

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinna Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Lotto 2 .....	11
Descrizione .....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali .....	14
Precisazioni .....	14
Patti .....	14
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	15



Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Lotto 3 .....	18
Descrizione.....	19
Titolarità.....	19
Confini .....	19
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	21
Patti.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	26
<b>Lotto 3</b> .....	27
Riserve e particolarità da segnalare.....	28
Riepilogo bando d'asta .....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2023 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 3.562,50</b> .....	32
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.562,50</b> .....	32
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.562,50</b> .....	33



All'udienza del 28/05/2024, il sottoscritto Geom. Pinna Raffaele, con studio in Piazza Col. Serra, 12 A - 07100 - Sassari (SS), email raf.pinna@libero.it, PEC raffaele.pinna@geopeg.it, Tel. 079 5903784 - 347 7771472, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T (Coord. Geografiche: 40° 44' 21.97369601" N - 008° 32' 14.92149183" E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T (Coord. Geografiche: 40° 44' 21.97369601" N - 008° 32' 14.92149183" E)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T (Coord. Geografiche: 40° 44' 21.97369601" N - 008° 32' 14.92149183" E)



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T

### DESCRIZIONE

Il presente immobile è costituito da un posto auto scoperto ubicato in un'area adiacente ad un centro commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito nella zona industriale della città Predda Niedda è precisamente nella Viale Portotorres n.c. 119. Zona urbanistica H3.3 ambito 25 bis, identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 26, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Il bene immobiliare oggetto della presente procedura costituito da posto auto scoperto a sud confina con la strada pubblica Viale Portotorres, ad nord-ovest con altro posto auto di altra proprietà identificato con il sub. 25, a nord con area di manovra condominiale identificata nell'elaborato planimetrico catastale con il sub. 127, mentre a nord est con altro posto auto identificato con il sub. 27 di proprietà della stessa ditta esecutata.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,60	7,50 mq	0,00 m	Piano Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1993 al 02/06/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 02/06/1994 al 11/01/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 11/01/1999 al 31/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 31/10/2003 al 27/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 27/12/2013 al 25/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 25/11/2015 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 26, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq

Rendita € 44,42  
Piano Terra

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati i titolari corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	822	26	2	C6	1	10	12 mq	44,42 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati sussiste la corrispondenza catastale.

Il bene immobiliare è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 26, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1.

## PRECISAZIONI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non emergono precisazioni da fare.

## PATTI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non emergono patti da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene dal sopraluogo effettuato in data 26/06/2024 è emerso in buono stato di conservazione.



## PARTI COMUNI

Il presente immobile ha un accesso principale ed un uscita dalla Via pubblica precisamente dalla Viale Portotorres 119 per mezzo di un area di manovra identificata nell'elaborato planimetrico catastale con il sub. 127, questa è di uso condominiale si ha accesso al posto auto scoperto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati sul bene immobiliare in oggetto non risultano servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL bene immobiliare è costituito da un posto auto scoperto ubicato all'interno di un'area condominiale di un Centro Commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito in Viale Portotorres n 119 nella zona industriale di Predda Niedda a Sassari. Il posto auto è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 Mappale 822 sub. 26 piano terra Rendita €. 44,42 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza mq. 10 superficie Catastale mq. 12 intestato alla Soc.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE (CF 02172590909) sede in SASSARI (SS).

Il bene in oggetto non è delimitato a terra esso è costituito su una superficie di una pavimentazione industriale in cemento, con sottostante sotto pavimentazione in touvenan in pietrame scapolo di varia granulometria e sovrastante rette elettrosaldata, l'immobile in oggetto sul lato strada e recintato con elementi di orso-gril mentre per gli altri tre lati non è presente nessun elemento di recinzione e/o delimitazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla Soc.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Con sede in SASSARI (SS) Codice fiscale 02172590909.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata.

Dalle verifiche e gli accertamenti non sussistono atti successivi al pignoramento.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Sassari il 22/02/2017  
Reg. gen. 2218 - Reg. part. 346  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Faedda Laura  
Data: 22/02/2017  
N° repertorio: 16590  
N° raccolta: 7700  
Note: 1. Annotazione n 2273 del 30/11/2021 (Restrizione di Beni).

