



# TRIBUNALE DI SASSARI

## SEZIONE FALLIMENTARE

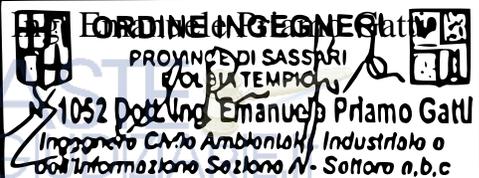
Fallimento  
n° 64/2018

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona  
Curatore: Dott. Giacomo Chirri



## RELAZIONE TECNICA

Il Tecnico

Dott.  **ORDINE INGEGNERI**  
PROVINCIA DI SASSARI  
E OLSIA TEMPORI  
n° 1052 Dott. Ing. Emanuele Priamo Gatti  
Ingegnere C.M. Ambientale, Industriale o  
dell'Informazione Sezione IV - Sottoseg. a, b, c







INDICE	n° pagina
premessa	15
<b><u>N°1 - IMMOBILI LOCALITA' LU FIRULAGGIU</u></b>	17
<b>LOTTO N°1 -BENE N°1- PORZIONE DI CAPANNONE LOCALITA' LU FIRULAGGIU- SASSARI</b>	17
descrizione	17
completezza documentazione ex art. 567	19
titolarità	19
confini	19
superficie convenzionale	19
cronistoria dati catastali	19
dati catastali	20
stato conservativo	23
parti comuni	23
servitù, censo, livello, usi civici	23
caratteristiche costruttive prevalenti	23
stato di occupazione	23
provenienze ventennali	23
formalità pregiudizievoli	24
normativa urbanistica	24
regolarità edilizia	25
vincolo od oneri condominiali	25
<b><u>N°2 - IMMOBILI VIA DI VITTORIO N° 20 - 22 -VIA GALLERI N°5 - SASSARI</u></b>	25
descrizione	25
completezza documentazione ex art. 567	26
titolarità	26
parti comuni	28
provenienze ventennali	29
formalità pregiudizievoli	30
normativa urbanistica	30
caratteristiche costruttive prevalenti	31
regolarità edilizia	32
vincolo od oneri condominiali	33
<b>LOTTO N°2 - BENE N°2 - CANTINA UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO 1S</b>	34
descrizione	34
confini	34

INDICE	n° pagina
superficie convenzionale	34
cronistoria dati catastali	34
dati catastali	35
servitù, censo, livello, usi civici	35
stato di occupazione	35
<b>LOTTO N°3 - BENE N°3 - CANTINA UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO 1S</b>	36
descrizione	36
confini	36
superficie convenzionale	36
dati catastali	36
servitù, censo, livello, usi civici	37
stato di occupazione	37
<b>LOTTO N°4 - BENE N°4- CANTINA UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO 1S</b>	37
descrizione	37
confini	37
superficie convenzionale	37
cronistoria dati catastali	38
dati catastali	38
servitù, censo, livello, usi civici	39
stato di occupazione	39
<b>LOTTO N°5 - BENE N°5- CANTINA UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO 1S</b>	39
descrizione	39
confini	39
superficie convenzionale	39
dati catastali	40
servitù, censo, livello, usi civici	40
stato di occupazione	40
<b>BENE N°5- LOCALE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO 1S</b>	40
<b>LOTTO N°6 - BENE N°7 - POSTO MOTO SCOPERTO UBICATA IN VIA GALLERI N°5 - SASSARI</b>	41
descrizione	41
confini	41
superficie convenzionale	41
cronistoria dati catastali	41
dati catastali	41

INDICE	n° pagina
servitù, censo, livello, usi civici	42
stato di occupazione	42
<b>LOTTO N°7 - BENE N°8- CANTINA UBICATA A SASSARI (SS) - VIA GALLERI N° 5, PIANO 2S</b>	42
descrizione	42
confini	42
superficie convenzionale	42
cronistoria dati catastali	43
dati catastali	43
servitù, censo, livello, usi civici	44
stato di occupazione	44
<b>LOTTO N°8 - BENE N°9 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO TERRA</b>	44
descrizione	44
confini	45
superficie convenzionale	45
cronistoria dati catastali	45
dati catastali	45
servitù, censo, livello, usi civici	46
stato di occupazione	46
<b>LOTTO N°9 - BENE N°10 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO TERRA</b>	46
descrizione	46
confini	47
superficie convenzionale	47
cronistoria dati catastali	47
dati catastali	48
servitù, censo, livello, usi civici	48
stato di occupazione	48
<b>LOTTO N°10 - BENE N°11 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO TERRA</b>	48
descrizione	48
confini	49
superficie convenzionale	49
cronistoria dati catastali	49
dati catastali	50
servitù, censo, livello, usi civici	50
stato di occupazione	51

INDICE	n° pagina
<b>BENE N°12- POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO TERRA</b>	51
<b><u>N°3 - IMMOBILI VIA GALLERI 3-3A - SASSARI</u></b>	51
descrizione	51
completezza documentazione ex art. 567	51
titolarità	51
parti comuni	53
caratteristiche costruttive prevalenti	53
stato di occupazione	54
provenienze ventennali	54
formalità pregiudizievoli	55
normativa urbanistica	55
regolarità edilizia	56
vincolo od oneri condominiali	57
<b>BENE N°13 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA GALLERI N° 3-3A, PIANO INTERRATO</b>	58
descrizione	58
<b>LOTTE N° 11,12,13,14,15 - POSTI AUTO SCOPERTI UBICATI A SASSARI.IN VIA GALLERI N°3-3A</b>	59
descrizione	59
stato di occupazione	60
<b>LOTTO N° 11 - BENE N° 14 POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SASSARI.IN VIA GALLERI N° 3-3A, PIANO TERRA.</b>	60
confini	60
superficie convenzionale	60
cronistoria dati catastali	60
dati catastali	61
servitù, censo, livello, usi civici	61
<b>LOTTO N° 12 - BENE N° 15 POSTO AUTO UBICATO A SASSARI.IN VIA GALLERI N° 3-3A, PIANO TERRA.</b>	62
confini	62
superficie convenzionale	62
cronistoria dati catastali	63
dati catastali	63
servitù, censo, livello, usi civici	64
<b>LOTTO N° 13 - BENE N° 16 POSTO AUTO UBICATO A SASSARI.IN VIA GALLERI N° 3-3A, PIANO TERRA.</b>	64
confini	64
superficie convenzionale	64

INDICE	n° pagina
cronistoria dati catastali	64
dati catastali	65
servitù, censo, livello, usi civici	65
<b>LOTTO N° 14 - BENE N° 17 POSTO AUTO UBICATO A SASSARI.IN VIA GALLERI N°3-3A, PIANO TERRA.</b>	65
confini	65
superficie convenzionale	65
cronistoria dati catastali	66
dati catastali	66
servitù, censo, livello, usi civici	67
<b>LOTTO N° 15 - BENE N° 18 POSTO AUTO UBICATO A SASSARI.IN VIA GALLERI N°3-3A, PIANO TERRA.</b>	67
confini	67
superficie convenzionale	67
cronistoria dati catastali	67
dati catastali	68
servitù, censo, livello, usi civici	69
<b><u>N°4 - IMMOBILI VIA ALCIDE DE GASPERI N° 22 - PIAZZA ANTONIO SEGNI N°1 – SASSARI</u></b>	69
descrizione	69
completezza documentazione ex art. 567	69
titolarità	70
parti comuni	75
servitù, censo, livello, usi civici	75
caratteristiche costruttive prevalenti	75
stato di occupazione	75
provenienze ventennali	76
formalità pregiudizievoli	77
normativa urbanistica	79
regolarità edilizia	80
vincolo od oneri condominiali	81
<b>LOTTO N° 16 - BENE N°19 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - PIAZZALE ANTONIO SEGNI N°1, PIANO QUINTO</b>	82
premessa	82
descrizione	83
superficie convenzionale	83
cronistoria dati catastali	84

INDICE	n° pagina
dati catastali	84
stato conservativo	85
servitù, censo, livello, usi civici	85
<b>LOTTO N°17 - BENE N°20 - AREA PARCHEGGIO COPERTA UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO INTERRATO</b>	85
descrizione	85
confini	86
superficie convenzionale	86
cronistoria dati catastali	86
dati catastali	87
<b>LOTTO N°18 - BENE N°21 - AREA PARCHEGGIO COPERTA UBICATA A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO INTERRATO</b>	87
descrizione	87
confini	87
superficie convenzionale	88
cronistoria dati catastali	88
dati catastali	88
<b>LOTTO N°19 - BENE N°22 - CANTINA UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO INTERRATO</b>	89
descrizione	89
confini	89
superficie convenzionale	89
cronistoria dati catastali	90
dati catastali	90
<b>LOTTO N°20 - BENI N°23-24 — GARAGE DOPPIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO INTERRATO</b>	91
descrizione	91
confini	91
superficie convenzionale	91
cronistoria dati catastali	91
dati catastali	93
<b>LOTTO N° 21 - BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO TERRA</b>	93
descrizione	93
confini	94
superficie convenzionale	94

INDICE	n° pagina
cronistoria dati catastali	94
dati catastali	95
<b>LOTTO N° 22 - BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO TERRA</b>	95
descrizione	95
confini	96
superficie convenzionale	96
cronistoria dati catastali	96
dati catastali	97
<b>LOTTO N° 23 - BENE N°27 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO TERRA</b>	97
descrizione	97
confini	98
superficie convenzionale	98
cronistoria dati catastali	98
dati catastali	99
<b>LOTTO N° 24 - BENE N°28 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO INTERRATO</b>	99
descrizione	99
confini	100
superficie convenzionale	100
cronistoria dati catastali	100
dati catastali	101
<b><u>N°5 - IMMOBILI ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA - SASSARI</u></b>	102
descrizione	102
completezza documentazione ex art. 567	102
titolarità	102
parti comuni	107
servitù, censo, livello, usi civici	107
provenienze ventennali	107
formalità pregiudizievoli	110
normativa urbanistica	111
vincolo od oneri consortili e condominiali	111
<b>BENE N° 29</b>	112
descrizione	112

INDICE	n° pagina
<b>LOTTO N°25 - BENE N°30 - AREA PARCHEGGIO COPERTA SITA IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>	112
descrizione	112
confini	112
superficie convenzionale	112
cronistoria dati catastali	113
dati catastali	113
stato conservativo	113
servitù, censo, livello, usi civici	114
caratteristiche costruttive prevalenti	114
stato di occupazione	114
regolarità edilizia	114
<b>LOTTO N°26 - BENE N°31 - AREA PARCHEGGIO COPERTA SITA IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>	115
descrizione	115
confini	115
superficie convenzionale	116
cronistoria dati catastali	116
dati catastali	116
stato conservativo	117
servitù, censo, livello, usi civici	117
caratteristiche costruttive prevalenti	117
stato di occupazione	117
regolarità edilizia	117
<b>LOTTO N°27 - BENE N°32 - AREA PARCHEGGIO COPERTA SITA IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>	118
descrizione	118
confini	119
superficie convenzionale	119
cronistoria dati catastali	119
dati catastali	120
stato conservativo	120
servitù, censo, livello, usi civici	120
caratteristiche costruttive prevalenti	120
stato di occupazione	120
regolarità edilizia	121
<b>LOTTO N°28 - BENE N°33 - AREA PARCHEGGIO COPERTA SITA IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>	122

INDICE		n° pagina
descrizione		122
confini		122
superficie convenzionale		122
cronistoria dati catastali		122
dati catastali		123
stato conservativo		123
servitù, censo, livello, usi civici		123
caratteristiche costruttive prevalenti		123
stato di occupazione		124
regolarità edilizia		124
<b>BENE N° 34</b>		125
descrizione		125
<b>LOTTO N°29 - BENE N°35 - AREA PARCHEGGIO COPERTA SITA IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>		125
descrizione		125
confini		125
superficie convenzionale		126
cronistoria dati catastali		126
dati catastali		126
stato conservativo		127
servitù, censo, livello, usi civici		127
caratteristiche costruttive prevalenti		127
stato di occupazione		127
regolarità edilizia		127
<b>LOTTO N°30 - BENE N°36 - POSTO AUTO COPERTO SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>		128
descrizione		128
confini		129
superficie convenzionale		129
cronistoria dati catastali		129
dati catastali		129
stato conservativo		130
servitù, censo, livello, usi civici		130
caratteristiche costruttive prevalenti		130
stato di occupazione		130
regolarità edilizia		130

INDICE		n° pagina
<b>LOTTO N°31 - BENE N°37 - POSTO AUTO COPERTO SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>		131
descrizione		131
confini		132
superficie convenzionale		132
cronistoria dati catastali		132
dati catastali		133
stato conservativo		133
servitù, censo, livello, usi civici		133
caratteristiche costruttive prevalenti		133
stato di occupazione		133
regolarità edilizia		134
<b>LOTTO N°32 - BENE N°38 - POSTO AUTO COPERTO SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>		135
descrizione		135
confini		135
superficie convenzionale		135
cronistoria dati catastali		135
dati catastali		136
stato conservativo		136
servitù, censo, livello, usi civici		136
caratteristiche costruttive prevalenti		136
stato di occupazione		136
regolarità edilizia		137
<b>LOTTO N° 33 - BENE N°39 - UFFICIO - SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>		138
descrizione		138
confini		138
superficie convenzionale		138
cronistoria dati catastali		139
dati catastali		139
stato conservativo		139
servitù, censo, livello, usi civici		139
caratteristiche costruttive prevalenti		140
stato di occupazione		140
regolarità edilizia		140
<b>LOTTO N° 34 - BENE N°40 - UFFICIO - SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>		141

INDICE	n° pagina
descrizione	141
confini	142
superficie convenzionale	142
cronistoria dati catastali	142
dati catastali	143
stato conservativo	143
servitù, censo, livello, usi civici	143
caratteristiche costruttive prevalenti	143
stato di occupazione	143
regolarità edilizia	144
<b>LOTTO N°35 - BENE N°41 - AREA PARCHEGGIO COPERTA SITA IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>	145
descrizione	145
confini	145
superficie convenzionale	145
cronistoria dati catastali	145
dati catastali	146
stato conservativo	146
servitù, censo, livello, usi civici	146
caratteristiche costruttive prevalenti	147
stato di occupazione	147
regolarità edilizia	147
<b>LOTTO N°36 - BENE N°42 - AREA PARCHEGGIO COPERTA SITA IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>	148
descrizione	148
confini	148
superficie convenzionale	149
cronistoria dati catastali	149
dati catastali	149
stato conservativo	150
servitù, censo, livello, usi civici	150
caratteristiche costruttive prevalenti	150
stato di occupazione	150
regolarità edilizia	150
<b>LOTTO N°37 - BENE N°43-LABORATORIO - SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>	151
descrizione	151

INDICE	n° pagina
confini	153
superficie convenzionale	153
cronistoria dati catastali	153
dati catastali	153
stato conservativo	154
servitù, censo, livello, usi civici	154
caratteristiche costruttive prevalenti	154
stato di occupazione	154
regolarità edilizia	154
<b>LOTTO N°38 - BENI N°44-45-46 - UFFICIO - SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI</b>	<b>155</b>
descrizione	155
confini	156
superficie convenzionale	156
cronistoria dati catastali	156
dati catastali	157
stato conservativo	158
servitù, censo, livello, usi civici	158
caratteristiche costruttive prevalenti	158
stato di occupazione	158
regolarità edilizia	158
<b>STIMA / FORMAZIONE LOTTI</b>	<b>160</b>
<b>LOTTO N°1</b>	<b>160</b>
<b>LOTTO N°2</b>	<b>160</b>
<b>LOTTO N°3</b>	<b>161</b>
<b>LOTTO N°4</b>	<b>162</b>
<b>LOTTO N°5</b>	<b>163</b>
<b>LOTTO N°6</b>	<b>164</b>
<b>LOTTO N°7</b>	<b>165</b>
<b>LOTTO N°8</b>	<b>166</b>
<b>LOTTO N°9</b>	<b>167</b>
<b>LOTTO N°10</b>	<b>168</b>
<b>LOTTO N°11</b>	<b>169</b>
<b>LOTTO N°12</b>	<b>170</b>



INDICE	n° pagina
LOTTO N°13	171
LOTTO N°14	171
LOTTO N°15	172
LOTTO N°16	173
LOTTO N°17	174
LOTTO N°18	175
LOTTO N°19	176
LOTTO N°20	177
LOTTO N°21	178
LOTTO N°22	179
LOTTO N°23	180
LOTTO N°24	181
LOTTO N°25	182
LOTTO N°26	183
LOTTO N°27	184
LOTTO N°28	186
LOTTO N°29	187
LOTTO N°30	188
LOTTO N°31	189
LOTTO N°32	190
LOTTO N°33	191
LOTTO N°34	193
LOTTO N°35	194
LOTTO N°36	195
LOTTO N°37	196
LOTTO N°38	197
<b><u>SCHEMA RIASSUNTIVO VALORE STIMATO LOTTI</u></b>	200





## RELAZIONE TECNICA

Ill.mi Sig. Giudice Delegato . Dott. Gaetano Savona e Sig. Curatore Dott. Giacomo Chirri,  
il sottoscritto ing. Emanuele Priamo Gatti, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Sassari  
al n° 1052, e all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Sassari, in  
riferimento al "Fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n° 64/2018"  
espone quanto segue:

### Premessa

Il 25 luglio 2019 venivo incaricato della stima dei beni immobili nel suddetto procedimento.  
Prestato giuramento, davo corso alle operazioni peritali, fissandone l'inizio il martedì 30 luglio  
presso gli immobili ubicati a Sassari in Via De Gasperi .  
Nello stesso giorno venivano effettuati i sopralluoghi in via di Vittorio e in via Galleri sempre nella  
città di Sassari.  
Successivamente il venerdì 2 agosto veniva effettuato un sopralluogo presso gli immobili situati  
nella zona industriale di Predda Niedda a Sassari.  
Gli immobili oggetto del procedimento attualmente risultano avere i seguenti identificativi catastali:

		N°1-Lu firulaggiu		
n° Lotto in vendita	n° Bene	Foglio	Particella	Subalterno
1	1	13	506	4
		N°2-Via Di Vittorio n° 20 - 22		
		Foglio	Particella	Subalterno
2	2	108	2187	19
3	3	108	2187	22
4	4	108	2187	23
5	5	108	2187	24
	6	108	2187	77
6	7	108	2187	96
7	8	108	2187	111
8	9	108	2187	113
9	10	108	2187	118



10	11	108	2187	120
	12	108	2187	124
<b>N°3-Via Galleri n° 3 - 3A</b>				
		Foglio	Particella	Subalterno
	13	108	2223	27
11	14	108	2223	66
12	15	108	2223	79
13	16	108	2223	80
14	17	108	2223	81
15	18	108	2223	83
<b>N°4-Via Alcide De Gasperi n° 22</b>				
		Foglio	Particella	Subalterno
16	19	108	2293	254 (ex149)
17	20	108	2293	153
18	21	108	2293	154
19	22	108	2293	177
	23	108	2293	203
20	24	108	2293	204
21	25	108	2293	226
22	26	108	2293	227
23	27	108	2293	228
24	28	108	2293	245
<b>N°5-Z.I. Predda Niedda</b>				
		Foglio	Particella	Subalterno
	29	68	1572	6
25	30	68	1572	18
26	31	68	1572	21
27	32	68	1572	22



28	33	68	1572	25
	34	68	1572	28
29	35	68	1572	55
30	36	68	1572	57
31	37	68	1572	61
32	38	68	1572	70
33	39	68	1572	71
34	40	68	1572	72
35	41	68	1572	77
36	42	68	1572	78
37	43	68	1572	82
38	44	68	1572	83
	45	68	1572	84
	46	68	1572	85

Sono state dunque acquisite, quando disponibili, per aggiornare e integrare la documentazione:

- le visure catastali storiche, le planimetrie catastali, copia dell'estratto di mappa relativo al terreno della proprietà presso la competente Agenzia del Territorio.
- copia del progetto, del certificato di destinazione urbanistica, del certificato di abitabilità e della concessione edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari.
- Il 30 luglio 2020 veniva completata la documentazione grazie al Certificato Notarile relativo alla provenienza e alle formalità pregiudizievoli relative agli immobili in oggetto.

