslazione di qualche tramezzo. Inoltre, emerge come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nella planimetria di riferimento, per quanto concerne il piano seminterrato e il piano terra.

Una difformità riscontrata è relativa alla presenza di una parete di separazione al piano seminterrato tra la Sala Lavorazione 01 e la Sala Lavorazione 02, realizzata con una struttura in P.V.C. e vetri, la quale risulta rappresentata in posizione traslata nella planimetria progettuale. Due ulteriori difformità riscontrate sono le chiusure apportate al vano destinato al montacarichi, presenti rispettivamente nel piano terra e nel piano seminterrato. Nella planimetria di riferimento, il vano sopracitato risulta invece accessibile.

Le lievi difformità sopra descritte, risultano del tipo formali, in quanto sono tutte relative a piccole modifiche interne, pertanto suscettibili di sanatoria. Nel proseguo della trattazione lo scrivente andrà a determinare gli oneri necessari per tali bonifiche.

L'ultima difformità riscontrata in sede di sopralluogo riguarda l'intero piano primo, il quale presumibilmente è stato edificato in assenza di apposito titolo edilizio. A tale proposito lo scrivente precisa quanto segue. In conseguenza della frammentarietà della documentazione prodotta in sede di accesso agli atti da parte dell'U.T.C. di Sassari, potrebbe fintanto considerarsi la presenza di qualsivoglia stadio progettuale approvato che possa ricomprendere anche il piano primo al suo interno. Resta comunque assunto il fatto che, all'atto del sopralluogo svolto, l'intero livello edificato risultava al rustico e incompleto. Anche qualora la sua edificazione ovvero trasformazione sia stata iniziata in conseguenza di un titolo urbanistico legittimo, questo oggi sarebbe scaduto e non più prorogabile a causa del tempo trascorso. Per tale ragione ogni ragionamento in capo alle opere attualmente non concluse sarebbe di mero carattere sanatorio, non applicabile all'interno del comparto urbanistico interno al centro storico cittadino, anche in relazione ai mutati indirizzi prescrittori intervenuti negli anni trascorsi e maggiormente restrittivi a partire dal Piano Particolareggiato del Centro Storico che esclude qualsiasi incremento volumetrico e qualsiasi intervento edilizio che ne contempli l'esecuzione.

In riferimento all'analisi catastale effettuata in precedenza, si precisa ulteriormente che tale piano, a livello catastale, compare nella planimetria catastale del 2008, all'epoca individuato dal Sub. 8. Considerando l'ubicazione del maggiore fabbricato, ovvero nel centro storico di Sassari, tale sopraelevazione, presumibilmente non è mai stata autorizzata. Inoltre, se pur tale piano primo risultasse assentito da apposito titolo edilizio, attualmente corrisponderebbe ad una porzione di fabbricato in corso di costruzione, con una concessione edilizia scaduta e con i lavori interrotti presumibilmente da svariati anni.

Pertanto, tale manufatto sarebbe comunque difforme da un eventuale titolo edilizio assentito essendo, allo stato attuale, non ultimato. Inoltre, le attuali normative vigenti non consentirebbero il completamento del suddetto piano. Si sottolinea ulteriormente che, nella domanda volta al rilascio dell'Agibilità parziale dell'immobile, veniva indicata la presenza del piano primo, il quale risultava in uno stato rustico, privo di impianti e qualsiasi finitura, e separato dal resto dell'immobile mediante apposita chiusura.

Per tale difformità lo scrivente intende valutare gli oneri per la totale demolizione del piano ovvero per la completa messa in pristino dello stato antecedente all'inizio dei lavori e, quindi, il relativo ripristino dello stato presumibilmente assentito. Gli oneri necessari per tale intervento ammontano a circa 40.000,00 € IVA di legge esclusa, compreso il trasporto ed il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Per quanto concerne le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento, sopra individuate, risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 3.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile.



Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che tutti gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 3.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che tutti gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

### ***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.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Alla luce degli elementi raccolti nelle analisi effettuate, e considerata la conformazione del maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto, il numero di unità immobiliari presenti e la relativa totale indipendenza degli accessi dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è presumibile l'assenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero non esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Sassari, nominati custodi dell'immobile in oggetto. Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Al Rosello

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 1567, Sub 9. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 1567. L'immobile in oggetto nel più ampio fabbricato ubicato nella via Al Rosello, ha una destinazione d'uso commerciale e si sviluppa in tre diversi livelli, più precisamente al piano seminterrato, piano terra e piano primo. È doveroso sottolineare sin d'ora che, a causa dell'acclività del terreno nel quale sorge il maggiore fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in oggetto, l'individuazione dei vari piani dello stabile, è differente tra il prospetto fronte strada e quello retrostante. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. L'ingresso principale dell'immobile è ubicato nella via Al Rosello. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sassari l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, precisamente nella sottozona A1 – "tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1567, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 1567 Valore di stima del bene: € 197.566,58

### METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 736,33 €/m2.

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 704,70 €/m2 si ricava un valore finale di €/m2 720,52 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m2 720,52, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:



€/m2 720,52 x S = €/m2 720,52 x 274,20 m2 = € 197.566,58

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

**VALORE IMMOBILIARE FINALE**

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.  
Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 3.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Mentre, gli oneri relativi ai lavori necessari alla demolizione degli abusi sostanziali, ovvero la demolizione dell'intero piano primo, ammontano a circa 40.000,00 €, IVA di legge esclusa.  
Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione commerciale come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

|                                                 |                            |
|-------------------------------------------------|----------------------------|
| Valore unitario dell'immobile (€/mq)            | € 720,52                   |
| Valore derivante da stima                       | € 197.566,58               |
| A detrarre oneri per bonifiche amministrative   | - € 3.000,00               |
| A detrarre oneri per bonifiche catastali        | - € 1.000,00               |
| A detrarre oneri per lavori di demolizione      | - € 40.000,00              |
| Valore di mercato dell'immobile                 | € 153.566,58 (diconsi euro |
| centocinquantatremilacinquecentosessantasei/58) |                            |