#### **Trascrizioni**

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 06/06/1994  
Reg. gen. 6746 - Reg. part. 4348  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 01/02/1999  
Reg. gen. 1528 - Reg. part. 1219  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 07/11/2003  
Reg. gen. 22407 - Reg. part. 17217  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**  
Trascritto a Sassari il 12/05/2014  
Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4083  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 03/12/2015  
Reg. gen. 14096 - Reg. part. 10932  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Sassari il 05/06/2023  
Reg. gen. 9974 - Reg. part. 7368



Quota: 1000/1000  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati il complesso immobiliare è stato edificato su una zona D ambito 25 bis zona industriale denominata Predda Niedda detto complesso "Centro Commerciale Azzurro" oggi il complesso ricade su una zona urbanistica secondo il PUC (Piano Urbanistico Comunale) su una zona H3.3 e sotto il vicolo del Piano Paesaggistico Regionale e P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico con rischi (Pericolo Alluvioni-Area di Pericolosità Idraulica-) rischio idrogeologico Ri2.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il presente centro commerciale dove insistono i posti auto scoperti di cui anche il bene oggetto della presente esecuzione risulta essere edificato con concessione edilizia N C/91/00406 del 29.08.1991 dall'impresa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e relativo Certificato di Abitabilità N A/94/00033 del 09.05.1994.

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato non è stato possibile verificarlo in quanto nell'archivio del comune non è stato reperito in quanto danneggiata solo la Concessione edilizia rilasciata e il Certificato di Abitabilità di cui si allega in copia alla presente perizia.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il sottoscritto come da prassi a inviato richiesta dello stato contabile (crediti/debiti) relativi al bene in oggetto all'amministratore protempore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del Centro Commerciale Azzurro in data 09.07.2024, ma a tutto oggi 06 Agosto non si ha avuto nessun riscontro in merito alla istanza inviata per mezzo pec.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T

## DESCRIZIONE

Il presente immobile è costituito da un posto auto scoperto ubicato in un'area adiacente ad un centro commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito nella zona industriale della città Predda Niedda è precisamente nella Viale Portotorres n.c. 119. Zona urbanistica H3.3 ambito 25 bis, identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 27, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene immobiliare oggetto della presente procedura costituito da posto auto scoperto a sud confina con la strada pubblica Viale Portotorres, ad nord-ovest con altro posto auto di proprietà stessa ditta identificato con il sub. 26, a nord con area di manovra condominiale identificata nell'elaborato planimetrico catastale con il sub. 127, mentre a nord est con altro posto auto identificato con il sub. 28 di proprietà della stessa ditta esecutata.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,60	7,50 mq	0,00 m	Piano Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1993 al 02/06/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 27, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 02/06/1994 al 11/01/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 27, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 11/01/1999 al 31/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 27, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 31/10/2003 al 27/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 27, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 27/12/2013 al 25/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 27, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 25/11/2015 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 27, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq

Rendita € 44,42  
Piano Terra

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati i titolari corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	822	27	2	C6	1	10	12 mq	44,42 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati sussiste la corrispondenza catastale.

Il bene immobiliare è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 27, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1.

## PRECISAZIONI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non emergono precisazioni da fare.

## PATTI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non emergono patti da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene dal sopraluogo effettuato in data 26/06/2024 è emerso in buono stato di conservazione.



## PARTI COMUNI

Il presente immobile ha un accesso principale ed un uscita dalla Via pubblica precisamente dalla Viale Portotorres 119 per mezzo di un area di manovra identificata nell'elaborato planimetrico catastale con il sub. 127, questa è di uso condominiale si ha accesso al posto auto scoperto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati sul bene immobiliare in oggetto non risultano servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL bene immobiliare è costituito da un posto auto scoperto ubicato all'interno di un'area condominiale di un Centro Commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito in Viale Portotorres n 119 nella zona industriale di Predda Niedda a Sassari. Il posto auto è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 Mappale 822 sub. 27 piano terra Rendita €. 44,42 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza mq. 10 superficie Catastale mq. 12 intestato alla Soc.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE (CF 02172590909) sede in SASSARI (SS).

Il bene in oggetto non è delimitato a terra esso è costituito su una superficie di una pavimentazione industriale in cemento, con sottostante sotto pavimentazione in touvenan in pietrame scapolo di varia granulometria e sovrastante rette elettrosaldata, l'immobile in oggetto sul lato strada e recintato con elementi di orso-gril mentre per gli altri tre lati non è presente nessun elemento di recinzione e/o delimitazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Con sede in SASSARI (SS) Codice fiscale 02172590909.

Provenienze Ventennali

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 variata.