## **N°1-IMMOBILI LOCALITA' LU FIRULAGGIU**

### **LOTTO N°1 -BENE N°1- PORZIONE DI CAPANNONE LOCALITA' LU FIRULAGGIU-SASSARI**

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile oggetto della perizia è costituito da una porzione di un capannone di un piano fuori terra con annesso cortile di pertinenza, edificato alla fine degli anni sessanta del secolo scorso.

Il bene, realizzato inizialmente per l'allevamento di pollame viene utilizzato attualmente come magazzino, si trova nell'agro del Comune di Sassari, in località "Lu Firulaggiu" ( Coordinate geografiche: 40°46'45"N, 8°30'00"E ).

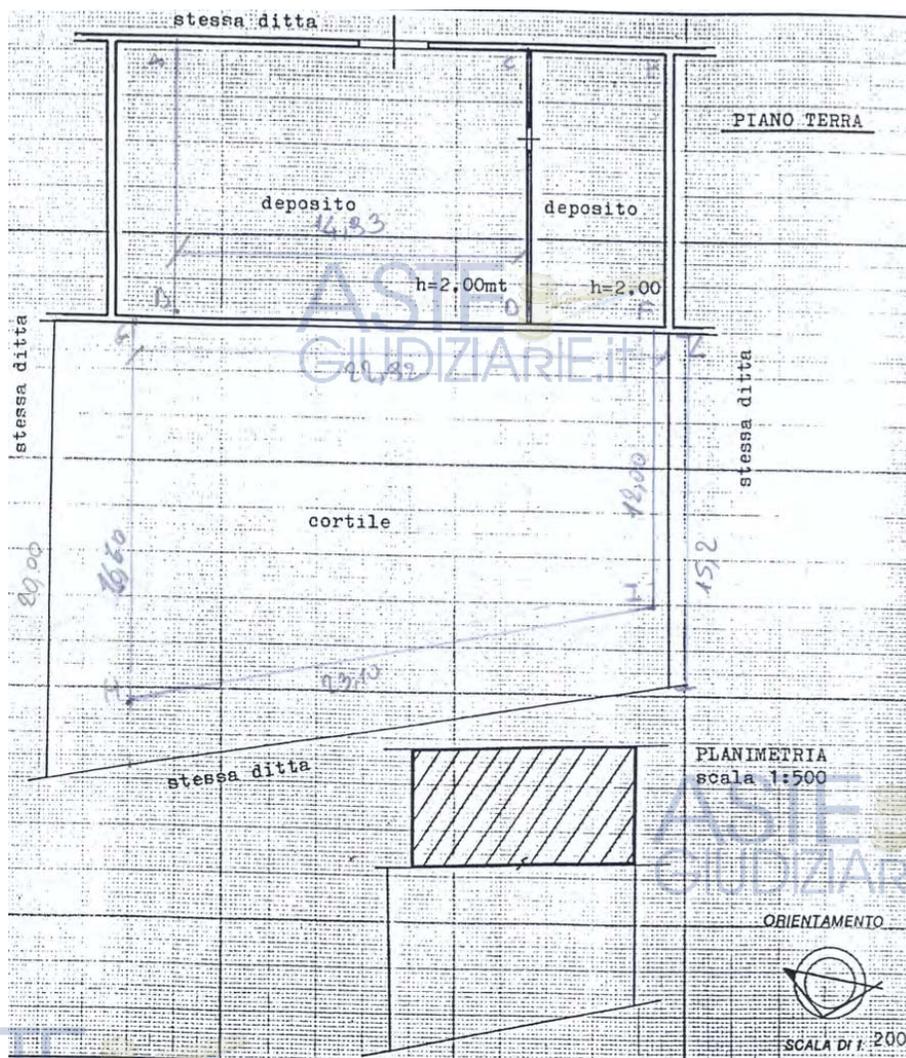


Si tratta della porzione centrale di un edificio a pianta rettangolare, con pareti realizzate in blocchetti di calcestruzzo dello spessore di 20 cm, la cui copertura è costituita da pannelli di "Eternit", sorretti da una travatura metallica e da pilastri dello stesso materiale.

Il capannone oggetto della vendita è composto da due vani, il principale di circa 180 mq comunicante con il secondo di circa 70 mq.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso un cortile di circa 327 mq di forma trapezoidale, con cancello in metallo, recintato per mezzo di pannelli e sottili pilastri di cls, entrambi prefabbricati e di altezza pari a 2,5 m.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del curatore.





### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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

### TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della perizia, appartengono ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1) Codice fiscale: XXXXXXXX Partita IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

### CONFINI

La proprietà confina a sud-est, per il lato di ingresso, con la strada vicinale di accesso; per il lato sud ovest con altra proprietà identificata sull'estratto di mappa catastale al foglio 13 sempre con il mappale 526, a nord-est con altra proprietà identificata con il mappale 506 e a nord-ovest con un cortile identificato con il mappale 1025.



### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
deposito	250 mq	260 mq	1,00	260 mq	2,6	terra
cortile	327 mq	335 mq	0,15	50,25 mq	0	terra
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>310,25 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 15/01/1996 al 15/01/1996	XXXXXX nato a XXXXX il XXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 13 Part. 506 Sub. 2 Zona cens. 2 Cat. C/2 Classe 1 Cons. 511 m <sup>2</sup> Rendita L. 4.036.900
dal 15/01/1996 al 26/07/1996	XXXXXX nato a XXXXX il XXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 13 Part. 506 Sub. 4 Zona cens. 2



dal 26/07/1996 al 21/01/1999	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 13 Part. 506 Sub. 4 Zona cens. 2
dal 21/01/1999 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 13 Part. 506 Sub. 4 Zona cens. 2 Cat. C/2 Classe 2 Cons. 222 m <sup>2</sup> Rendita € 1.054,81 L.2.042.400
dal 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 13 Part. 506 Sub. 4 Zona cens. 2 Cat. C/2 Classe 2 Cons. 222 m <sup>2</sup> Superficie Catastale Totale: 351 m <sup>2</sup> Rendita € 1.054,81 L.2.042.400

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	13	506	4	2	C/2	2	222 m <sup>2</sup>	Totale: 351 m <sup>2</sup>	1.054,81	T

### **Corrispondenza catastale**

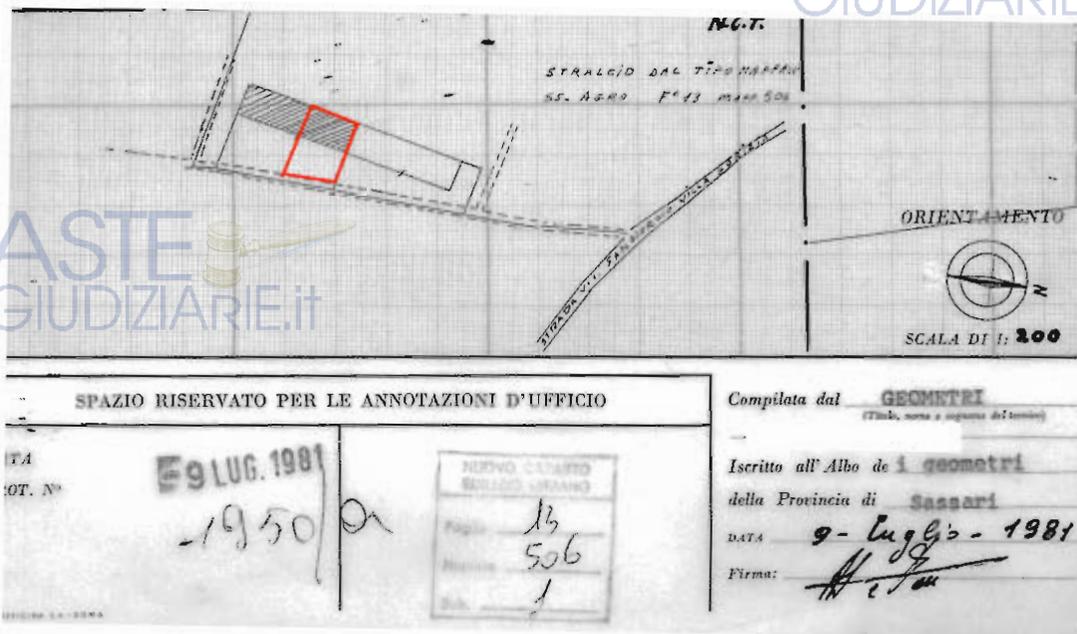
In seguito a sopralluogo presso il cespite pignorato ubicato in Regione Ferulagiu distinto al N.C.U. al foglio 13 mappale 506 sub. 4 e agli accertamenti svolti sulle planimetrie catastali (allegate); è stato riscontrato che l'immobile risulta identificato in mappa in posizione errata.

Il capannone oggetto dell'esecuzione risulta, secondo gli estremi catastali e visionando l'estratto di mappa, ubicato al foglio 13 in corrispondenza dell'attuale mappale 506 (ex f. 13 mappale 506 sub. 2) invece di trovarsi come effettivamente verificato in loco in corrispondenza del mappale 526 (ex f. 13 mappale 506 sub. 1).

Il tutto è dovuto al fatto che invece di frazionare il mappale 506 sub. 1 è stato frazionato il mappale 506 sub. 2 come si evince dal "modello D" del frazionamento.

Per procedere con una nuova compravendita si ritiene necessaria una nuova procedura di accatastamento e una revisione del precedente atto di vendita.





SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal **GEOMETRI**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de **1** geometri  
della Provincia di **Sassari**

DATA **9- luglio - 1981**

Firma: *[Signature]*

DATA **9 LUG. 1981**

NOT. N° **-1950/2**

NUOVO CATASTO SASSARI (SASSARI)
Foglio <b>13</b>
Mappa <b>506</b>
Sub. <b>1</b>



ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

QUADRO A							QUADRO B										
STATO ANTERIORE (o di variazione)							ELEMENTI ATTUALI (scritti in data)										
PARTITA							Rit. Catastrali										
PROTOCOLLO							Ubicazione										
Sez.	Foglio	Num. e Lettera	Sub.	CAUSALE	N. ordine	Sez.	Foglio	Num. e Lettera	Sub.	Via, ecc.	Urb.		plane	alt.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
1	28803	43	506	2	1-b	1	13	506	3	LOC. LU FERULAGGIU			T.				
						2	13	506	4	LOC. LU FERULAGGIU			T.				

ASTE GIUDIZIARIE.it



### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in cattivo stato conservativo.

Le pareti sono coperte da un sottile strato di intonaco e non sono tinteggiate, le aperture finestrate sono prive di vetri e con gli infissi arrugginiti e lesionati.

Le porte di accesso sono arrugginite e perforate dalla ruggine.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del c.c.

La strada di accesso dai due ingressi principali, il pozzo d'acqua e i relativi impianti di pompaggio e distribuzione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il pavimento del capannone è di piastrelle di clinker e battuto di cemento, le pareti sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo dello spessore di 20 cm, la copertura è costituita da pannelli di "Eternit", sorretti da una travatura metallica e da pilastri dello stesso materiale.

Il cortile antistante ha la pavimentazione di cemento e la recinzione è stata realizzata con pannelli e sottili pilastri di calcestruzzo entrambi prefabbricati e di altezza pari a 2,5 m.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere libero.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti								
Dal 01/01/1994	proprietà 1/1									
Dal 26/07/1996	proprietà 1/1	<b>Atto di compravendita</b>								
		<table border="1"><thead><tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr></thead><tbody><tr><td>Notaio Scanu</td><td>26/07/1996</td><td>201.278</td><td></td></tr></tbody></table>	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Notaio Scanu	26/07/1996	201.278	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°							
Notaio Scanu	26/07/1996	201.278								



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	29/07/1996	n° 8389	n° 5.915



### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni sopra descritti, accessori e pertinenze, dai suddetti pubblici registri al 16 luglio 2020 non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale:** Quota dell'ipoteca di Euro 30.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 13 novembre 2013 ai numeri 14820/1617, a favore della società: "XXXXXXXXXX" con sede in Sassuolo, in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena in data 15 ottobre 2013, repertorio n° 3557, a garanzia della somma di euro 27.053,72.



#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 23 ottobre 2014 ai numeri 11483/9050, a favore della società "XXXXXXXXXX." con sede in Sassuolo, in forza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Sassari in data 2 ottobre 2014, repertorio n° 2983.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta in data 22 febbraio 2019 ai numeri 2184/1588.

### NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sassari, adottato con Delibera n. 43 del 26/07/2012, n° 35 del 18/11/2014 e pubblicato sul Buras n°58 dell'11/12/2014, l'immobile è ubicato nella zona territoriale omogenea dell'Ambito Agricolo ( Zona "E"- art. 43 ) nello specifico è compreso nella SOTTOZONA E3.a ( art. 46 ):

"Aree agricole, caratterizzate da intenso frazionamento fondiario, e dalla compresenza di una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, e da utilizzi agricoli residuali, con scarsa valenza economica ma con interesse sociale e con finalità di difesa idrogeologica (oliveti e orti famigliari, agricoltura part-time)".

e ricade in Campo Ambientale 3 Ambito 2 (S. Giovanni - Villa Gorizia),



“Campo ambientale è interessato dall’insediamento sparso e annucleato, ai margini della città, lungo la direttrice per Porto Torres; comprende gli insediamenti di bancali e di San Giovanni, che insistono all’interno della corona olivetata, e i nuclei di Li Punti, Ottava, Villa Gorizia, nonché le propaggini dell’insediamento verso Platamona ed il confine con il comune di Sorso”.

Il complesso edilizio insiste su area inserita nel piano di lottizzazione di cui alla convenzione stipulata con il comune di Sassari, in data 27 gennaio 1999 (Rep. n° 217.061) registrato a Sassari in data 8 febbraio 1999 al n° 624 e trascritto a Sassari in data 3 febbraio 1999 al n° 1663 Reg. Gen. ed al n° 1309 Reg. Part.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato costruito in forza della Licenza di costruzione n. 273 del 21/12/1967 rilasciata a nome del Sig. XXXXXXXXXXX dal Comune di Sassari.

Non è stato possibile confrontare le dimensioni reali con quelle di progetto in quanto alcune parti dello stesso risultano irreperibili. Per le stesse ragioni non è possibile verificare la regolarità edilizia dell’immobile.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risulta che sia stato rilasciato un certificato di agibilità dell’immobile.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

## **N°2 - IMMOBILI VIA DI VITTORIO N° 20 - 22 -VIA GALLERI N°5 - SASSARI**

### DESCRIZIONE

Gli immobili in oggetto fanno parte di un complesso edilizio realizzato nell’area R2d - subcomparto 2 comparto C1 del Piano di Lottizzazione Piazzale Segni; costituito da tre corpi di fabbrica contigui, ciascuno servito da scala autonoma.

Con riferimento alla quota stradale della via Di Vittorio, i primi due corpi realizzati sulla stessa via sono strutturati su un piano seminterrato, piano terra o pilotis, quattro piani alti e piano soffitte, mentre il corpo realizzato nella via Galleri è strutturato su un piano interrato (sempre rispetto alla quota di cui sopra), un piano seminterrato o pilotis, piano terra, quattro piani alti e piano soffitte; il tutto confinante con (in senso orario): via Di Vittorio, via Galleri, stessa ditta, proprietà Dongu Costruzioni snc, proprietà Morittu Ignazio e proprietà “Idealcasa – Soc. Coop. a r.l.”, salvo altri.

I lavori vennero iniziati il 19 luglio 1999 ed ultimati il 07 maggio 2001.

I beni in oggetto sono costituiti da 6 cantine e cinque posti auto scoperti.



L'edificio dove sono ubicati i beni si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567**

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

**TITOLARITÀ**

Gli immobili oggetto della perizia, hanno come intestatario catastale:

- XXXXXXXXXX(Proprietà 1/1) Codice fiscale: XXXXXXXXX Partita IVA: XXXXXXXX  
XXXXX 07100 - Sassari (SS).