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale, oltre ai lavori di demolizione degli abusi non suscettibili di sanatoria. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di stima.  
Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.  
Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

| Identificativo corpo                                 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Locale commerciale Sassari (SS) - Via Al | 274,20 mq                | 720,52 €/mq     | € 197.566,58       | 100,00%          | € 197.566,58 |



|                  |  |  |  |  |              |
|------------------|--|--|--|--|--------------|
| Rosello          |  |  |  |  |              |
| Valore di stima: |  |  |  |  | € 197.566,58 |

Valore di stima: € 197.566,58

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore   | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione catastale   | 1000,00  | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3000,00  | €    |
| Oneri di demolizione                  | 40000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 153.566,58**

## METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 736,33 €/m2.

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 704,70 €/m2 si ricava un valore finale di €/m2 720,52 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m2 720,52, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:



€/m2 720,52 x S = €/m2 720,52 x 274,20 m2 = € 197.566,58

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

#### VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 3.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Mentre, gli oneri relativi ai lavori necessari alla demolizione degli abusi sostanziali, ovvero la demolizione dell'intero piano primo, ammontano a circa 40.000,00 €, IVA di legge esclusa.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione commerciale come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

|                                                 |               |                            |
|-------------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Valore unitario dell'immobile (€/mq)            | € 720,52      |                            |
| Valore derivante da stima                       | € 197.566,58  |                            |
| A detrarre oneri per bonifiche amministrative   | - € 3.000,00  |                            |
| A detrarre oneri per bonifiche catastali        | - € 1.000,00  |                            |
| A detrarre oneri per lavori di demolizione      | - € 40.000,00 |                            |
| Valore di mercato dell'immobile                 |               | € 153.566,58 (diconsi euro |
| centocinquantatremilacinquecentosessantasei/58) |               |                            |

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale, oltre ai lavori di demolizione degli abusi non suscettibili di sanatoria. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di stima.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

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.



Cagliari, li 23/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pilo Gianmarco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - Stima Immobiliare (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Certificazione notarile (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Inventario terre civiche (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 13/01/2025)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Al Rosello

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 1567, Sub 9. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 1567. L'immobile in oggetto nel più ampio fabbricato ubicato nella via Al Rosello, ha una destinazione d'uso commerciale e si sviluppa in tre diversi livelli, più precisamente al piano seminterrato, piano terra e piano primo. È doveroso sottolineare sin d'ora che, a causa dell'acclività del terreno nel quale sorge il maggiore fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in oggetto, l'individuazione dei vari piani dello stabile, è differente tra il prospetto fronte strada e quello retrostante. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. L'ingresso principale dell'immobile è ubicato nella via Al Rosello. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sassari l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, precisamente nella sottozona A1 – “tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico”, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 1567, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 109, Part. 1567

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima risulta edificato all'interno del centro abitato di Sassari, precisamente in Via Al Rosello. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetta l'unità immobiliare in oggetto. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. All'interno del Piano Urbanistico Comunale l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, precisamente nella sottozona A1 – “tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico”, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

**Prezzo base d'asta: € 153.566,58**



# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.566,58**

| Bene N° 1 - Locale commerciale             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Sassari (SS) - Via Al Rosello                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |           |
| Diritto reale:                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Quota      |           |
| Tipologia immobile:                        | Locale commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 109, Part. 1567, Sub. 9, Zc. 2,<br>Categoria C3<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 109, Part. 1567                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Superficie | 274,20 mq |
| Stato conservativo:                        | STATO D'USO L'immobile nel suo complesso risulta essere in un sufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale, al netto del piano primo il quale invece risulta in uno stato rustico in quanto non ultimato. Gli impianti quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente che l'unità immobiliare, più precisamente al piano seminterrato ed al piano primo, sia stata correntemente utilizzata e sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Per quanto concerne il primo piano dell'immobile, come più volte ribadito, risulta privo di tutte le rifiniture, in quanto tale piano non risulta ultimato. In generale si può individuare come lo stato d'uso del piano seminterrato e del piano terra, risulti comunque compatibile con quello di un immobile utilizzato come laboratorio di produzione e vendita di alimenti, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. Lo scrivente non ha inoltre rilevato particolari fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni, al netto di quale minimo fenomeno di umidità di risalita, individuato nella porzione inferiore delle pareti del piano seminterrato. L'immobile in oggetto risulta di proprietà della ditta **** Omissis ****, e attualmente non risulta occupato ed utilizzato dalla ditta eseguita o da soggetto terzo. Si precisa, inoltre, che è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale. |            |           |
| Descrizione:                               | L'immobile oggetto di perizia, di proprietà della ditta **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 1567, Sub 9. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 109, Particella 1567. L'immobile in oggetto nel più ampio fabbricato ubicato nella via Al Rosello, ha una destinazione d'uso commerciale e si sviluppa in tre diversi livelli, più precisamente al piano seminterrato, piano terra e piano primo. È doveroso sottolineare sin d'ora che, a causa dell'acclività del terreno nel quale sorge il maggiore fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in oggetto, l'individuazione dei vari piani dello stabile, è differente tra il prospetto fronte strada e quello retrostante. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. L'ingresso principale dell'immobile è ubicato nella via Al Rosello. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sassari l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea A, precisamente nella sottozona A1 - "tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico, edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico artistico", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |
| Stato di occupazione:                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |           |