Dalle verifiche e gli accertamenti non sussistono atti successivi al pignoramento.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Sassari il 22/02/2017  
Reg. gen. 2218 - Reg. part. 346  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Faedda Laura  
Data: 22/02/2017  
N° repertorio: 16590  
N° raccolta: 7700  
Note: 1. Annotazione n 2273 del 30/11/2021 (Restrizione di Beni).

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 06/06/1994  
Reg. gen. 6746 - Reg. part. 4348  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 01/02/1999  
Reg. gen. 1528 - Reg. part. 1219  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 07/11/2003  
Reg. gen. 22407 - Reg. part. 17217  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**  
Trascritto a Sassari il 12/05/2014  
Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4083  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 03/12/2015  
Reg. gen. 14096 - Reg. part. 10932  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Sassari il 05/06/2023  
Reg. gen. 9974 - Reg. part. 7368

Quota: 1000/1000  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati il complesso immobiliare è stato edificato su una zona D ambito 25 bis zona industriale denominata Predda Niedda detto complesso "Centro Commerciale Azzurro" oggi il complesso ricade su una zona urbanistica secondo il PUC (Piano Urbanistico Comunale) su una zona H3.3 e sotto il vicolo del Piano Paesaggistico Regionale e P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico con rischi (Pericolo Alluvioni-Area di Pericolosità Idraulica-) rischio idrogeologico Ri2.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il presente centro commerciale dove insistono i posti auto scoperti di cui anche il bene oggetto della presente esecuzione risulta essere edificato con concessione edilizia N C/91/00406 del 29.08.1991 dall'impresa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e relativo Certificato di Abitabilità N A/94/00033 del 09.05.1994.

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato non è stato possibile verificarlo in quanto nell'archivio del comune non è stato reperito in quanto danneggiata solo la Concessione edilizia rilasciata e il Certificato di Abitabilità di cui si allega in copia alla presente perizia.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il sottoscritto come da prassi a inviato richiesta dello stato contabile (crediti/debiti) relativi al bene in oggetto all'amministratore pro tempore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del Centro Commerciale Azzurro in data 09.07.2024, ma a tutto oggi 06 Agosto non si ha avuto nessun riscontro in merito alla istanza inviata per mezzo pec.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T

## DESCRIZIONE

Il presente immobile è costituito da un posto auto scoperto ubicato in un'area adiacente ad un centro commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito nella zona industriale della città Predda Niedda è precisamente nella Viale Portotorres n.c. 119. Zona urbanistica H3.3 ambito 25 bis, identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 28, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene immobiliare oggetto della presente procedura costituito da posto auto scoperto a sud confina con la strada pubblica Viale Portotorres, ad nord-ovest con altro posto auto di proprietà stessa ditta identificato con il sub. 27, a nord con area di manovra condominiale identificata nell'elaborato planimetrico catastale con il sub. 127, mentre a nord est con altro posto auto identificato con il sub. 29 di altra proprietà.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,60	7,50 mq	0,00 m	Piano Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1993 al 02/06/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 02/06/1994 al 11/01/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 11/01/1999 al 31/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 31/10/2003 al 27/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 27/12/2013 al 25/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq Rendita € 44,42 Piano Terra
Dal 25/11/2015 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 70, Part. 822, Sub. 28, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 mq

Rendita € 44,42  
Piano Terra

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati i titolari corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	822	28	2	C6	1	10	12 mq	44,42 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati sussiste la corrispondenza catastale.

Il bene immobiliare è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 28, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1.

## PRECISAZIONI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non emergono precisazioni da fare.

## PATTI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati non emergono patti da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene dal sopraluogo effettuato in data 26/06/2024 è emerso in buono stato di conservazione.



## PARTI COMUNI

Il presente immobile ha un accesso principale ed un uscita dalla Via pubblica precisamente dalla Viale Portotorres 119 per mezzo di un area di manovra identificata nell'elaborato planimetrico catastale con il sub.127, questa è di uso condominiale si ha accesso al posto auto scoperto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati sul bene immobiliare in oggetto non risultano servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL bene immobiliare è costituito da un posto auto scoperto ubicato all'interno di un'area condominiale di un Centro Commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito in Viale Portotorres n 119 nella zona industriale di Predda Niedda a Sassari. Il posto auto è identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 Mappale 822 sub. 28 piano terra Rendita €. 44,42 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza mq. 10 superficie Catastale mq. 12 intestato alla Soc.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IN LIQUIDAZIONE (CF 02172590909) sede in SASSARI (SS).