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

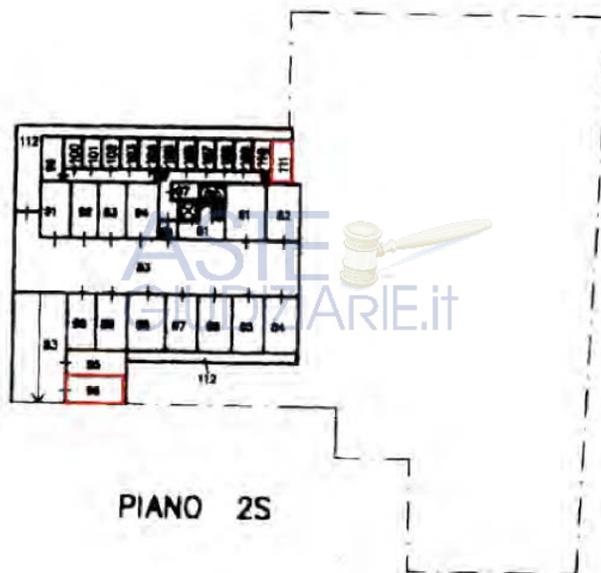
- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Nella documentazione catastale vengono riportati i seguenti dati:

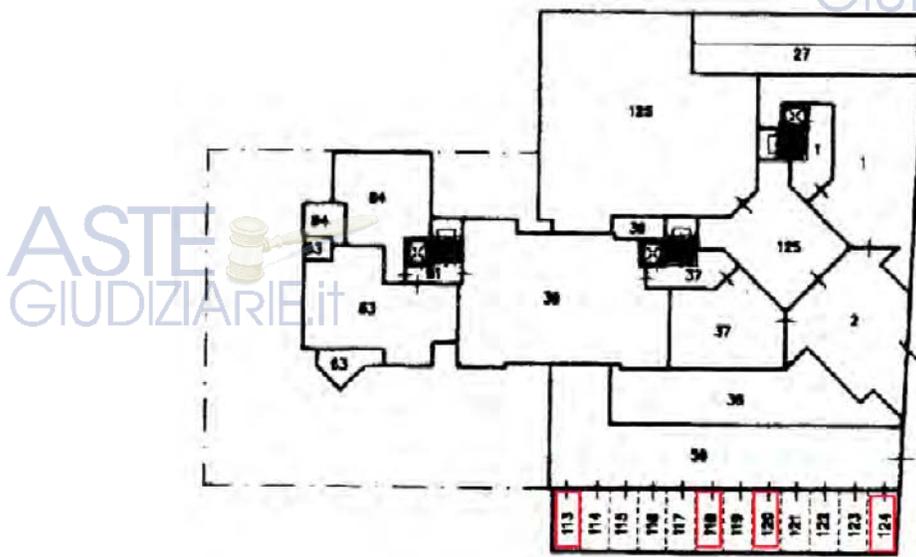
N° Lotto in vendita	N° Bene	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Piano-Scala	Intestatario
		Sez.	F.	Part.	Sub.	Cat.	Class e	Consistenz a	Superfici e Catastale	Rendita			
2	2	Urb.	108	2187	19	C/2	1	6 m <sup>2</sup>	Tot: 7 m <sup>2</sup>	24,48 €	1S scala: A	XXXXXS.r.l.	
3	3	Urb.	108	2187	22	C/2	1	4 m <sup>2</sup>	Tot: 5 m <sup>2</sup>	16,32 €	1S scala: A	XXXXXS.r.l.	
4	4	Urb.	108	2187	23	C/2	1	4 m <sup>2</sup>	Tot: 5 m <sup>2</sup>	16,32 €	1S scala: A	XXXXXS.r.l.	
5	5	Urb.	108	2187	24	C/2	1	4 m <sup>2</sup>	Tot: 5 m <sup>2</sup>	16,32 €	1S scala: A	XXXXXS.r.l.	
	6	Urb.	108	2187	77	C/2	1	38 m <sup>2</sup>	Tot: 46 m <sup>2</sup>	155,04 €	1S scala: C	XXXXXS.r.l.	
6	7	Urb.	108	2187	96	C/6	1	13 m <sup>2</sup>	Tot: 13 m <sup>2</sup>	57,74 €	2S scala: C	XXXXXS.r.l.	
7	8	Urb.	108	2187	111	C/2	1	8 m <sup>2</sup>	Tot: 10 m <sup>2</sup>	32,64 €	2S scala: C	XXXXXS.r.l.	



N° Lotto in vendita	N° Bene	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
		Urb.	108	2187	113	C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Tot: 12 m <sup>2</sup>	53,30 €	Terra	XXXXXS.r.l.
8	9	Urb.	108	2187	113	C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Tot: 12 m <sup>2</sup>	53,30 €	Terra	XXXXXS.r.l.
9	10	Urb.	108	2187	118	C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Tot: 12 m <sup>2</sup>	53,30 €	Terra	XXXXX S.r.l.
10	11	Urb.	108	2187	120	C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Tot: 12 m <sup>2</sup>	53,30 €	Terra	XXXXX S.r.l.
	12	Urb.	108	2187	124	C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Tot: 12 m <sup>2</sup>	53,30 €	Terra	XXXXX S.r.l.



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



PIANO TERRA

### PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del c.c.

Sono escluse dalle parti condominiali tutte le autorimesse, le cantine, i posti macchina scopertisi locali sottotetto e l'area a livello del piano terra o pilotis, in parte coperta ed in parte scoperta ubicata in angolo tra i corpi "A" e "B" individuata dal sub 125, enti dei quali la società costruttrice si è riservata la più ampia facoltà di disposizione e precisandosi:

- che l'area in parte coperta ed in parte scoperta, a livello del piano terra o piloti dei corpi "A" e "B", di accesso ai rispettivi androni, individuata nell'elaborato planimetrico predisposto per l'accatastamento dal sub 2 (b.c.n.c.) è condominiale alle unità ai piani primo e superiori di entrambi le dette scale nonché all'area contigua, in parte coperta ed in parte scoperta, come sopra individuata dal sub. 125.
- che la superficie a pilastri (pilotis) di ciascuno dei tre corpi, individuata ove sopra dai sub. 1-37-61 (b.c.n.c.) è condominiale tra tutte le unità del rispettivo corpo;
- che le rampe e le corsie di manovra ai piani seminterrato (corpi "A" e "B") e interrato (corpo "C"), individuate nell'ordine, ove sopra nei sub. 27-58-83 (b.c.n.c.) sono condominiali tra le unità del rispettivo corpo cui servono di accesso, con l'ulteriore precisazione che la rampa a



servizio del corpo “B” è condominiale anche ai posti macchina scoperti (N° 12) disposti a confine con la rampa stessa (subb. da 113 a 124 );

- che il locale a piano seminterrato o piloti del corpo “C” a sinistra per chi accede al vano androne, individuato ove sopra dal sub. 77 (b.c.n.c.) è condominiale a tutte le unità di detto corpo;
- che l'aiuola esterna a confine con la rampa a servizio del corpo “B”, individuata ove sopra dal sub. 38 (b.c.n.c.), è condominiale alle unità ai piani terra e superiori di detto corpo;
- che l'aiuola esterna ubicata a sinistra rispetto a chi percorre il dialetto di accesso al vano scala “C”, individuata ove sopra dal sub. 80 (b.c.n.c.) è condominiale alle unità ai piani seminterrato o piloti e superiori di detto corpo;
- che l'aiuola esterna ubicata a destra rispetto a chi percorre il vialetto di accesso al vano scala “C” individuata ove sopra dal sub. 79 (b.c.n.c), con l'entrostante serbatoio del gas, è condominiale all'intero fabbricato, escluso il sub. 39.

### PROVENIENZE VENTENNALI



I beni sopra descritti risultano di proprietà della società: XXXXXXXXXXXX con sede in Sassari,

per averli edificati su area ad essa pervenuta in forza dei seguenti titoli:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1998	proprietà 1/1	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		A.S. Scanu	27/11/1998	215.867	22575
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	02/12/1998	n°13642	n°9942	
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 28/05/1999	proprietà 1/1	<b>Atto di cessione</b>			

<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Vincenzo Lojacono	28/05/1999	109.768	
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	04/06/2008	n°9289	n°5808

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 risulta che dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari a tutto il 16 luglio 2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- Sulla porzione distinta con il mappale 2187 sub 77: quota proporzionale dell'Ipoteca di originarie lire 7.600.000.000 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 29 dicembre 1999 ai numeri 18048/3404 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, in forza del contratto di mutuo ricevuto dal Dr. A.S.Scanu notaio in data 28 dicembre 1999, repertorio n° 224.250

#### ***Trascrizioni***

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, trascritta in data 22 febbraio 2019 ai numeri 2184/1588.

### NORMATIVA URBANISTICA

Le cantine oggetto della perizia appartengono al complesso edilizio che è stato realizzato nel lotto R2d nell'ambito del Piano di Lottizzazione ambito 13 sottozona C1 del PRG Piazzale Segni.

Il Terreno distinto nella Sez. Sassari-Agro Catasto Terreni al F. 108 Mappale 2187 secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n° 43 del 26/07/2012, n° 35 del 18/11/2014 e pubblicato sul Buras n°58 del 11/12/2014, è compreso nella SOTTOZONA C1 con riferimento ai seguenti articoli:

Art. 28 AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA "C"



#### Art. 29 SOTTOZONA C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Viene certificato inoltre che con Delibera del Consiglio Comunale n°7 del 15/01/2019 è stata adottata una Variante alle Norme di Attuazione del PUC vigente, pertanto i terreni di cui al certificato in oggetto sono sottoposti alle misura di salvaguardia ai sensi dell'Art. 12, Comma 3, del D.P.R. 380/2001 e alla normativa di seguito riportata.

#### Art. 28 AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA "C"

Si fa presente che ulteriori parametri relativi all'area in oggetto possono essere riportati nell'allegato F Regolamento paesaggistico edilizio.

Sulle indicazioni esposte prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al P.P.R. approvato dalla R.A.S. con deliberazione n° 36/7 del 5 settembre 2006. Relativamente alla eventuale presenza di vincoli paesaggistici si rimanda alla normativa specifica che disciplina la materia.

La destinazione d'uso del fabbricato risulta conforme con gli strumenti urbanistici vigenti.

Il terreno su cui sono stati realizzati i 4 posti auto all'aperto insistono su area distinta nel catasto al foglio 108 mappale 2155 (ex 2083 (ex 1200 a)) che ricade nel SUBCOMPARTO 2 nell'ambito del Piano di Lottizzazione ambito 13 sottozona C1 del PRG Piazzale Segni. Il Piano di lottizzazione (P8) prevede per quest'area la realizzazione degli standards per le attività commerciali e/o direzionali ( art 8 Decreto Floris ).

La destinazione d'uso dei 4 posti auto all'aperto appartenenti al mappale 2155 "Parcheggi privati per uffici R2d ( art. 53 regolamento edilizio )" non risulta conforme con gli strumenti urbanistici vigenti.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è composto da tre corpi di fabbrica adiacenti che hanno le facciate principali esposte rispettivamente a Est e a Sud .

La struttura è di cemento armato e le facciate sono rivestite in parte con superfici vetrate. I solai sono sia del tipo in cemento armato "pieno" sia in laterocemento. Il tetto dell'edificio è in parte realizzato a falde e in parte in piano. L'edificio è munita di scale e ascensore. Il piano interrato dell'edificio è destinato a parcheggi e box auto. La superficie dei parcheggi è realizzata in battuto di cemento.



#### REGOLARITÀ EDILIZIA



Il fabbricato di cui fanno parte le cantine oggetto della perizia è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n° C/99/264 del 15/07/1999 approvata dalla Commissione Edilizia comunale in data 11/03/1999;
- CONCESSIONE EDILIZIA n° C/01/191 del 24 aprile 2001 “ PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. N° 264/99 “ approvata dalla Commissione Edilizia comunale in data 29/03/2001;

I lavori sono iniziati in data 19 luglio 1999 e terminati il 07/05/2001.

E' stato rilasciato regolare Certificato di Abitabilità n. A/03/81 del 16/09/2003 a nome della Società XXXXXXXXXX

Le cantine risultano regolari 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.

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

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento.

Il progetto approvato per quel che attiene le cantine coincide sostanzialmente con lo stato attuale del bene.

Per quel che attiene il “posto moto” identificato al foglio 107 part. 2187 con il subalterno n°96; esso non è presente nelle planimetrie dell'ultimo progetto approvato. E' dunque necessario inoltrare una pratica di accertamento di conformità.

Per quel che attiene i 4 posti auto scoperti identificati al foglio 108 part. 2187 con i subalterni 113-118-120-124 ma appartenenti alla particella 2155 di proprietà della XXXXXX S.r.l., essi non insistono nel lotto R2d oggetto delle concessioni edilizie citate pertanto risultano privi di titolo edilizio. Inoltre come precedentemente anticipato la destinazione d'uso “Parcheggi privati per uffici R2d “ indicata nel progetto relativo alla CONCESSIONE EDILIZIA n° C/01/191 del 24 aprile 2001 non risulta conforme con gli strumenti urbanistici vigenti dal momento che il Piano di lottizzazione (P8) prevede per quest'area la realizzazione degli standards per le attività commerciali e/o direzionali ( art 8 Decreto Floris ).

Ai sensi degli Articoli 31 e 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380; l'assenza di permesso di costruire e il mutamento di destinazione d'uso rispetto agli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella gazzette ufficiale n°97 del 16 aprile 1968; costituiscono variazioni essenziali e non sanabili.



### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Vincoli di destinazione d'uso autenticati nelle firme dal Dott. A.S.Scanu notaio in data 15 aprile 1999, repertorio n° 218967, ed in data 2 febbraio 2001, repertorio n° 232153. Trascritti rispettivamente presso la Conservatoria dei RR.II di Sassari in data 3 maggio 1999 ai numeri 6345/3911, e in data 28 marzo 2001 ai numeri 4929/3479.

Per quel che attiene gli oneri condominiale ne è noto l'ammontare pregresso fino al 01 dicembre 2019.

L'eventuale acquirente sarà tenuto a versare il saldo relativo alle sole 2 ultime annualità; a tal fine si riporta la stima dell'ammontare medio mensile delle rate per singolo immobile senza tenere conto di eventuali lavori straordinari.

n° Lotto	n° Bene	DATI IDENTIFICATIVI				Piano-Scala	rata media minima mensile stimata	totale oneri condominiali al 01/12/2019
		Sez.	F.	Part.	Sub			
2	2	Urb.	108	2187	19	1S scala: A	1,00 €	314,00 €
3	3	Urb.	108	2187	22	1S scala: A	2,00 €	118,00 €
4	4	Urb.	108	2187	23	1S scala: A	1,00 €	116,00 €
5	5	Urb.	108	2187	24	1S scala: A	1,00 €	126,00 €
	6	Urb.	108	2187	77	1S scala: C		
6	7	Urb.	108	2187	96	2S scala: C	5,00 €	429,00 €
7	8	Urb.	108	2187	111	2S scala: C	4,00 €	429,00 €
8	9	Urbana	108	2187	113	Terra	3,00 €	361,00 €
9	10	Urbana	108	2187	118	Terra	3,00 €	361,00 €
10	11	Urbana	108	2187	120	Terra	3,00 €	361,00 €
	12	Urbana	108	2187	124	Terra		





**LOTTO N°2 - BENE N°2 - CANTINA UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO 1S.**

**DESCRIZIONE**

Il trenta luglio 2019, in presenza del costruttore XXXXXXXX, è stato eseguito il sopralluogo presso la palazzina ubicata in Via di Vittorio n° 20-22 distinta al N.C.U. al foglio 108 particella 2187.

La cantina, identificata con il subalterno n° 19, è la prima a sinistra per chi accede al corridoio che si trova oltre la porta di metallo situata nel fondo dello spazio di manovra dei garage del sottopiano dell'edificio.

La cantina è caratterizzata da una forma triangolare, il soffitto è a un'altezza di 2,5 metri e la porta di accesso alla stessa è di metallo. Lo stato di manutenzione è discreto.

**CONFINI**

Il bene confina a est con il corridoio di accesso alle cantine, a nord con le due cantine identificate con i subalterni 20 e 21 e a ovest con il subalterno 49.

**SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
cantina	6 mq	7 mq	1,00	7 mq	2,5	primo sottopiano
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>7,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>29/07/2019</b>  Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2187, Sub. 19, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 6 mq Totale: 7 mq Rendita € 24,48 Piano: S1 scala A





Dal <b>20/02/2001</b> al <b>09/11/2015</b>  (ALTRE) dal 20/02/2001 protocollo n° 39534 in atti dal 20/02/2001 CONTINUO NUOVA COSTRUZIONE (N. 411.1/2001)	proprietà 1/1	<b>Catasto Fabbricati</b> Fig. 108, Part. 2187, Sub. 19, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 6 mq  Rendita L. 47,400 Piano: S1 scala A
---	---------------	--



Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2187	19	2	C/2	1	6 m <sup>2</sup>	Totale: 7 mq	24,48 €	piano S1 scala A

### PIAZZA ANTONIO SEGNI

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.





**LOTTO N°3 - BENE N°3 - CANTINA UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO 1S.**

**DESCRIZIONE**

Il trenta luglio 2019, in presenza del costruttore XXXXXXXXXX, è stato eseguito il sopralluogo presso la palazzina ubicata in Via di Vittorio n° 20-22 distinta al N.C.U. al foglio 108 particella 2187.

La cantina, identificata con il subalterno n° 22, è la terza a sinistra del primo corridoio a sinistra per chi accede al corridoio che si trova oltre la porta di metallo situata nel fondo dello spazio di manovra dei garage del sottopiano dell'edificio.

La cantina è caratterizzata da una forma trapezoidale, il soffitto è a un'altezza di 2,5 metri e la porta di accesso alla stessa è di metallo. Lo stato di manutenzione è discreto.

**CONFINI**

Il bene confina a nord con il corridoio di accesso alle cantine, a est con la cantina identificata con il subalterno 21 e a ovest con i subalterni 19 e 30.

**SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
cantina	4 mq	5 mq	1,00	5 mq	2,5	primo sottopiano
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>5,00 mq</b>		

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2187	22	2	C/2	1	4 m <sup>2</sup>	Totale: 5 mq	16,32 €	piano S1 scala A

**PIAZZA ANTONIO SEGNI**

Intestatari: XXXXXXXXXX con sede in Sassari, c.f. XXXXXXXX, proprietà 1/1



Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

**LOTTO N°4 - BENE N°4 - CANTINA UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO 1S.**

### DESCRIZIONE

Il trenta luglio 2019, in presenza del costruttore XXXXXXXXXX, è stato eseguito il sopralluogo presso la palazzina ubicata in Via di Vittorio n° 20-22 distinta al N.C.U. al foglio 108 particella 2187.

La cantina, identificata con il subalterno n° 23, è la terza a destra del primo corridoio a sinistra per chi accede al corridoio che si trova oltre la porta di metallo situata nel fondo dello spazio di manovra dei garage del sottopiatto dell'edificio.

La cantina è caratterizzata da una forma rettangolare, il soffitto è a un'altezza di 2,5 metri e la porta di accesso alla stessa è di metallo. Lo stato di manutenzione è discreto.

### CONFINI

Il bene confina a sud con il corridoio di accesso alle cantine, a ovest con i due box identificati con i subalterni 29 e 30 e a est con la cantina con subalterno 24.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE





Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
cantina	4 mq	5 mq	1,00	5 mq	2,5	primo sottopiano
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>5,00 mq</b>		



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<p><b>Dal 09/11/2015 al 29/07/2019</b></p> <p>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.</p>	proprietà 1/1	<p><b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2187, Sub. 23, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 4 mq Totale: 5 mq Rendita € 16,32 Piano: S1 scala A</p>
<p><b>Dal 20/02/2001 al 09/11/2015</b></p> <p>(ALTRE) dal 20/02/2001 protocollo n° 39534 in atti dal 20/02/2001 CONTINUO NUOVA COSTRUZIONE (N. 411.1/2001)</p>	proprietà 1/1	<p><b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2187, Sub. 23, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 4 mq Totale: 5 mq Rendita € 16,32 L. 31.600 Piano: S1 scala A</p>



Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2187	23	2	C/2	1	4 m <sup>2</sup>	Totale: 5 mq	16,32 €	piano S1 scala A



PIAZZA ANTONIO SEGNI

Intestatari: XXXXXXcon sede in Sassari, c.f. XXXXXXXXX, proprietà 1/1

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

**LOTTO N°5 - BENE N°5 - CANTINA UBICATA A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO 1S.**

#### DESCRIZIONE

Il trenta luglio 2019, in presenza del costruttore XXXXXX, è stato eseguito il sopralluogo presso la palazzina ubicata in Via di Vittorio n° 20-22 distinta al N.C.U. al foglio 108 particella 2187.