Il bene in oggetto non è delimitato a terra esso è costituito su una superficie di una pavimentazione industriale in cemento, con sottostante pavimentazione in touvenan in pietrame scapolo di varia granulometria e sovrastante rette elettrosaldata, l'immobile in oggetto sul lato strada e recintato con elementi di orso-gril metre per gli altri tre lati non è presente nessun elemento di delimitazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla Soc.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Con sede in SASSARI (SS) Codice fiscale 02172590909.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata.

Dalle verifiche e gli accertamenti non sussistono atti successivi al pignoramento.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Sassari il 22/02/2017  
Reg. gen. 2218 - Reg. part. 346  
Importo: € 0,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Faedda Laura  
Data: 22/02/2017  
N° repertorio: 16590  
N° raccolta: 7700  
Note: 1. Annotazione n 2273 del 30/11/2021 (Restrizione di Beni).

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 06/06/1994  
Reg. gen. 6746 - Reg. part. 4348  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 01/02/1999  
Reg. gen. 1528 - Reg. part. 1219  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 07/11/2003  
Reg. gen. 22407 - Reg. part. 17217  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE**  
Trascritto a Sassari il 12/05/2014  
Reg. gen. 5102 - Reg. part. 4083  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Trascritto a Sassari il 03/12/2015  
Reg. gen. 14096 - Reg. part. 10932  
Quota: 1000/1000  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Sassari il 05/06/2023  
Reg. gen. 9974 - Reg. part. 7368

Quota: 1000/1000  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati il complesso immobiliare è stato edificato su una zona D ambito 25 bis zona industriale denominata Predda Niedda detto complesso "Centro Commerciale Azzurro" oggi il complesso ricade su una zona urbanistica secondo il PUC (Piano Urbanistico Comunale) su una zona H3.3 e sotto il vicolo del Piano Paesaggistico Regionale e P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico con rischi (Pericolo Alluvioni-Area di Pericolosità Idraulica-) rischio idrogeologico Ri2.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il presente centro commerciale dove insistono i posti auto scoperti di cui anche il bene oggetto della presente esecuzione risulta essere edificato con concessione edilizia N C/91/00406 del 29.08.1991 dall'impresa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e relativo Certificato di Abitabilità N A/94/00033 del 09.05.1994.

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto autorizzato non è stato possibile verificarlo in quanto nell'archivio del comune non è stato reperito in quanto danneggiata solo la Concessione edilizia rilasciata e il Certificato di Abitabilità di cui si allega in copia alla presente perizia.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il sottoscritto come da prassi a inviato richiesta dello stato contabile (crediti/debiti) relativi al bene in oggetto all'amministratore protempore Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del Centro Commerciale Azzurro in data 09.07.2024, ma a tutto oggi 06 Agosto non si ha avuto nessun riscontro in merito alla istanza inviata per mezzo pec.



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

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T

Il presente immobile è costituito da un posto auto scoperto ubicato in un'area adiacente ad un centro commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito nella zona industriale della città Predda Niedda è precisamente nella Viale Portotorres n.c. 119. Zona urbanistica H3.3 ambito 25 bis, identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 26, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 822, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.750,00

Il metodo di stima utilizzato per ottenere il più probabile valore di mercato è l'attribuzione del prezzo medio di mercato per immobili simili (per zona e caratteristiche costruttive) a quello in oggetto. Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori medi di mercato a nuovo detratto del valore della vetusta, alla percentuale per la variazione del valore attuale di mercato immobiliare. Valore stimato superficie convenzionale mq. 7.50 x €.mq. 500,00 = 3.750,00 - 3% Variazione di mercato - 2% Stato d'uso e di manutenzione e/o vetusta = Valore finale €. 3.562,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T	7,50 mq	500,00 €/mq	€ 3.750,00	100,00%	€ 3.750,00
Valore di stima:					€ 3.750,00

Valore di stima: € 3.750,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

**Valore finale di stima: € 3.562,50**

Il metodo di stima utilizzato per ottenere il più probabile valore di mercato è l'attribuzione del prezzo medio di mercato per immobili simili (per zona e caratteristiche costruttive) a quello in oggetto. Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori medi di mercato a nuovo detratto del valore della vetusta, alla percentuale per la variazione del valore attuale di mercato immobiliare. Valore stimato superficie convenzionale mq. 7.50 x €.mq. 500,00 = €.3.750,00 - 3% Variazione di mercato - 2% Stato d'uso e di manutenzione e/o vetusta = Valore finale €.3.562,50.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T  
Il presente immobile è costituito da un posto auto scoperto ubicato in un'area adiacente ad un centro commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito nella zona industriale della città Predda Niedda è precisamente nella Viale Portotorres n.c. 119. Zona urbanistica H3.3 ambito 25 bis, identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 27, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 822, Sub. 27, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.750,00

Il metodo di stima utilizzato per ottenere il più probabile valore di mercato è l'attribuzione del prezzo medio di mercato per immobili simili (per zona e caratteristiche costruttive) a quello in oggetto. Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori medi di mercato a nuovo detratto del valore della vetusta, alla percentuale per la variazione del valore attuale di mercato immobiliare. Valore stimato superficie convenzionale mq. 7.50 x €.mq. 500,00 = 3.750,00 - 3% Variazione di mercato - 2% Stato d'uso e di manutenzione e/o vetusta = Valore finale €. 3.562,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T	7,50 mq	500,00 €/mq	€ 3.750,00	100,00%	€ 3.750,00
				Valore di stima:	€ 3.750,00

Valore di stima: € 3.750,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

**Valore finale di stima: € 3.562,50**

Il metodo di stima utilizzato per ottenere il più probabile valore di mercato è l'attribuzione del prezzo medio di mercato per immobili simili (per zona e caratteristiche costruttive) a quello in oggetto. Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori medi di mercato a nuovo detratto del valore della vetusta, alla percentuale per la variazione del valore attuale di mercato immobiliare. Valore stimato superficie convenzionale mq. 7.50 x €.mq. 500,00 = €.3.750,00 - 3% Variazione di mercato - 2% Stato d'uso e di manutenzione e/o vetusta = Valore finale €.3.562,50.

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T  
Il presente immobile è costituito da un posto auto scoperto ubicato in un'area adiacente ad un centro commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito nella zona industriale della città Predda Niedda è precisamente nella Viale Portotorres n.c. 119. Zona urbanistica H3.3 ambito 25 bis, identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 28, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 822, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.750,00

Il metodo di stima utilizzato per ottenere il più probabile valore di mercato è l'attribuzione del prezzo medio di mercato per immobili simili (per zona e caratteristiche costruttive) a quello in oggetto. Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori medi di mercato a nuovo detratto del valore della vetusta, alla percentuale per la variazione del valore attuale di mercato immobiliare. Valore stimato superficie convenzionale mq. 7.50 x €.mq. 500,00 = 3.750,00 - 3% Variazione di mercato - 2% Stato d'uso e di manutenzione e/o vetusta = Valore finale €. 3.562,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T	7,50 mq	500,00 €/mq	€ 3.750,00	100,00%	€ 3.750,00
				Valore di stima:	€ 3.750,00

Valore di stima: € 3.750,00



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

**Valore finale di stima: € 3.562,50**

Il metodo di stima utilizzato per ottenere il più probabile valore di mercato è l'attribuzione del prezzo medio di mercato per immobili simili (per zona e caratteristiche costruttive) a quello in oggetto. Pertanto stimeremo l'immobile in base ai valori medi di mercato a nuovo detratto del valore della vetusta, alla percentuale per la variazione del valore attuale di mercato immobiliare. Valore stimato superficie convenzionale mq. 7.50 x €. /mq. 500,00 = €.3.750,00 - 3% Variazione di mercato - 2% Stato d'uso e di manutenzione e/o vetusta = Valore finale €.3.562,50.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dalla verifica e gli accertamenti effettuati non emergono riserve e particolarità da segnalare.

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

Sassari, li 06/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pinna Raffaele



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia (Aggiornamento al 01/08/2024);
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità (Aggiornamento al 01/08/2024);
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 02/08/2024);
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 06/06/2024);
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 06/06/2024);
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Ispezioni Ipotecaria (Aggiornamento al 06/08/2024);
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Elaborato Planimetrico Catastale (Aggiornamento al 06/06/2024);
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione Spese Accesso Atti Comune di SS (Aggiornamento al 06/06/2024);
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Comune di SS Ufficio Archivio (Aggiornamento al 24/06/2024);
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione Diritti Ag. Entrate SS Visure (Aggiornamento al 06/06/2024);
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza Amministratore Condominio Centro Azzurro (Aggiornamento al 09/07/2024);
- ✓ N° 2 Altri allegati - Pec. Ricevute Consegna e Accettazione Amm.tore Laiena (Aggiornamento al 09/07/2024);
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 25/06/2024).