La cantina, identificata con il subalterno n° 24, è la seconda a destra del primo corridoio a sinistra per chi accede al corridoio che si trova oltre la porta di metallo situata nel fondo dello spazio di manovra dei garage del sottopiatto dell'edificio.

La cantina è caratterizzata da una forma rettangolare, il soffitto è a un'altezza di 2,5 metri e la porta di accesso alla stessa è di metallo. Lo stato di manutenzione è discreto.

#### CONFINI

Il bene confina a sud con il corridoio di accesso alle cantine, a ovest con i due box identificati con i subalterni 29 e 30 e a est con la cantina con subalterno 24.

#### SUPERFICIE CONVENZIONALE



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
cantina	4 mq	5 mq	1,00	5 mq	2,5	primo sottopiano
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>5,00 mq</b>		

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2187	24	2	C/2	1	4 m <sup>2</sup>	Totale: 5 mq	16,32 €	piano S1 scala A

PIAZZA ANTONIO SEGNI

Intestatari:XXXXXXXXX. con sede in Sassari, c.f.XXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

**BENE N°6 - LOCALE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO 1S.**





L'immobile identificato al Catasto al foglio 108 alla particella 2187 con il Sub. 77 risulta di proprietà condominiale pertanto non sarà oggetto della presente trattazione.

## **LOTTO N°6 - BENE N°7 - POSTO MOTO SCOPERTO UBICATA IN VIA GALLERI N°5 - SASSARI**

### DESCRIZIONE

Il trenta luglio 2019, in presenza del costruttore XXXXXXXXXX, è stato eseguito il sopralluogo presso la palazzina ubicata in Via Galleri n°5 distinta al N.C.U. al foglio 108 particella 2187.

Il posto auto distinto al N.C.U. al foglio 108 particella 2187 sub 96 non è inutilizzabile per le autovetture dal momento che buona parte della sua area è stata occupata dalla sede su cui scorre il cancello condominiale; la larghezza effettiva è di soli 1,4 m e la lunghezza di 5,72 m.

Lo stato di manutenzione è discreto.

### CONFINI

Il bene confina per il lato ovest con la rampa di transito delle autovetture identificata con il subalterno 83, a nord con il posto auto identificato con il subalterno 95 a sud con area pubblica e a est con il giardino condominiale.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
	cantina	4 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	1,00	8 m <sup>2</sup>		secondo sottopiano
<b>Totale superficie convenzionale</b>					<b>5,00 mq</b>		

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2187	96	2	C/6	1	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	16,32 €	piano S2



PIAZZA ANTONIO SEGNI

Intestatari: XXXXXXXXX con sede in Sassari, c.f.XXXXXXX, proprietà 1/1

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi non coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale e nella visura. E' necessario eseguire un nuovo accatastamento dell'immobile.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

#### **LOTTO N°7 - BENE N°8 - CANTINA UBICATA IN VIA GALLERI N°5 - SASSARI**

#### DESCRIZIONE

Il trenta luglio 2019, in presenza del costruttore XXXXXXXX, è stato eseguito il sopralluogo presso la palazzina ubicata in Via Galleri n°5 distinta al N.C.U. al foglio 108 particella 2187.

La cantina distinta al N.C.U. al foglio 108 particella 2187 sub 111 risultava chiusa da un cancello con lucchetto e non è stato possibile accedervi.

#### CONFINI

Il bene confina a ovest in parte con il corridoio di accesso alle cantine e in parte con la cantina identificata con il sub. 110, a sud con il box identificato con il subalterno 82.

#### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Non è stato possibile accedere all'immobile pertanto le misure sono quelle dedotte dalla planimetria catastale.





Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
cantina	8 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	1,00	10 m <sup>2</sup>	2,5	primo sottopiano
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>10,00 m<sup>2</sup></b>		



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>29/07/2019</b>  Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2187, Sub. 111, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 8 m <sup>2</sup> Totale: 8 m <sup>2</sup> Rendita € 32,64 Piano: S2 scala C
Dal <b>20/02/2001</b> al <b>09/11/2015</b>  (ALTRE) dal 20/02/2001 protocollo n° 39583 in atti dal 20/02/2001 CONTINUO NUOVA COSTRUZIONE (N. 415.1/2001)	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2187, Sub. 23, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 8 m <sup>2</sup> Rendita € 32,64 L. 63.200 Piano: S2 scala C

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2187	111	2	C/6	1	8 m <sup>2</sup>	Totale: 10 m <sup>2</sup>	32,64 €	piano S2 scala C

PIAZZA ANTONIO SEGNI

Intestatari: XXXXXXXXXX con sede in Sassari, c.f. XXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### Corrispondenza catastale

Non è stato possibile accedere all'immobile per verificare la corrispondenza catastale.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

**LOTTO N°8 - BENE N°9 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO TERRA.**

#### DESCRIZIONE

Il trenta luglio 2019, in presenza del costruttore Geom. XXXXXXXX, è stato eseguito il sopralluogo presso la palazzina ubicata in Via Di Vittorio distinta al N.C.U. al foglio 108 particella 2187.

Il posto auto distinto al N.C.U. al foglio 108 particella 2187 sub 113 risulta essere l'ultimo a sinistra per chi superato il cancello per le auto e si dirige verso la rampa che porta ai garage del primo piano interrato.

La pavimentazione su cui sono stati tracciati i posti auto è stata realizzata in elementi autobloccanti di calcestruzzo.

Tutti i posti auto sono muniti di una barriera metallica a ribalta per impedirne l'uso quando restano inutilizzati.



## CONFINI

Il bene confina a nord con l'area di manovra a est con il posto auto identificato con il subalterno 114 a sud e a ovest con un area della stessa proprietà destinata a verde pubblico.

## SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posto auto	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	1,00	12 m <sup>2</sup>		primo terra
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>12,00 m<sup>2</sup></b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>29/07/2019</b>  Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2187, Sub. 113, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 12 m <sup>2</sup> Totale: 12 m <sup>2</sup> Rendita € 53,30 Piano: Terra
Dal <b>20/02/2001</b> al <b>09/11/2015</b>  (ALTRE) dal 20/02/2001 protocollo n° 39583 in atti dal 20/02/2001 CONTINUO NUOVA COSTRUZIONE (N. 415.1/2001)	proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 2187, Sub. 113, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 12 m <sup>2</sup> Totale: 12 m <sup>2</sup> Rendita: € 53,30 L 103,2 Piano: Terra

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2187	113	2	C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	53,30 €	piano Terra

PIAZZA ANTONIO SEGNI

Intestatari: XXXXXXXXX con sede in Sassari, c.f. CCCCCCCC, proprietà 1/1

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati in loco risulta che il posto auto in oggetto insiste sulla particella 2155 del foglio 108 e non sulla 2187 come riportato nella visura e nella planimetria catastale.

E' necessario procedere con un nuovo accatastamento del bene.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

**LOTTO N°9 - BENE N°10 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO TERRA.**

#### DESCRIZIONE

Il trenta luglio 2019, in presenza del costruttore XXXXXXXXX, è stato eseguito il sopralluogo presso la palazzina ubicata in Via Di Vittorio distinta al N.C.U. al foglio 108 particella 2187.

Il posto auto distinto al N.C.U. al foglio 108 particella 2187 sub 118 risulta essere il quinto a destra per chi superata la rampa d'uscita dal sottopiano dei garage si dirige verso il cancello.

La pavimentazione su cui sono stati tracciati i posti auto è stata realizzata in elementi autobloccanti di calcestruzzo.



Tutti i posti auto sono muniti di una barriera metallica a ribalta per impedirne l'uso quando restano inutilizzati.

### CONFINI

Il bene confina a nord con l'area di manovra a est con il posto auto identificato con il subalterno 119 a sud e a ovest con un area della stessa proprietà.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
	posto auto	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	1,00	12 m <sup>2</sup>		piano terra
<b>Totale superficie convenzionale</b>					<b>12,00 m<sup>2</sup></b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>29/07/2019</b>  Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2187, Sub. 118, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 12 m <sup>2</sup> Totale: 12 m <sup>2</sup> Rendita € 53,30 Piano: Terra
Dal <b>20/02/2001</b> al <b>09/11/2015</b>  (ALTRE) dal 20/02/2001 protocollo n° 39583 in atti dal 20/02/2001 CONTINUO NUOVA COSTRUZIONE (N. 415.1/2001)	proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 2187, Sub. 118, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 12 m <sup>2</sup> Totale: 12 m <sup>2</sup> Rendita: € 53,30 L.103,2 Piano: Terra

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2187	118	2	C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	53,30 €	piano terra

## PIAZZA ANTONIO SEGNI

Intestatari: XXXXXXXXX con sede in Sassari, c.f. XXXXXXXX, proprietà 1/1

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati in loco risulta che il posto auto in oggetto insiste sulla particella 2155 del foglio 108 e non sulla 2187 come riportato nella visura e nella planimetria catastale.

E' necessario procedere con un nuovo accatastamento del bene.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

**LOTTO N°10 - BENE N°11 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO TERRA.**

### DESCRIZIONE

Il trenta luglio 2019, in presenza del costruttore XXXXXXXXX, è stato eseguito il sopralluogo presso la palazzina ubicata in Via Di Vittorio distinta al N.C.U. al foglio 108 particella 2187.



Il posto auto distinto al N.C.U. al foglio 108 particella 2187 sub 120 risulta essere l'ottavo a destra per chi superata la rampa d'uscita dal sottopiano dei garage si dirige verso il cancello.

La pavimentazione su cui sono stati tracciati i posti auto è stata realizzata in elementi autobloccanti di calcestruzzo.

Tutti i posti auto sono muniti di una barriera metallica a ribalta per impedirne l'uso quando restano inutilizzati.



### CONFINI

Il bene confina a nord con l'area di manovra a est con il posto auto identificato con il subalterno 121 a sud e a ovest con un area della stessa proprietà destinata a parcheggio pubblico.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
	posto auto	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	1,00	12 m <sup>2</sup>		piano terra
<b>Totale superficie convenzionale</b>					<b>12,00 m<sup>2</sup></b>		



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>29/07/2019</b>  Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2187, Sub. 120, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 12 m <sup>2</sup> Totale: 12 m <sup>2</sup> Rendita € 53,30 Piano: Terra
Dal <b>20/02/2001</b> al <b>09/11/2015</b>  (ALTRE) dal 20/02/2001 protocollo n° 39583 in atti dal 20/02/2001 CONTINUO NUOVA COSTRUZIONE (N. 415.1/2001)	proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 108, Part. 2187, Sub. 120, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 12 m <sup>2</sup> Totale: 12 m <sup>2</sup> Rendita: € 53,30 L 103,2 Piano: Terra





Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2187	120	2	C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	53,30 €	piano terra

PIAZZA ANTONIO SEGNI

Intestatari: XXXXXXXXXX con sede in Sassari, c.f. XXXXXXXXX, proprietà 1/1

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



### Corrispondenza catastale

Dai rilievi effettuati in loco risulta che il posto auto in oggetto insiste sulla particella 2155 del foglio 108 e non sulla 2187 come riportato nella visura e nella planimetria catastale.

E' necessario procedere con un nuovo accatastamento del bene.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.





**BENE N°12 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA DI VITTORIO N° 20 - 22, PIANO TERRA.**

### DESCRIZIONE

Il trenta luglio 2019, in presenza del costruttore XXXXXXXXXXXX, è stato eseguito il sopralluogo presso la palazzina ubicata in Via Di Vittorio distinta al N.C.U. al foglio 108 particella 2187.

Il posto auto distinto al N.C.U. al foglio 108 particella 2187 sub 124, dalla dimostrazione grafica dei subalterni risulta essere il primo sinistra per chi superato il cancello di accesso per le auto percorre la rampa verso il sottopiano dei garage.

Nella realtà il posto auto in oggetto risulta praticamente inesistente dal momento che buona parte della sua larghezza è occupata dalla sede su cui scorre il cancello condominiale; resta solo una striscia di circa 40 cm di larghezza.

Per le ragioni esposte l'immobile non sarà oggetto del presente studio.

### **N°3 - IMMOBILI VIA GALLERI 3-3A - SASSARI**

### DESCRIZIONE

I beni in oggetto sono costituiti da un posto auto coperto e cinque posti auto scoperti.

L'edificio dove sono ubicati i beni si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

La palazzina è costituita da un piano interrato, un piano seminterrato, un piano pilotis, quattro piani fuori terra, un attico e un sottotetto. ( nell'area R2e - subcomparto C1 del P.D.L. Piazzale Segni ).

I lavori per la realizzazione dello stabile sono stati iniziati in data 22/05/2002 ed ultimati il 15/01/2008.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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

### TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della perizia, hanno come intestatario catastale:

- XXXXXXX (Proprietà 1/1) Codice fiscale: XXXXXXXX Partita IVA: XXXXXXXX  
XXXXXXXXXX 07100 - Sassari (SS).

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

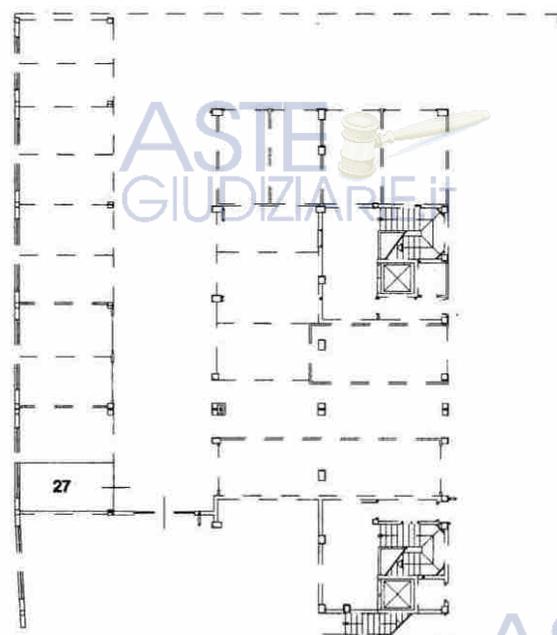
- XXXXXXX (Proprietà 1/1)





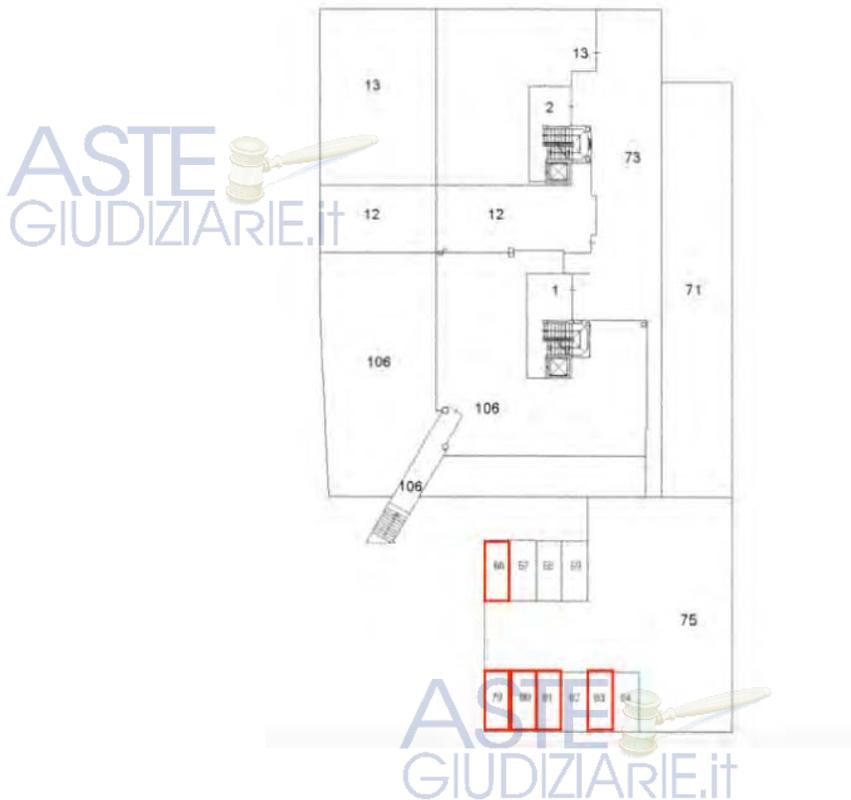
Dalla documentazione catastale vengono riportati i seguenti dati:

n° lotto	n° bene	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Piano	Intestatario
		Sez.	F.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita		
	13	Urb.	108	2223	27	C/6	3	12 m <sup>2</sup>	Tot: 13 m <sup>2</sup>	72,51 €	1S	XXXXX S.r.l.
11	14	Urb.	108	2223	66	C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Tot: 13 m <sup>2</sup>	53,30 €	Terra	XXXXX S.r.l.
12	15	Urb.	108	2223	79	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	Tot: 11 m <sup>2</sup>	48,86 €	Terra	XXXXX S.r.l.
13	16	Urb.	108	2223	80	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	Tot: 11 m <sup>2</sup>	48,86 €	Terra	XXXXX S.r.l.
14	17	Urb.	108	2223	81	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	Tot: 11 m <sup>2</sup>	48,86 €	Terra	XXXXX S.r.l.
15	18	Urb.	108	2223	83	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	Tot: 11 m <sup>2</sup>	48,86 €	Terra	XXXXX S.r.l.



PIANO INTERRATO





## PIANO TERRA

### PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del c.c. come meglio precisato nel regolamento condominiale.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è composto da un corpo di fabbrica che ha le facciate principali esposte rispettivamente a Sud e a Ovest .

La struttura è di cemento armato e le facciate sono rivestite in parte con superfici vetrate. I solai sono sia del tipo in cemento armato "pieno" sia in laterocemento. Il tetto dell'edificio è in parte realizzato a falde e in parte in piano. L'edificio è munita di scale e ascensore. Il piano interrato



dell'edificio è destinato a parcheggi e box auto. La superficie dei parcheggi è realizzata in battuto di cemento.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano al momento liberi.