**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T  
Il presente immobile è costituito da un posto auto scoperto ubicato in un'area adiacente ad un centro commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito nella zona industriale della città Predda Niedda è precisamente nella Viale Portotorres n.c. 119. Zona urbanistica H3.3 ambito 25 bis, identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 26, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 822, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati il complesso immobiliare è stato edificato su una zona D ambito 25 bis zona industriale denominata Predda Niedda detto complesso "Centro Commerciale Azzurro" oggi il complesso ricade su una zona urbanistica secondo il PUC (Piano Urbanistico Comunale) su una zona H3.3 e sotto i vicolo del Piano Paesaggistico Regionale e P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico con rischi (Pericolo Alluvioni-Area di Pericolosità Idraulica-) rischio idrogeologico Ri2.

**Prezzo base d'asta: € 3.562,50**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T  
Il presente immobile è costituito da un posto auto scoperto ubicato in un'area adiacente ad un centro commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito nella zona industriale della città Predda Niedda è precisamente nella Viale Portotorres n.c. 119. Zona urbanistica H3.3 ambito 25 bis, identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 27, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 822, Sub. 27, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati il complesso immobiliare è stato edificato su una zona D ambito 25 bis zona industriale denominata Predda Niedda detto complesso "Centro Commerciale Azzurro" oggi il complesso ricade su una zona urbanistica secondo il PUC (Piano Urbanistico Comunale) su una zona H3.3 e sotto i vicolo del Piano Paesaggistico Regionale e P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico con rischi (Pericolo Alluvioni-Area di Pericolosità Idraulica-) rischio idrogeologico Ri2.

**Prezzo base d'asta: € 3.562,50**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T  
Il presente immobile è costituito da un posto auto scoperto ubicato in un'area adiacente ad un centro commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito nella zona industriale della città Predda Niedda è precisamente nella Viale Portotorres n.c. 119. Zona urbanistica H3.3 ambito 25 bis, identificato

prezzo l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 28, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F.: 0217259099) diritto di proprietà per 1/1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 822, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle verifiche e gli accertamenti effettuati il complesso immobiliare è stato edificato su una zona D ambito 25 bis zona industriale denominata Predda Niedda detto complesso "Centro Commerciale Azzurro" oggi il complesso ricade su una zona urbanistica secondo il PUC (Piano Urbanistico Comunale) su una zona H3.3 e sotto i vicolo del Piano Paesaggistico Regionale e P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico con rischi (Pericolo Alluvioni-Area di Pericolosità Idraulica)-rischio idrogeologico Ri2.

**Prezzo base d'asta: € 3.562,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.562,50**

Bene N° 1 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 822, Sub. 26, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	7,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene dal sopraluogo effettuato in data 26/06/2024 è emerso in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il presente immobile è costituito da un posto auto scoperto ubicato in un'area adiacente ad un centro commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito nella zona industriale della città Predda Niedda è precisamente nella Viale Portotorres n.c. 119. Zona urbanistica H3.3 ambito 25 bis, identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 26, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato **** Omissis **** C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalla Soc.**** Omissis **** Con sede in SASSARI (SS) Codice fiscale 02172590909.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.562,50**

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 822, Sub. 27, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	7,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene dal sopraluogo effettuato in data 26/06/2024 è emerso in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il presente immobile è costituito da un posto auto scoperto ubicato in un'area adiacente ad un centro commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito nella zona industriale della città Predda Niedda è precisamente nella Viale Portotorres n.c. 119. Zona urbanistica H3.3 ambito 25 bis, identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 27, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato **** Omissis **** C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		



<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalla Soc. **** Omissis **** Con sede in SASSARI (SS) Codice fiscale 02172590909.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.562,50

Bene N° 3 - Posto auto	
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Viale Portotorres n 119, piano T
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 822, Sub. 28, Zc. 2, Categoria C6 <b>Superficie</b> 7,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene dal sopralluogo effettuato in data 26/06/2024 è emerso in buono stato di conservazione.
<b>Descrizione:</b>	Il presente immobile è costituito da un posto auto scoperto ubicato in un'area adiacente ad un centro commerciale denominato "Centro Commerciale Azzurro" sito nella zona industriale della città Predda Niedda è precisamente nella Viale Portotorres n.c. 119. Zona urbanistica H3.3 ambito 25 bis, identificato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Sassari Sezione Territorio al Fg. 70 mappale 822 sub. 28, classamento: Rendita €. 44,42 zona censuaria 2, Categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 sito in Viale Portotorres n. 119 piano T superficie mq. 12,00. intestato **** Omissis **** C.F.: 02172590909) diritto di proprietà per 1/1.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalla Soc. **** Omissis **** Con sede in SASSARI (SS) Codice fiscale 02172590909.