### PROVENIENZE VENTENNALI

I beni sopra descritti risultano di proprietà della società: XXXXXXXXXX, con sede in Sassari, per averli edificati su area ad essa pervenuta in forza dei seguenti titoli:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1998	proprietà 1/1	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		A.S. Scanu	27/11/1998	215.867	22575
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	02/12/1998	n°13642	n°9942		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1999	proprietà 1/1	<b>Atto di cessione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenzo Lojacono	28/05/1999	109.768	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	04/06/2008	n°9289	n°5808		



### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 risulta che dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari a tutto il 16 luglio 2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- Atti d'obbligo edilizio a favore del Comune di Sassari trascritti in data 3 maggio 1999 ai numeri 6345/3911, in data 28 marzo 2001 ai numeri 4929/3479, ed in data 8 marzo 2002 ai numeri 2831/2043;

### ***Trascrizioni***

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, trascritta in data 22 febbraio 2019 ai numeri 2184/1588.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Le cantine oggetto della perizia appartengono al complesso edilizio che è stato realizzato nel lotto R2d nell'ambito del Piano di Lottizzazione ambito 13 sottozona C1 del PRG Piazzale Segni.

Il Terreno distinto nella Sez. Sassari-Agro Catasto Terreni al F. 108 Mappale 2187 secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n° 43 del 26/07/2012, n° 35 del 18/11/2014 e pubblicato sul Buras n°58 del 11/12/2014, è compreso nella SOTTOZONA C1 con riferimento ai seguenti articoli:

Art. 28 AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA "C"

Art. 29 SOTTOZONA C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Viene certificato inoltre che con Delibera del Consiglio Comunale n°7 del 15/01/2019 è stata adottata una Variante alle Norme di Attuazione del PUC vigente, pertanto i terreni di cui al certificato in oggetto sono sottoposti alle misura di salvaguardia ai sensi dell'Art. 12, Comma 3, del D.P.R. 380/2001 e alla normativa di seguito riportata.

Art. 28 AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA "C"

Si fa presente che ulteriori parametri relativi all'area in oggetto possono essere riportati nell'allegato F Regolamento paesaggistico edilizio.



Sulle indicazioni esposte prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al P.P.R. approvato dalla R.A.S. con deliberazione n° 36/7 del 5 settembre 2006. Relativamente alla eventuale presenza di vincoli paesaggistici si rimanda alla normativa specifica che disciplina la materia.

La destinazione d'uso del fabbricato risulta conforme con gli strumenti urbanistici vigenti.

Il terreno su cui sono stati realizzati i 5 posti auto all'aperto insistono su area distinta nel catasto al foglio 108 mappale 2223 (ex 841)) che ricade nel SUBCOMPARTO 2 nell'ambito del Piano di Lottizzazione ambito 13 sottozona C1 del PRG Piazzale Segni. Il Piano di lottizzazione (P8) prevede per quest'area la realizzazione degli standards per le attività commerciali e/o direzionali ( art 8 Decreto Floris ).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

La costruzione del complesso edilizio fabbricato denominato "A" sito in via Galleri 3, è stata autorizzata con :

- CONCESSIONE EDILIZIA C/02/305 del 16/05/2002; approvata dalla Commissione edilizia del 29/03/2001;
- PROVVEDIMENTO UNICO SU/05/035 prot. 2883 del 19/01/2005; approvato dalla Commissione edilizia del 21/12/2004;
- PROVVEDIMENTO UNICO SU/05/161 del 05/09/2005; approvato dalla Commissione edilizia del 28/04/2005;
- PROVVEDIMENTO UNICO SU/06/67 del 19/04/2006; approvato dalla Commissione edilizia del 16/02/2006;
- PROVVEDIMENTO UNICO n° SU/07/126 rilasciato il 07/11/2007; approvato dalla Commissione edilizia del 03/09/2007;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO - prot. n°54688 del 05/09/2005 - " variante alla c/305/02, relativa alla costruzione del lotto R2e (fabbricato denominato A) e al P.U. 2883/05 relativo ai lotti R1a e R1c ( fabbricato denominato B) ubicati in via De Gasperi nell'ambito del PdL ambito 13 sottozona C1 del PRG Piazzale Segni,....."



I lavori sono stati iniziati in data 22/05/2002 ed ultimati il 15/01/2008.

E' stato rilasciato regolare certificato di abitabilità A/08/26 del 07/02/2008 a nome della Società XXXXXXXXXX Srl per 10 appartamenti, 7 uffici, 2 attività commerciali, 36 posti auto coperti, 13 posti auto scoperti, 5 altri locali.

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

- Trattandosi di un posto auto non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quel che attiene gli immobili periziati come visto precedentemente, lo stato dei luoghi non corrisponde con il progetto approvato.

La destinazione d'uso di progetto dell'area su cui sono stati realizzati i 4 posti auto all'aperto identificati con i subalterni 66,79,80,81 appartenenti al mappale 2223 è "Verde pubblico ( art. 8 - D.R. 2266/U - Decreto Floris)" e risulta conforme con gli strumenti urbanistici vigenti.

La destinazione d'uso a posti auto non risulta pertanto essere conforme con il progetto approvato.

Ai sensi dell'Articolo 32 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380; il mutamento di destinazione d'uso rispetto agli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella gazzette ufficiale n°97 del 16 aprile 1968; costituiscono variazioni essenziali e non sanabili.

Per quel che riguarda l'area su cui è ubicato il subalterno 83 essa risulta far parte del cortile della palazzina e il posto auto non compare in progetto.

Il Piano di lottizzazione (P8) prevede per l'area su cui insiste il posto auto la realizzazione degli standards per le attività commerciali e/o direzionali ( art 8 Decreto Floris ).

E' dunque necessario inoltrare una pratica di accertamento di conformità per regolarizzare il posto auto identificato con il subalterno 83 destinandolo a parcheggio pubblico ( art 8 Decreto Floris ).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Nonostante le richieste inoltrate all'amministratore di condominio non è stata ricevuta al momento dal sottoscritto nessuna informazione relativamente agli oneri condominiali relativi alle ultime due annualità.



Si precisa che il terreno su cui è stato costruito il fabbricato comprendente la porzione immobiliare in oggetto è gravato da:

- 1) CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE – ATTO NOTARILE, stipulato a Sassari il 27/01/1999, a rogito del Notaio Antonello Scanu, Rep. n. 217061, trascritto a Sassari il 03/02/1999, reg. gen. n. 1663, reg. part. n. 1309, registrato a Sassari il 08/02/1999 al n. 624; a favore di COMUNE DI SASSARI contro XXXXXXXX SRL;
- 2) CONVENZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE – ATTO NOTARILE, stipulato a Sassari il 17/11/2003, a rogito del Notaio Antonello Scanu, Rep. n. 41450; trascritto a Sassari il 04/12/2004, reg. gen. n. 24406, reg. part. n. 18699, registrato a Sassari il 03/12/2003 al n. 2896; a favore di COMUNE DI SASSARI contro XXXXXXXXXXXX
- 3) SCRITTURA PRIVATA – VINCOLO DI DESTINAZIONE PERPETUA a posti auto coperti e scoperti, sottotetti e carico scarico merci; SCRITTURA PRIVATA – ATTO D’IMPEGNO per asservimento ad uso parcheggio pubblico, scritture autenticate in Sassari dal notaio Manlio Pitzorno; trascritte nelle seguenti date: 05/01/2005, Reg. Gen. n. 194, Reg. Part. N. 119; 27/06/2005, Reg. Gen. n. 15706 Reg. Part. n. 11739; 16/08/2005, Reg. Gen. n. 18096, Reg. Part. n. 13446; 21/03/2006, Reg. Gen. n. 5227, Reg. Part. n. 3442; 29/11/2006, Reg. Gen. n. 2043, Reg. Part. n. 13087 29/11/2006, Reg. Gen. n. 20432, Reg. Part. n. 13088.

**BENE N°13 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA GALLERI N° 3-3A, PIANO INTERRATO**

#### DESCRIZIONE

Il trenta luglio 2019, in presenza del XXXXXXXXX, presso la palazzina ubicata in Via Galleri n° 3-3A distinta al N.C.U. al foglio 108 particella 2223 è stato eseguito il sopralluogo.

In questa occasione è stato constatato che il posto auto identificato con il sub 27, presente nella planimetria catastale, in realtà è inesistente. Di fatto (in seguito a una variante dal progetto iniziale) è stato diviso con una tamponatura inglobandolo in parte nel garage adiacente, di altra proprietà, identificato con il sub.28 e in parte nel locale accatastato con il sub 101.

Successivamente è stato eseguito l’accesso agli atti presso l’ufficio tecnico comunale.

Dall'analisi dei progetti risulta che in seguito a una variante del progetto iniziale, l'area su cui insiste il subalterno 27 è stata effettivamente divisa tra un garage e un locale sauna attualmente entrambi di altra proprietà.

L'immobile risulta pertanto non vendibile.

## **LOTTE N° 11,12,13,14,15 - POSTI AUTO SCOPERTI UBICATI A SASSARI IN VIA GALLERI N°3-3A, PIANO TERRA.**

### DESCRIZIONE

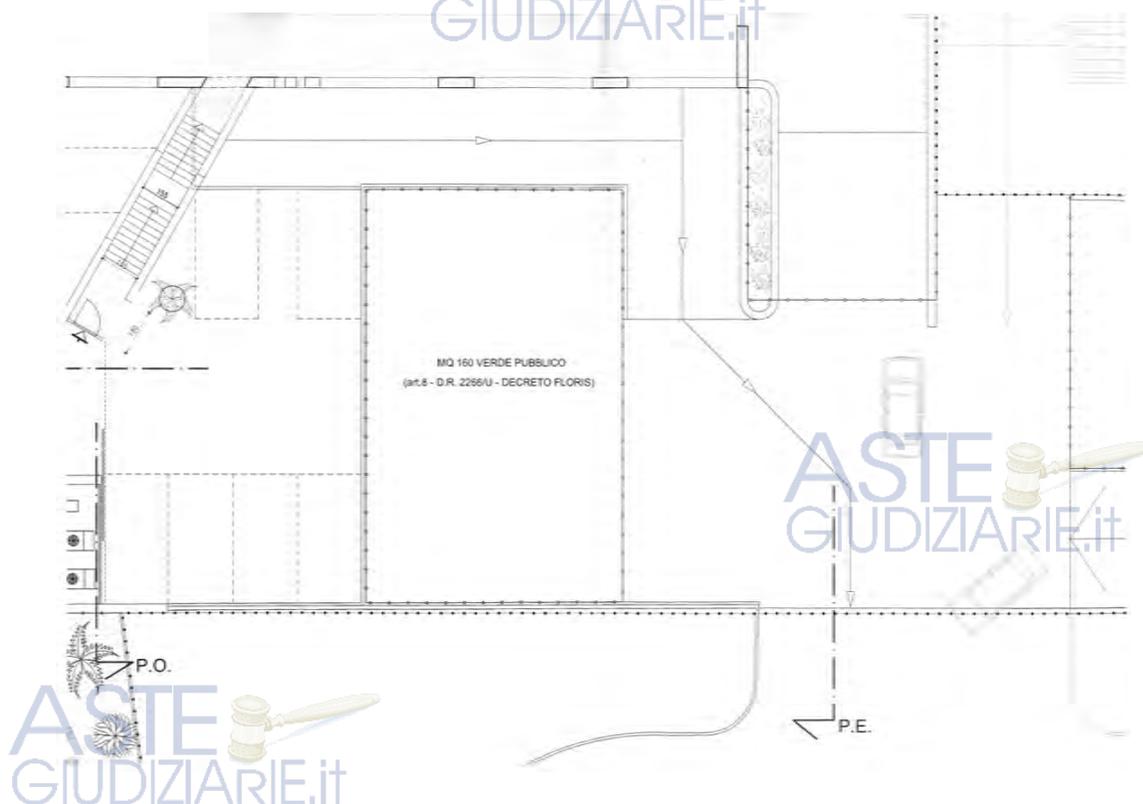
Il trenta luglio 2019, in presenza del XXXXXXXX, presso la palazzina ubicata in Via Galleri 3-3A distinta al N.C.U. al foglio 108 particella 2223 sono stati svolti i relativi sopralluoghi presso i subalterni identificati con i numeri 66, 79, 80, 81, 83.

Gli immobili sono costituiti da 5 posti auto ubicati al piano terra della palazzina, nella parte sinistra del piazzale di cemento, per chi entra dal cancello delle autovetture.

E' possibile accedere al piano dove sono ubicati i parcheggi anche dal piano interrato grazie a una rampa carrabile o a due vani scala e un ascensore.

Successivamente è stato eseguito l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale.

Per quel che attiene i 5 posti auto scoperti in oggetto, gli stessi erano presenti nel progetto iniziale ma in seguito a una variante di progetto approvata nel settembre del 2005, l'intera area di 160 m<sup>2</sup> su cui i primi quattro insistono, è stata destinata a verde pubblico.





Per quel che riguarda l'area su cui è ubicato il subalterno 83 essa risulta far parte del cortile condominiale e il posto auto non compare in progetto.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del curatore.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Tutti gli immobile risultano liberi.

## **LOTTO N° 11 - BENE N° 14 POSTO AUTO SCOPERTO UBIcato A SASSARI. IN VIA GALLERI N° 3-3A, PIANO TERRA.**

### CONFINI

Il bene ( sub. 66 ) confina a est con l'area identificata con i subalterno 67 a sud con il sub 75 attualmente utilizzato interamente come area di manovra e a sud si trova in aderenza con area destinata anch'essa a verde pubblico.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
	verde pubblico	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	1,00	11 m <sup>2</sup>		terra
<b>Totale superficie convenzionale</b>					<b>11,00 m<sup>2</sup></b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/11/2015</b>  Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 108, Part. 2223, Sub. 66, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 m <sup>2</sup> Totale: 11 m <sup>2</sup> Rendita € 48,86 Piano: TERRA



<p><b>Dal 28/10/2003 al 09/11/2015</b></p> <p>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 28/10/2003 protocollo n. 322269 in atti dal 28/10/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6707.1/2003)</p>	<p>proprietà 1/1</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 66, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 m<sup>2</sup> Rendita € 48,86 Piano: TERRA</p>
<p><b>Dal 11/10/2002 al 28/10/2003</b></p> <p>UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 11/10/2002 protocollo n. 275294 in atti dal 11/10/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2531.1/2002)</p>	<p>proprietà 1/1</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 66 Categoria: In corso di costruzione Piano: TERRA</p>

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<p><b>Dal 09/11/2015</b></p> <p>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.</p>	<p>proprietà 1/1</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 80, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 m<sup>2</sup> Totale: 11 m<sup>2</sup> Rendita € 48,86 Piano: TERRA</p>
<p><b>Dal 28/10/2003 al 09/11/2015</b></p> <p>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 28/10/2003 protocollo n. 322269 in atti dal 28/10/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6707.1/2003)</p>	<p>proprietà 1/1</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 80, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 m<sup>2</sup> Rendita € 48,86 Piano: TERRA</p>
<p><b>Dal 11/10/2002 al 28/10/2003</b></p> <p>UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 11/10/2002 protocollo n. 275294 in atti dal 11/10/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2531.1/2002)</p>	<p>proprietà 1/1</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 80 Categoria: in corso di costruzione Piano: TERRA</p>



Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2223	66	2	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	Totale: 11 m <sup>2</sup>	48,86 €	TERRA

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.



### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **LOTTO N° 12 - BENE N° 15 POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SASSARI. IN VIA GALLERI N° 3-3A, PIANO TERRA.**

### CONFINI

Il bene ( sub. 79 ) confina a est con l'area identificata con i subalterni 80 a nord con il sub 75 attualmente utilizzato interamente come area di manovra e a sud si trova in aderenza con area destinata anch'essa a verde pubblico.



### SUPERFICIE CONVENZIONALE





Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
verde pubblico	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	1,00	11 m <sup>2</sup>		terra
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>11,00 m<sup>2</sup></b>		



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<p><b>Dal 09/11/2015</b></p> <p>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.</p>	proprietà 1/1	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 79, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 m<sup>2</sup> Totale: 11 m<sup>2</sup> Rendita € 48,86 Piano: TERRA</p>
<p><b>Dal 28/10/2003 al 09/11/2015</b></p> <p>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 28/10/2003 protocollo n. 322269 in atti dal 28/10/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6707.1/2003)</p>	proprietà 1/1	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 79, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 m<sup>2</sup> Rendita € 48,86 Piano: TERRA</p>
<p><b>Dal 11/10/2002 al 28/10/2003</b></p> <p>UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 11/10/2002 protocollo n. 275294 in atti dal 11/10/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2531.1/2002)</p>	proprietà 1/1	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 79 Categoria: In corso di costruzione Piano: TERRA</p>

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



### DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2223	79	2	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	Totale: 11 m <sup>2</sup>	48,86 €	TERRA

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**LOTTO N° 13 - BENE N° 16 POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SASSARI. IN VIA GALLERI N° 3-3A, PIANO TERRA.**

### CONFINI

Il bene ( sub. 80 ) confina a est e a ovest con le due aree identificate rispettivamente con i subalterni 79 e 81 a nord con il sub 75 attualmente utilizzato interamente come area di manovra e a sud si trova in aderenza con area destinata anch'essa a verde pubblico.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
verde pubblico	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	1,00	11 m <sup>2</sup>		terra
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>11,00 m<sup>2</sup></b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI



Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2223	80	2	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	Totale: 11 m <sup>2</sup>	48,86 €	TERRA

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**LOTTO N° 14 - BENE N° 17 POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SASSARI. IN VIA GALLERI N° 3-3A, PIANO TERRA.**

### CONFINI

Il bene ( sub. 81 ) confina a est e a ovest con le due aree identificate rispettivamente con i subalterni 80 e 82 a nord con il sub 75 attualmente utilizzato interamente come area di manovra e a sud si trova in aderenza con area destinata anch'essa a verde pubblico.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------------	-------



	verde pubblico	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	1,00	11 m <sup>2</sup>	0	terra
<b>Totale superficie convenzionale</b>					<b>11,00 m<sup>2</sup></b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<p><b>Dal 09/11/2015</b></p> <p>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.</p>	proprietà 1/1	<p><b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 81, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 m<sup>2</sup> Totale: 11 m<sup>2</sup> Rendita € 48,86 Piano: TERRA</p>
<p><b>Dal 28/10/2003 al 09/11/2015</b></p> <p>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 28/10/2003 protocollo n. 322269 in atti dal 28/10/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6707.1/2003)</p>	proprietà 1/1	<p><b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 81, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 11 m<sup>2</sup> Rendita € 48,86 Piano: TERRA</p>
<p><b>Dal 11/10/2002 al 28/10/2003</b></p> <p>UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 11/10/2002 protocollo n. 275294 in atti dal 11/10/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2531.1/2002)</p>	proprietà 1/1	<p><b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 81, Categoria: in corso di costruzione Piano: TERRA</p>

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2223	81	2	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	Totale: 11 m <sup>2</sup>	48,86 €	TERRA



### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **LOTTO N° 15 - BENE N° 18 POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A SASSARI. IN VIA GALLERI N° 3-3A, PIANO TERRA.**



### CONFINI

Il bene confina a est e a ovest con i due posti auto identificati rispettivamente con i subalterni 82 e 84, a nord con l'area di manovra e a sud si trova in aderenza con il confine del condominio.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posto auto	12 mq	12 mq	1,00	12 mq		terra
Totale superficie convenzionale				12,00 mq		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------





<p>Dal <b>09/11/2015</b> al <b>29/07/2019</b></p> <p>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie.</p>	<p>proprietà 1/1</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 83, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Totale: 11 mq Rendita € 48,86 Piano: TERRA</p>
<p>Dal <b>28/10/2003</b> al <b>09/11/2015</b></p> <p>ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 28/10/2003 protocollo n. 322269 in atti dal 28/10/2003 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6707.1/2003)</p>	<p>proprietà 1/1</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 83, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Rendita € 48,86 Piano: TERRA</p>
<p>Dal <b>11/10/2002</b> al <b>28/10/2003</b></p> <p>UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 11/10/2002 protocollo n. 275294 in atti dal 11/10/2002 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2531.1/2002)</p>	<p>proprietà 1/1</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2223, Sub. 81, Categoria: in corso di costruzione Piano: TERRA</p>

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2223	83	2	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	Totale: 11 mq	48,86 €	TERRA

Corrispondenza catastale



In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



### **N°4 - IMMOBILI VIA ALCIDE DE GASPERI N° 22 - PIAZZA ANTONIO SEGNI N°1— SASSARI**

#### DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della perizia si trovano nella città di Sassari in un nuovo fabbricato situato tra l'incrocio di via Pietro Mastino-via Alcide De Gasperi e Piazzale Segni.

L'edificio è costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

I lavori per la fabbricazione dell'immobile sono terminati il 14/11/2007.

L'insieme di immobili oggetto di vendita è costituito da:

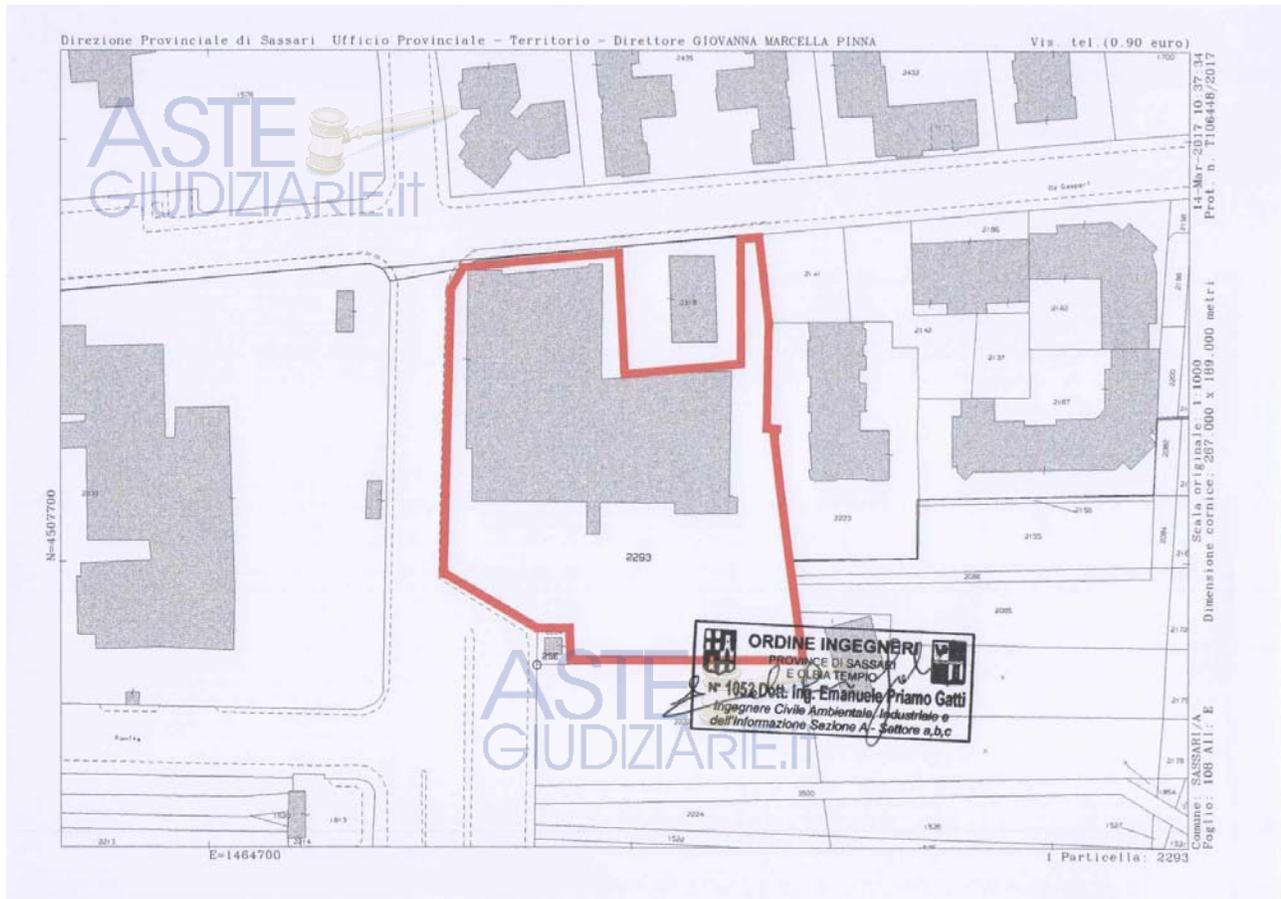
- Il lastrico solare sito al quinto piano della palazzina ubicata in Piazzale Segni 1;
- due aree parcheggio coperte, tre garage e una cantina tutti ubicati nel piano seminterrato con accesso da via Alcide De Gasperi n°22;
- tre posti auto ubicati al piano terra con accesso da via Alcide De Gasperi;

Il complesso insiste su area precedentemente distinta nel Catasto Terreni al foglio 108 coi mappali: 2243-2245-2246-2247-2248-2250-2252-2257-2258-2260-2261-2262-2224-2226. Attualmente distinta al F. 108 con la particella 2293.

**Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.**

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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



## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della perizia, appartengono a:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1) Codice fiscale: XXXXXXXX Partita IVA: XXXXXXXX  
Via XXXXXXXX  
07100 - Sassari (SS)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Nella documentazione catastale vengono riportati i seguenti dati:



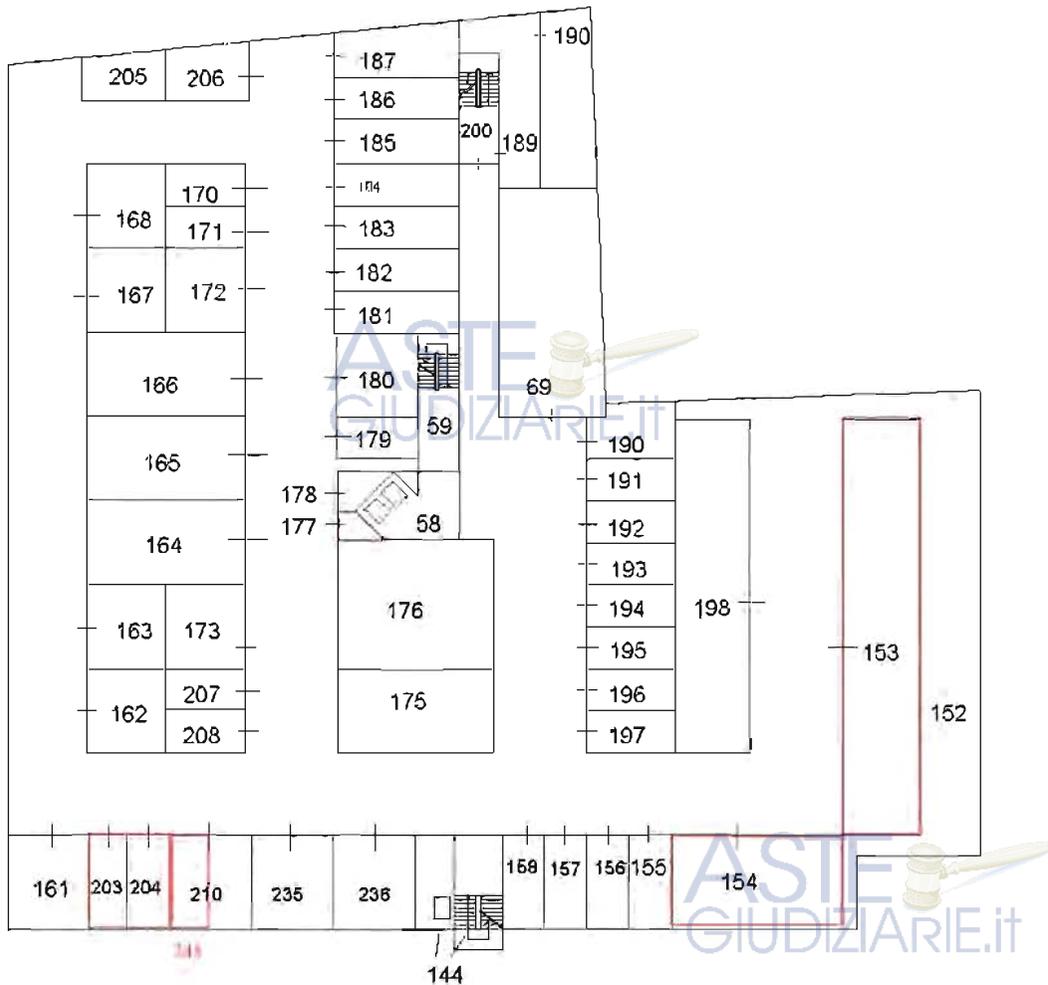
n° lotto	n° bene	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
		Sez.	F.	Part.	Sub	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita	Piano-Scala	Intestatario
16	19	Urb.	108	2293	254 (ex 149)	C. Costr		443 m <sup>2</sup>			5	XXXX S.r.l.
17	20	Urb.	108	2293	153	C/6	2	20 m <sup>2</sup>		88,83 €	S1	XXXX S.r.l.
18	21	Urb.	108	2293	154	C/6	2	19 m <sup>2</sup>		84,39 €	S1	XXXX S.r.l.
19	22	Urb.	108	2293	177	C/2	1	5 m <sup>2</sup>	Totale:6 m <sup>2</sup>	20,40 €	S1	XXXX S.r.l.
20	23	Urb.	108	2293	203	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale:16 m <sup>2</sup>	77,47 €	S1	XXXX S.r.l.
	24	Urb.	108	2293	204	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale:16 m <sup>2</sup>	77,47 €	S1	XXXX S.r.l.
21	25	Urb.	108	2293	226	C/6	1	14 m <sup>2</sup>	Totale:14 m <sup>2</sup>	62,18 €	1	XXXX S.r.l.
22	26	Urb.	108	2293	227	C/6	1	14 m <sup>2</sup>	Totale:14 m <sup>2</sup>	62,18 €	1	XXXX S.r.l.
23	27	Urb.	108	2293	228	C/6	1	14 m <sup>2</sup>	Totale:14 m <sup>2</sup>	62,18 €	1	XXXX S.r.l.
24	28	Urb.	108	2293	245	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale:16 m <sup>2</sup>	77,47 €	S1	XXXX S.r.l.





# ASTE GIUDIZIARIE.it

## PIANO INTERRATO



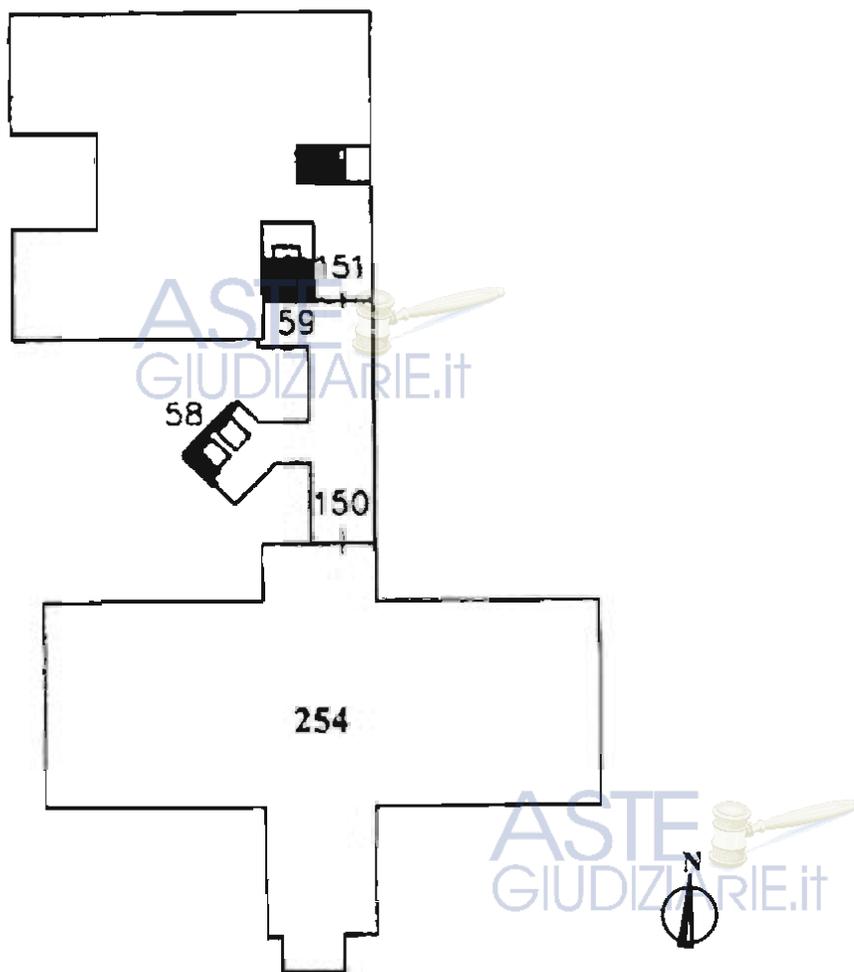


N





ASTE GIUDIZIARIE.it 5° PIANO





## PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano essere quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e da quanto riportato nel Regolamento di condominio .

In particolare negli atti di vendita visionati, vengono escluse dalle parti condominiali, in quanto rimangono, salvo il venduto, di proprietà della XXXXXXXX:

1. I lastrici solari e l'intera colonna d'aria sovrastante l'edificio.
2. Le aree scoperte e gli spazi liberi annessi al complesso edilizio ed in particolare le aree e gli spazi individuati coi subalterni 73, 67 e 201.
3. La corte privata distinta con il subalterno 82.
4. I terrazzi a livello di tutti gli appartamenti.
5. Le autorimesse, i posti auto e le cantine ubicate nel piano interrato e nel primo piano.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni oggetto della vendita.

Sul lastrico solare sono ubicate le pompe di calore a servizio di tutte le unità immobiliari destinate ad abitazione ed a ufficio, per cui con la stipula dei singoli atti aventi ad oggetto una di dette unità immobiliari viene a costituirsi ex art. 1062 del codice civile la relativa servitù a favore dell'immobile alienato e contro il mappale 2293 sub 254 ( ex. 149 ).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica che hanno le facciate principali esposte rispettivamente Ovest e Nord, Ovest e Sud.

La struttura è di cemento armato e le facciate sono rivestite in parte con superfici vetrate. I solai sono sia del tipo in cemento armato "pieno" sia in laterocemento. Il tetto dell'edificio "Nord" è in parte realizzato a falde e in parte in piano; quello dell'edificio a Sud è caratterizzato da una superficie piana. Entrambi i corpi di fabbrica sono munita di scale e ascensore. Il piano interrato dell'edificio è destinato a parcheggi e box auto come la maggior parte dell'area esterna condominiale posizionata tra i due edifici. La superficie dei parcheggi è realizzata in battuto di cemento, i corridoi e gli androni di accesso agli ascensori e alle scale sono piastrellati. Le pareti e i solai in corrispondenza dei posti auto sono caratterizzati da calcestruzzo a vista.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili al momento risultano liberi.



**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1994 al 12/05/2000	XXX XXX, nata aXX (XX) il XXXXX, proprietà per 1/6; XXXXXX, proprietà per 1/6; XXXX, proprietà per 1/6; XXXX, proprietà per 1/6; XXXX, proprietà per 1/6; XXXX, proprietà per 1/6; cui era pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.	<b>Domanda giudiziale di accertamento diritti contro il Comune di Sassari (SS)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n°</b>	<b>Raccolta n°</b>
			10/03/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n°</b>	<b>Vol. n°</b>
		Ufficio del Registro della Provincia di Sassari	17/10/1994		7818
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n°</b>	<b>Vol. n°</b>		
Dal 12/05/2000 al 03/06/2005	In seguito al decesso della Sign.ra XXX nata a XXsXX il XXX, la di lei quota di 1/6 è pervenuta ai signori:XXXX, nata a XXXX, per 1/12; XXXX nato aXXX (XX) ilXXX, per 1/12; precisandosi che: nella suddetta dichiarazione di successione non risulta indicato il terreno in oggetto: - risulta trascritta a Sassari (SS) in data 18 gennaio 2012 al n° 723 part., relativamente ad altri beni contenuti nel compendio ereditario, la accettazione tacita dell'eredità suddetta.	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n°</b>	<b>Raccolta n°</b>
			10/03/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n°</b>	<b>Vol. n°</b>
		Ufficio del Registro della Provincia di Sassari	12/05/2000		3961
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n°</b>	<b>Vol. n°</b>		
	08/10/1997	1150	8		
Dal 03/06/2005	Con Atto di compravendita i predetti: XXXX nata a Sassari (SS)XXX, proprietà per XXX, nato a Sassari (SS) il 21 XXXX, proprietà per 1/12; XXXX, proprietà per 1/6;XXXX' XXX,	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n°</b>	<b>Raccolta n°</b>
		Notaio Pitzorno	11/05/2005	45564	



proprietà per 1/6; XXXXX, proprietà per 1/6; XXXXX,XXXX, proprietà per 1/6; XXXXX, nata a Sassari (SS) il XXXXX, proprietà per 1/6; hanno ceduto l'immobile in oggetto alla XXXXXXXXX., con sede in Sassari (SS), c.f. riservandosi la proprietà superficaria su porzioni dell'erigendo fabbricato, precisandosi che successivamente: - con scrittura privata autenticata dal Notaio Pitzorno in data 23 dicembre 2005 rep. n° 47.005, annotata a Sassari (SS) in data 3 maggio 2006 al n° 1.498 part., la predetta riserva di proprietà è stata dichiarata inefficace relativamente al solo mappale 2293 subb. 3,4,5,9. -con scrittura privata autenticata dal Notaio Pitzorno in data 12 novembre 2007 rep. n° 50.844/25.850, annotata a Sassari (SS) in data 19 maggio 2010 al n° 998 part., la predetta riserva di proprietà è stata dichiarata inefficace.	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n°</b>	<b>Vol. n°</b>
	Ufficio del Registro della Provincia di Sassari	03/05/2005		9851
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n°</b>	<b>Vol. n°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto della procedura:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento;

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio provinciale di Sassari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato Iscritto a Sassari il 18/01/2006  
Reg. gen. 1102 - Reg. part. 158  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000.000,00  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO  
Contro XXXXXXXXXX





Capitale: € 3.500.000,00

Percentuale interessi: 7,455 %

Rogante: Notaio Pitzorno Mario

Data: 16/01/2006

N° repertorio: 47146

N° raccolta: 23065

Note: L'ipoteca in oggetto è a carico, insieme a maggior proprietà, del terreno identificato con il mappale 2243, che ha originato l'attuale mappale 2293, insieme a maggior proprietà. Relativamente al cespite in oggetto si precisa che lo stesso è presente nell'elenco degli immobili del documento successivo: Annotazione ad iscrizione Reg. Gen. 1850 Reg.Part.n° 289 numero di repertorio 50865/25870 del 12 febbraio 2008 (restrizione di beni).

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato Iscritto a Sassari il 21/01/2006

Reg. gen. 1312 - Reg. part. 196

Quota: 1/1

Importo: € 7.000.000,00

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Contro XXXXXXXX

Capitale: € 3.500.000,00

Percentuale interessi: 7,455 %

Rogante: Notaio Pitzorno Manlio

Data: 16/01/2006

N° repertorio: 47146

N° raccolta: 23065

Note: L'ipoteca in oggetto è a carico, insieme a maggior proprietà, del terreno identificato con il mappale 2243, che ha originato l'attuale mappale 2293, insieme a maggior proprietà. Relativamente al cespite in oggetto si precisa che lo stesso è presente nell'elenco degli immobili del documento successivo: Annotazione ad iscrizione Reg. Gen. 1851 Reg.Part.n° 290 numero di repertorio 50865/25870 del 12 febbraio 2008 (restrizione di beni).

- **Ipoteca giudiziale** (afferente i soli mappali : 2293 subb:153,154,177,203,204,226,227,228,245)

derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Bergamo il 29/01/2013

Reg. gen. 16298 - Reg. part. 1801

Quota: 1/1



Importo: € 115.293,57  
A favore di Calcestruzzi S.p.a.  
Contro XXXXXXXXX  
Capitale: € 91.560,94  
Spese: € 1.758,00  
Interessi: € 21.974,63  
Percentuale interessi: 8,00 %  
Rogante: Tribunale di Bergamo  
Data: 29/01/2013  
N° repertorio: 5296/2013

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**,  
trascritta in data 22 febbraio 2019 ai numeri 2184/1588.  
integrata con nota trascritta in data 15 luglio 2020 ai numeri 8141/6159;

### NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio è stato realizzato nei lotti R1a ed R1c nell'ambito del Piano di Lottizzazione ambito 13 sottozona C1 del PRG Piazzale Segni.

Il Certificato di destinazione urbanistica richiesto con protocollo 134561 del 09/08/2019 (in allegato) riporta quanto segue:

Il Terreno distinto nella Sez. Sassari-Agro Catasto Terreni al F. 108 Mappale 2293 secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n° 43 del 26/07/2012, n° 35 del 18/11/2014 e pubblicato sul Buras n°58 del 11/12/2014, è compreso nella SOTTOZONA C1 con riferimento ai seguenti articoli:

Art. 28 AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA "C"

Art. 29 SOTTOZONA C1 - ESPANSIONI RECENTI ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Viene certificato inoltre che con Delibera del Consiglio Comunale n°7 del 15/01/2019 è stata adottata una Variante alle Norme di Attuazione del PUC vigente, pertanto i terreni di cui al certificato in oggetto sono sottoposti alle misura di salvaguardia ai sensi dell'Art. 12, Comma 3, del D.P.R. 380/2001 e alla normativa di seguito riportata.

Art. 28 AMBITI DI NUOVO INTERVENTO - ZONA "C"



Si fa presente che ulteriori parametri relativi all'area oggetto del certificato in oggetto possono essere riportati nell'allegato F Regolamento paesaggistico edilizio.

Sulle indicazioni del C.D.U. prevalgono le norme sovraordinate, con particolare riferimento al P.P.R. approvato dalla R.A.S. con deliberazione n° 36/7 del 5 settembre 2006. Relativamente alla eventuale presenza di vincoli paesaggistici si rimanda alla normativa specifica che disciplina la materia.

### 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.

La costruzione del complesso edilizio denominato “Fabbricato B “ sito in Piazza Antonio Segni è stata autorizzata con :

- PROVVEDIMENTO UNICO SU/05/035 prot. 2883 del 19/01/2005; approvato dalla Commissione edilizia del 21/12/2004;
- PROVVEDIMENTO UNICO SU/05/161 del 05/09/2005; approvato dalla Commissione edilizia del 28/04/2005;
- PROVVEDIMENTO UNICO SU/06/67 del 19/04/2006; approvato dalla Commissione edilizia del 16/02/2006;
- PROVVEDIMENTO UNICO SU/06/150 del 22/11/2006; approvato dalla Commissione edilizia del 26/10/2006;
- PROVVEDIMENTO UNICO n° SU/07/126 rilasciato il 07/11/2007; approvato dalla Commissione edilizia del 03/09/2007;

I lavori sono stati iniziati in data 10/02/2005 ed ultimati il 14/11/2007.

E' stato rilasciato regolare certificato di abitabilità A/08/01 del 03/01/2008 ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n° 425 del 22/04/1994 a nome della Società XXXXX S.r.l. per 9 appartamenti, 20 uffici, 8 attività commerciali, 104 posti auto coperti, 62 posti auto scoperti, 12 altri locali, n° 1 locale BAR.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*



- Vista la tipologia, non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dello stabile.

Per quel che attiene l'insieme di immobile periziato, lo stato dei luoghi corrisponde con il progetto approvato.

Si segnala che relativamente al garage identificato con il subalterno 245, i dati riportati sono stati ricavati dalle visure catastali e dalla planimetria di progetto per il fatto che in sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 in presenza del costruttore XXXXXXXXXX non è stato possibile accedere all'immobile in quanto chiuso. In seguito a ispezione catastale è stata riscontrata l'assenza della planimetria dell'immobile che non viene riportato neanche nell'elaborato planimetrico del piano interrato dell'immobile relativo alla dimostrazione grafica dei subalterni. Attualmente risulta essere rappresentato solo il subalterno 210 esistente prima della divisione dell'11/03/2010.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### ***Spese condominiali***

Nonostante la richiesta dell'ammontare degli oneri condominiali relativi agli ultimi due anni, inviata via PEC il 17 luglio 2020 all'amministratore del condominio, a tutt'oggi non è pervenuta alcuna risposta.

Si precisa che il terreno su cui è stato costruito il fabbricato comprendente la porzione immobiliare in oggetto è gravato da:

- 1) SERVITÙ COATTIVA costituita con decreto della Prefettura di Sassari in data 9 settembre 1994 repertorio n° 5/112, trascritta a Sassari in data 23 novembre 1994 al n° 8.871 part.
- 2) CONVENZIONE EDILIZIA stipulata con il Comune di Sassari (SS) con atto del Notaio Antonello Simone Scanu, in data 27 gennaio 1999 Rep. 217.061, registrato a Sassari (SS) in data 8 febbraio 1999 Rep. n° 624, trascritta a Sassari (SS) in data 3 febbraio 1999 al n° 1.663 Reg. Gen. ed al n° 1.309 Reg. Part.
- 3) CONVENZIONE EDILIZIA stipulata con il Comune di Sassari (SS) con atto a ministero del dott. Manlio Pitzorno, Notaio in Sassari (SS), in data 17 novembre 2003 Rep. n°41.450,

registrata a Sassari (SS) in data 3 dicembre 2003 al n° 2.896, trascritta a Sassari (SS) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari in data 4 dicembre 2004 al n° 24.406 Reg. Gen. e al n° 18.699 Reg. Part.;

- 4) VINCOLO DI DESTINAZIONE PERPETUA a posti auto coperti e scoperti, sottotetti e carico scarico merci; SCRITTURA PRIVATA - ATTO D'IMPEGNO per asservimento ad uso parcheggio pubblico, scritte autenticate in Sassari dal notaio Manlio Pitzorno; trascritte nelle seguenti date: 05/01/2005, Reg. Gen. n. 194, Reg. Part. N. 119; 27/06/2005, Reg. Gen. n. 15706 Reg. Part. n. 11739; 16/08/2005, Reg. Gen. n. 18096, Reg. Part. n. 13446; 21/03/2006, Reg. Gen. n. 5227, Reg. Part. n. 3442; 29/11/2006, Reg. Gen. n. 20432, Reg. Part. n. 13087 29/11/2006.

## **LOTTO N° 16 - BENE N°19 - LASTRICO SOLARE UBICATO A SASSARI (SS) - PIAZZALE ANTONIO SEGNI N°1, PIANO QUINTO**

### **Premessa**

Il 27 maggio 2020 venivo da Voi incaricato della stima di un immobile nel suddetto procedimento. L'immobile da stimare risultava essere registrato presso l'agenzia del territorio del Comune di Sassari con i seguenti identificativi:

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>			
<b>Dati identificativi</b>			
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>
Urbana	108	2293	149

Verificata la documentazione relativa alla provenienza del bene, davo corso alle operazioni peritali, il lunedì 15 giugno 2020 presso l'immobile ubicato a Sassari in Piazza Segni n°1.

In quell'occasione si procedette con il rilievo dell'immobile in presenza del Curatore.

Successivamente il 17 giugno venivo incaricato a procedere con un nuovo accatastamento dell'immobile tramite procedura D.O.C.F.A. al fine di aggiornare l'intestatario catastale e la rappresentazione in planimetria dei subalterni.

L'immobile in effetti risultava essere accatastato come bene comune.

Da tutti gli atti notarili, relativi a compravendite relative a immobili dello stesso stabile, visionati; risultava invece che l'impresa costruttrice si è riservata la proprietà sullo stesso e sulla colonna d'aria sovrastante l'edificio.



Lunedì 13 luglio la procedura D.O.C.F.A. veniva portata a compimento e l'immobile risultava dunque accatastato con un nuovo subalterno identificativo.

Il bene oggetto del procedimento attualmente risulta avere i seguenti identificativi catastali:

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>			
<b>Dati identificativi</b>			
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>
Urbana	108	2293	254

Sono state dunque acquisite, per aggiornare e integrare la documentazione:

- le visure catastali storiche, la planimetria catastale, copia dell'estratto di mappa relativo al terreno della proprietà presso la competente Agenzia del Territorio.
- copia del progetto, del certificato di destinazione urbanistica, del certificato di abitabilità e della concessione edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è costituito da un lastrico solare ubicato a Sassari al n°1 di Piazza Antonio Segni, piano quinto interno 1, di un fabbricato relativamente nuovo, situato tra l'incrocio di via Pietro Mastino-via Alcide De Gasperi e Piazza Segni.

L'edificio è costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità di un'area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Relativamente alla stima della superficie convenzionale, pur essendo lo stesso una unità immobiliare a se stante, ipotizzando che l'immobile andrà a costituire presumibilmente pertinenza esclusiva; si è tenuto conto sia della tipologia dell'immobile "lastrico solare", sia dell'elevata ampiezza della superficie dello stesso.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficient e</b>	<b>Superficie Convenziona le</b>	<b>Altezza media</b>	<b>Piano</b>
---------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------------	--	--------------------------	--------------



	lastrico solare	443 mq	443 mq	0,10	44,3 mq	quinto
<b>Totale superficie convenzionale</b>					<b>44,3 mq</b>	

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>10/07/2020</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 254, Categoria lastrico solare Cons. 443 m <sup>2</sup> Piano quinto
Dal <b>02/08/2007</b> fino al <b>10/07/2020</b>	bene comune	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 149, Categoria bene comune Piano quinto

Dall'atto di compravendita di un immobile dello stesso stabile (in allegato), si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	108	2293	254		lastrico solare		443 m <sup>2</sup>			quinto

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 15 giugno 2020 si sono potute rilevare le dimensioni reali del bene. In seguito è stata elaborata e depositata al competente Ufficio del Territorio, la rappresentazione planimetrica. Si certifica che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale ( in allegato ).



## STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo avvenuto in data lunedì 15 giugno 2020 in presenza del Curatore Dott. Giacomo Chirri, si è rilevato, in generale, uno stato conservativo discreto. Fa eccezione la condizione di manutenzione della guaina bituminosa, che in zone ben localizzate risulta mancante, a causa probabilmente, dell'asportazione di alcuni macchinari per il trattamento dell'aria.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Sul lastrico solare sono ubicate le pompe di calore a servizio di tutte le unità immobiliari destinate ad abitazione ed a ufficio, per cui con la stipula dei singoli atti aventi ad oggetto una di dette unità immobiliari viene a costituirsi ex. art. 1062 del codice civile la relativa servitù a favore dell'immobile alienato e contro il mappale 2293 sub 254 ( ex. 149 ).

## **LOTTO N°17 - BENE N°20 - AREA PARCHEGGIO COPERTA UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO INTERRATO**

### DESCRIZIONE

I beni in oggetto sono costituiti da 10 posti auto coperti.

I posti auto in oggetto costituiscono parcheggi pertinenziali per la clientela degli esercizi commerciali ai sensi dell'art. 52 del Regolamento Edilizio.

Gli immobili sono ubicati in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso si trova al n° 22 di via De Gasperi. Dopo aver percorso la rampa che porta al primo piano interrato si svolta una prima volta a sinistra e superato il cancello scorrevole si svolta una seconda volta a sinistra; i 10 posti auto si trovano allineati sulla destra.

### CONFINI

L'immobile (sub. 153) confina per il lato Ovest con l'area di manovra e per i restanti lati con il cavedio areato ; tutti identificati con il subalterno 152.



### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posti auto	163 mq	163 mq	1,00	163 mq	2,5	1S
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>163,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>02/08/2008</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 153, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 20 mq Rendita € 88,83 Piano S1
Dal <b>02/08/2007</b> al <b>02/08/2008</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 153, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 20 mq Rendita € 88,83 Piano S1

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2293	153	2	C/6	1	20 m <sup>2</sup>		88,83 €	S1



## Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale. La consistenza appare invece sottostimata. Si ritiene necessaria una nuova procedura di accatastamento.

## **LOTTO N°18 - BENE N°21 - AREA PARCHEGGIO COPERTA UBICATA A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO INTERRATO**

### DESCRIZIONE

I beni in oggetto sono costituiti da 4 posti auto coperti.

I posti auto in oggetto costituiscono parcheggi pertinenziali per la clientela degli esercizi commerciali ai sensi dell'art. 52 del Regolamento Edilizio.

Gli immobili sono ubicati in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso si trova al n° 22 di via De Gasperi. Dopo aver percorso la rampa che porta al primo piano interrato si svolta una prima volta a sinistra e superato il cancello scorrevole i 4 posti auto si trovano allineati sulla destra.

### CONFINI

L'immobile (sub. 154) confina per un lato con l'area di manovra, per il secondo lato con il cavedio identificato con il subalterno 152; per il terzo lato con il garage identificato con il sub. 155.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posti auto	72,45 m <sup>2</sup>	72,45 m <sup>2</sup>	1,00	72,45 m <sup>2</sup>	2,5	1S
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>72,45 m<sup>2</sup></b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>02/08/2008</b> 	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 154, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 m <sup>2</sup> Rendita € 84,39 Piano S1
Dal <b>02/08/2007</b> al <b>02/08/2008</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 154, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 m <sup>2</sup> Rendita € 84,39 Piano S1

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2293	154	2	C/6	1	19 m <sup>2</sup>		84,39 €	S1



### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale. La consistenza appare invece sottostimata. Si ritiene necessaria una nuova procedura di accatastamento.





## **LOTTO N°19 - BENE N°22 - CANTINA UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO INTERRATO**

### DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è costituito da una cantina.

L'immobile è ubicato in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso che si trova al n° 22 di via De Gasperi. Dopo aver percorso la rampa che porta al primo piano interrato si svolta due volte a destra e superati i 4 garage sulla destra si arriva al portoncino di ingresso del ripostiglio in oggetto.

### CONFINI

L'immobile (sub. 177) confina per un lato con l'area di manovra, per il secondo lato con la cantina con subalterno n° 178, per il terzo lato con il vano ascensore ( sub. 58 ), per quarto lato con il subalterno 176.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
cantina	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	1,00	6 m <sup>2</sup>	2,5	1S
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>6 m<sup>2</sup></b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/11/2015</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 177, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 6 m <sup>2</sup> Superf. Cat. Totale: 6 m <sup>2</sup> Rendita € 20,40 Piano S1



Dal <b>02/08/2007</b> al <b>09/11/2015</b>	proprietà 1/1	<b>Catasto Fabbricati</b> Fig. 108, Part. 2293, Sub. 177, Zc. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 5 m <sup>2</sup> Rendita € 20,40 Piano S1
--	---------------	--



Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2293	177	2	C/2	1	5 m <sup>2</sup>		20,40 €	S1



### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella documentazione catastale.

**LOTTO N°20 - BENI N°23-24 — GARAGE DOPPIO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO INTERRATO**



### DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è costituito da un garage doppio.

Il garage in oggetto costituisce parcheggio pertinenziale per la clientela degli uffici ai sensi dell'art. 52 del Regolamento Edilizio Comunale.

L'immobile è ubicato in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e



residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso che si trova al n° 22 di via De Gasperi. Dopo aver percorso la rampa che porta al primo piano interrato si svolta a destra e si raggiungono la seconda e la terza saracinesca a sinistra partendo dal fondo dell'area di manovra.

### CONFINI

Dall'elaborato planimetrico catastale relativo alla dimostrazione grafica dei subalterni, si evince che il garage (subalterni 203-204) confina per il lato nord con l'area di manovra, per il secondo lato a ovest con il garage con subalterno 161, per il terzo lato a est con il subalterno 210.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Sub.	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
203	garage	14,6 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	1,00	15 m <sup>2</sup>	2,5	1S
204	garage	14,6 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	1,00	15 m <sup>2</sup>	2,5	1S
<b>Totale superficie convenzionale</b>					<b>30,00 m<sup>2</sup></b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

F.108 Particella 2293 Sub 203		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/11/2015</b>  Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 203, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 15 m <sup>2</sup> Sup. Cat. Totale: 16 m <sup>2</sup> Rendita € 77,47 Piano S1
Dal <b>05/12/2007</b> al <b>02/08/2007</b>  DIVISIONE del 05/12/2007 protocollo n. SS0352349 in atti dal 05/12/2007 DIVISIONE (n. 10702.1/2007)	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 203, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 15 m <sup>2</sup> Rendita € 77,47 Piano S1



<b>Dal 02/08/2007 al 05/12/2007</b>  VARIAZIONE del 02/08/2007 protocollo n. SS0248395 in atti dal 02/08/2007 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6524.1/2007)	proprietà 1/1	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 160, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 31 m <sup>2</sup> Rendita € 160,10 Piano S1
--	---------------	---



**F.108 Particella 2293 Sub 204**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 09/11/2015</b>  Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	proprietà 1/1	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 204, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 15 m <sup>2</sup> Sup. Cat. Totale: 16 m <sup>2</sup> Rendita € 77,47 Piano S1
<b>Dal 05/12/2007 al 02/08/2007</b>  DIVISIONE del 05/12/2007 protocollo n. SS0352349 in atti dal 05/12/2007 DIVISIONE (n. 10702.1/2007)	proprietà 1/1	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 204, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 15 m <sup>2</sup> Rendita € 77,47 Piano S1
<b>Dal 02/08/2007 al 05/12/2007</b>  VARIAZIONE del 02/08/2007 protocollo n. SS0248395 in atti dal 02/08/2007 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6524.1/2007)	proprietà 1/1	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 160, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 31 m <sup>2</sup> Rendita € 160,10 Piano S1



Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2293	203	2	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale : 16 m <sup>2</sup>	77,47 €	S1
Urbana	108	2293	204	2	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale : 16 m <sup>2</sup>	77,47 €	S1

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella documentazione catastale.

### **LOTTO N° 21 - BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO PRIMO**

#### DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è costituito da un posto auto all'aperto.

Il posto auto in oggetto di circa 5 x 2,9 metri; costituisce parcheggio pubblico ai sensi dell'art. 8 del D.R. 2266/U - DECRETO FLORIS.

L'immobile è ubicato nel cortile di in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso che si trova nel vialetto che ha inizio in aderenza al cancello di ingresso per il sottopiano al n° 22 di via De Gasperi.

Attraversato il cancello, dopo aver percorso la rampa di accesso, e aver svoltato a sinistra seguendo l'area di manovra, il posto auto è il terzo sulla destra.

#### CONFINI

L'immobile (sub. 226) confina per un lato con l'area di manovra, per il lato sud con il posto auto con subalterno n° 225, per il lato nord con il posto auto con subalterno n° 227, per il quarto lato con l'atrio dove è ubicato il vano ascensori con subalterno n° 115



### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posti auto	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	1,00	14 m <sup>2</sup>		1
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>14 m<sup>2</sup></b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/11/2015</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 226, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 14 m <sup>2</sup> Sup. Cat. Totale: 14 m <sup>2</sup> Rendita € 62,18 Piano 1
Dal <b>16/04/2009</b> al <b>09/11/2015</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 226, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 14 m <sup>2</sup> Rendita € 62,18 Piano 1
Dal <b>02/08/2007</b> al <b>16/04/2009</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 109, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 70 m <sup>2</sup> Rendita € 310,91 Piano 1

VIA ALCIDE DE GASPERI SNC

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2293	226	2	C/6	1	14 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	62,18 €	primo



Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

**LOTTO N° 22 - BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO PRIMO**

### DESCRIZIONE

I beni in oggetto è costituito da un posto auto all'aperto.

Il posto auto in oggetto di circa 5 x 2,9 metri; costituisce parcheggio pubblico ai sensi dell'art. 8 del D.R. 2266/U - DECRETO FLORIS.

L'immobile è ubicato nel cortile di in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso che si trova nel vialetto che ha inizio in aderenza al cancello di ingresso per il sottopiano al n° 22 di via De Gasperi.

Attraversato il cancello, dopo aver percorso la rampa di accesso, e aver svoltato a sinistra seguendo l'area di manovra, il posto auto è il secondo sulla destra.

### CONFINI

L'immobile (sub. 227) confina per un lato con l'area di manovra, per il lato sud con il posto auto con subalterno n° 226, per il lato nord con il posto auto con subalterno n° 228, per il quarto lato con l'atrio dove è ubicato il vano ascensori con subalterno n° 115

### SUPERFICIE CONVENZIONALE





	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficient e	Superficie Convenziona le	Altezza media	Piano
	posti auto	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	1,00	14 m <sup>2</sup>		primo
<b>Totale superficie convenzionale</b>					<b>14 m<sup>2</sup></b>		



**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/11/2015</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 227, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 14 m <sup>2</sup> Sup. Cat. Totale: 14 m <sup>2</sup> Rendita € 62,18 Piano 1
Dal <b>16/04/2009</b> al <b>09/11/2015</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 227, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 14 m <sup>2</sup> Rendita € 62,18 Piano 1
Dal <b>02/08/2007</b> al <b>16/04/2009</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 109, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 70 m <sup>2</sup> Rendita € 310,91 Piano 1

VIA ALCIDE DE GASPERI SNC

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2293	227	2	C/6	1	14 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	62,18 €	primo

#### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### **LOTTO N° 23 - BENE N°27 - POSTO AUTO UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO PRIMO**

#### DESCRIZIONE

I beni in oggetto è costituito da un posto auto all'aperto.

Il posto auto in oggetto di circa 5 x 2,9 metri; costituisce parcheggio pubblico ai sensi dell'art. 8 del D.R. 2266/U - DECRETO FLORIS.

L'immobile è ubicato nel cortile di in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso che si trova nel vialetto che ha inizio in aderenza al cancello di ingresso per il sottopiano al n° 22 di via De Gasperi.

Attraversato il cancello, dopo aver percorso la rampa di accesso, e aver svoltato a sinistra seguendo l'area di manovra, il posto auto è il primo sulla destra.

#### CONFINI

L'immobile (sub. 228) confina per un lato con l'area di manovra, per il lato sud con il posto auto con subalterno n° 227, per il terzo lato con la rampa dei garage, per il quarto lato con l'atrio dove è ubicato il vano ascensori con subalterno n° 115

#### SUPERFICIE CONVENZIONALE



	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficient e	Superficie Convenziona le	Altezza media	Piano
	posti auto	14 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	1,00	14 m <sup>2</sup>		1
<b>Totale superficie convenzionale</b>					<b>14 m<sup>2</sup></b>		



### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/11/2015</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 228, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 14 m <sup>2</sup> Sup. Cat. Totale: 14 m <sup>2</sup> Rendita € 62,18 Piano 1
Dal <b>16/04/2009</b> al <b>09/11/2015</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 228, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 14 m <sup>2</sup> Rendita € 62,18 Piano 1
Dal <b>02/08/2007</b> al <b>16/04/2009</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 109, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 70 m <sup>2</sup> Rendita € 310,91 Piano 1

VIA ALCIDE DE GASPERI SNC

Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.



### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2293	228	2	C/6	1	14 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	62,18 €	primo

#### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### **LOTTO N° 24 - BENE N°28 - GARAGE UBICATO A SASSARI (SS) - VIA ALCIDE DE GASPERI N°22, PIANO INTERRATO**

#### DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è costituito da un garage doppio.

Il garage in oggetto costituisce parcheggio pertinenziale per la clientela degli uffici ai sensi dell'art. 52 del Regolamento Edilizio Comunale.

L'immobile è ubicato in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso che si trova al n° 22 di via De Gasperi. Dopo aver percorso la rampa che porta al primo piano interrato si svolta a destra e si raggiungono la quarta saracinesca a sinistra partendo dal fondo dell'area di manovra.

#### CONFINI

Dall'elaborato planimetrico catastale relativo alla dimostrazione grafica dei subalterni, si evince che il garage (subalterni 245) confina per il lato nord con l'area di manovra, per il secondo lato a ovest con il garage doppio con subalterni 203 e 204, per il terzo lato a est con un garage di subalterno non noto (ex 210)

#### SUPERFICIE CONVENZIONALE

I dati di seguito riportati vengono ricavati dalle visure catastali per il fatto che non è stato possibile accedere all'immobile in quanto chiuso.



Sub.	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
245	garage	14,6 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	1,00	16 m <sup>2</sup>	2,5	1S
<b>Totale superficie convenzionale</b>					<b>16,00 m<sup>2</sup></b>		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

F.108 Particella 2293 Sub 204		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
<p><b>Dal 09/11/2015</b></p> <p>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</p>	proprietà 1/1	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 245, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 15 m<sup>2</sup> Sup. Cat. Totale: 16 m<sup>2</sup> Rendita € 77,47 Piano S1</p>
<p><b>Dal 11/03/2010 al 09/11/2015</b></p> <p>DIVISIONE del 11/03/2010 protocollo n. SS0060470 in atti dal 11/03/2010 DIVISIONE (n. 6157.1/2010)</p>	proprietà 1/1	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 245, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 15 m<sup>2</sup> Rendita € 77,47 Piano S1</p>
<p><b>Dal 22/04/2008 al 11/03/2010</b></p> <p>DIVISIONE del 22/04/2008 protocollo n. SS0121594 in atti dal 22/04/2008 DIVISIONE (n. 4660.1/2008)</p>	proprietà 1/1	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 210, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 31 m<sup>2</sup> Rendita € 160,10 Piano S1</p>
<p><b>Dal 02/08/2007 al 22/04/2008</b></p> <p>VARIAZIONE del 02/08/2007 protocollo n. SS0248395 in atti dal 02/08/2007 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6524.1/2007)</p>	proprietà 1/1	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 108, Part. 2293, Sub. 159, Zc. 2 Categoria C/6 Cl.2, Cons. 102 m<sup>2</sup> Rendita € 526,79 Piano S1</p>

VIA ALCIDE DE GASPERI SNC



Dal certificato notarile allegato al fascicolo della procedura si evince che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	108	2293	245	2	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale : 16 m <sup>2</sup>	77,47 €	S1

### Corrispondenza catastale

I dati riportati sono stati ricavati dalle visure catastali per il fatto che in sede di sopralluogo in data 27 luglio 2019 in presenza del costruttore XXXXXXXX non è stato possibile accedere all'immobile in quanto chiuso.

In seguito a ispezione catastale è stata riscontrata l'assenza della planimetria dell'immobile che non viene riportato neanche nell'elaborato planimetrico del piano interrato dell'immobile relativo alla dimostrazione grafica dei subalterni. Attualmente risulta essere rappresentato solo il subalterno 210 esistente prima della divisione dell'11/03/2010.

E' necessario produrre la planimetria catastale per depositarla in catasto con procedura D.O.C.F.A.

### **N°5 - IMMOBILI ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA - SASSARI**

#### DESCRIZIONE

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n° 2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.



Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto della perizia, hanno come intestatario catastale:

- XXXXXXX (Proprietà 1/1) Codice fiscale: XXXXXXXX Partita IVA: XXXXXXX  
Via XXXXXXX, XXX 07100 - Sassari (SS).

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXX (Proprietà 1/1)

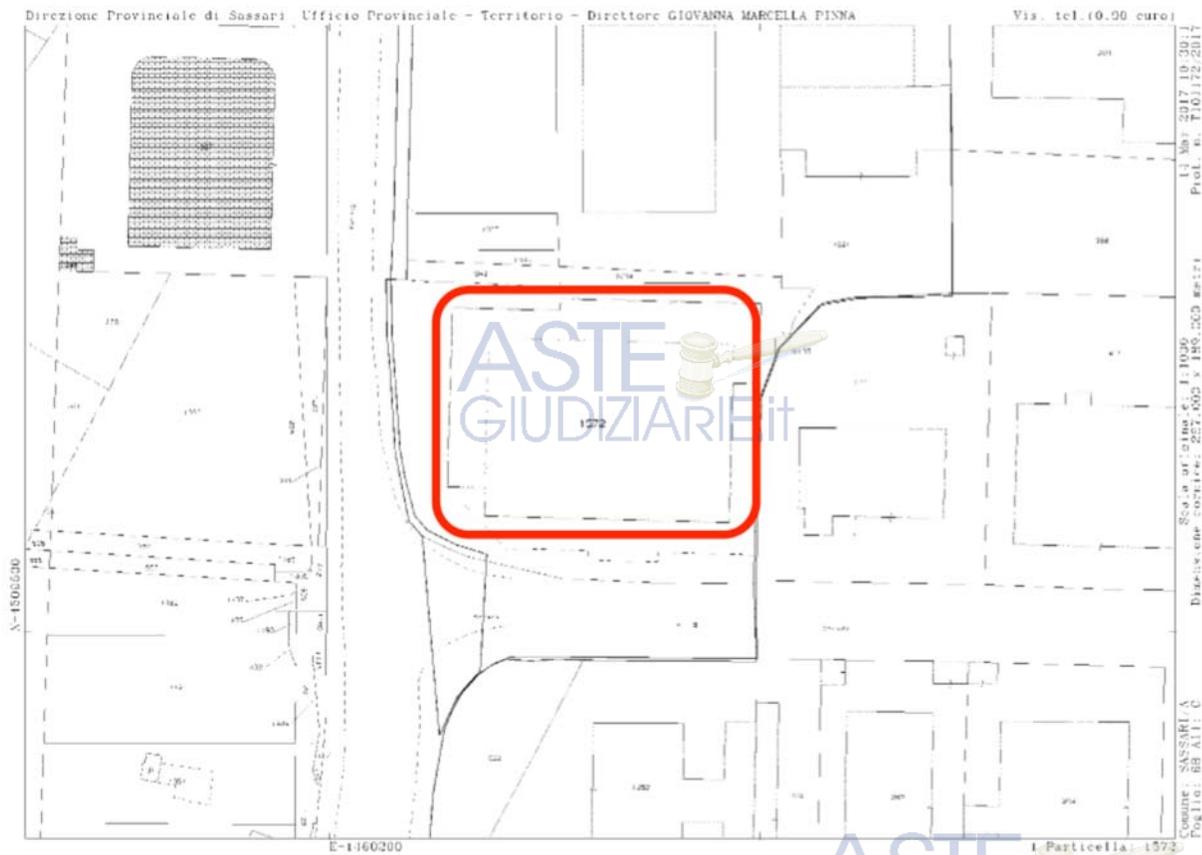
Nella documentazione catastale vengono riportati i seguenti dati:



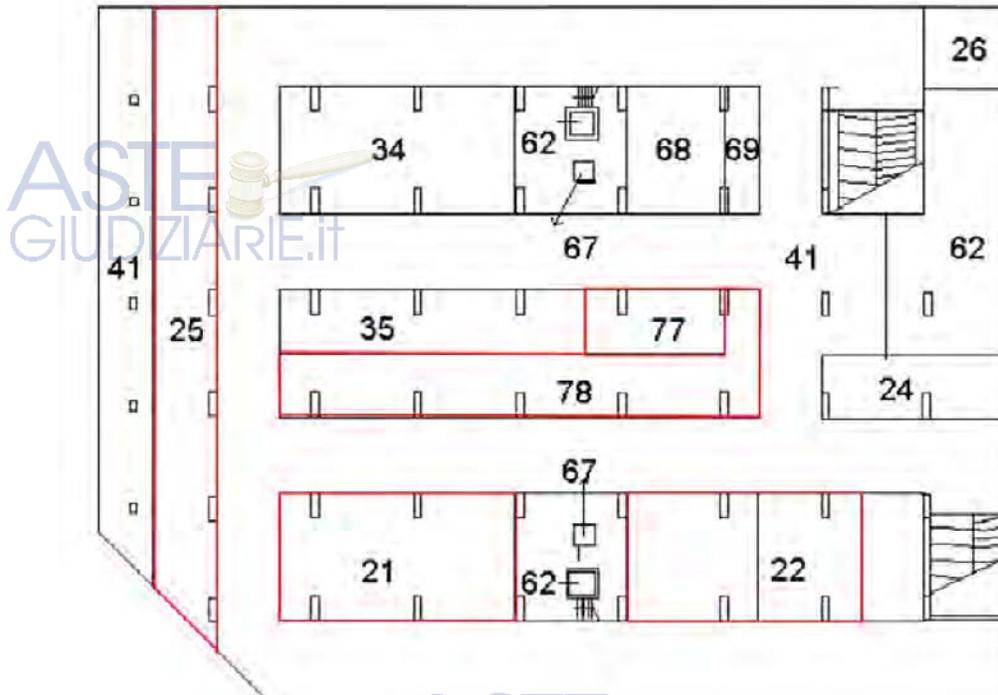


n°lotto	n° bene	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
		Sez.	F.	Part	Sub	Categoria	Clas s e	Consisten za	Superfici e Catastal e	Rendita	Pian o- Scal a	Intestatario	
	29	Urb.	68	1572	6	C. Costr						T	XXXXXX S.r.l.
25	30	Urb.	68	1572	18	C/6	1	101 m <sup>2</sup>	Tot: 102 m <sup>2</sup>	448,59 €	S1	XXXXXX S.r.l.	
26	31	Urb.	68	1572	21	C/6	1	180 m <sup>2</sup>	Tot: 183 m <sup>2</sup>	799,48 €	S2	XXXXXX S.r.l.	
27	32	Urb.	68	1572	22	C/6	1	233 m <sup>2</sup>	Tot: 238 m <sup>2</sup>	1034,90 €	S2	XXXXXX S.r.l.	
28	33	Urb.	68	1572	25	C/6	1	238 m <sup>2</sup>	Tot: 4243 m <sup>2</sup>	1057,90 €	S2	XXXXXX S.r.l.	
	34	Urb.	68	1572	28	C. Costr					T	XXXXXX S.r.l.	
29	35	Urb.	68	1572	55	C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Tot: 12 m <sup>2</sup>	53,30 €	S1	XXXXXX S.r.l.	
30	36	Urb.	68	1572	57	C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Tot: 12 m <sup>2</sup>	53,30 €	S1	XXXXXX S.r.l.	
31	37	Urb.	68	1572	61	C/6	1	50 m <sup>2</sup>	Tot: 50 m <sup>2</sup>	222,08 €	S1	XXXXXX S.r.l.	
32	38	Urb.	68	1572	70	C. Costr					2	XXXXXX S.r.l.	
33	39	Urb.	68	1572	71	C. Costr					2	XXXXXX S.r.l.	
34	40	Urb.	68	1572	72	C. Costr					2	XXXXXX S.r.l.	
35	41	Urb.	68	1572	77	C/6	1	52 m <sup>2</sup>	Tot: 53 m <sup>2</sup>	230,96 €	S2	XXXXXX S.r.l.	
36	42	Urb.	68	1572	78	C/6	1	195 m <sup>2</sup>	Tot: 195 m <sup>2</sup>	866,10 €	S2	XXXXXX S.r.l.	
37	43	Urb.	68	1572	82	C/3	2	526 m <sup>2</sup>	567 m <sup>2</sup>	2.798,10 €	T	XXXXXX S.r.l.	
	44	Urb.	68	1572	83	C. Costr					2	XXXXXX S.r.l.	
38	45	Urb.	68	1572	84	C. Costr					2	XXXXXX S.r.l.	
	46	Urb.	68	1572	85	C. Costr					2	XXXXXX S.r.l.	





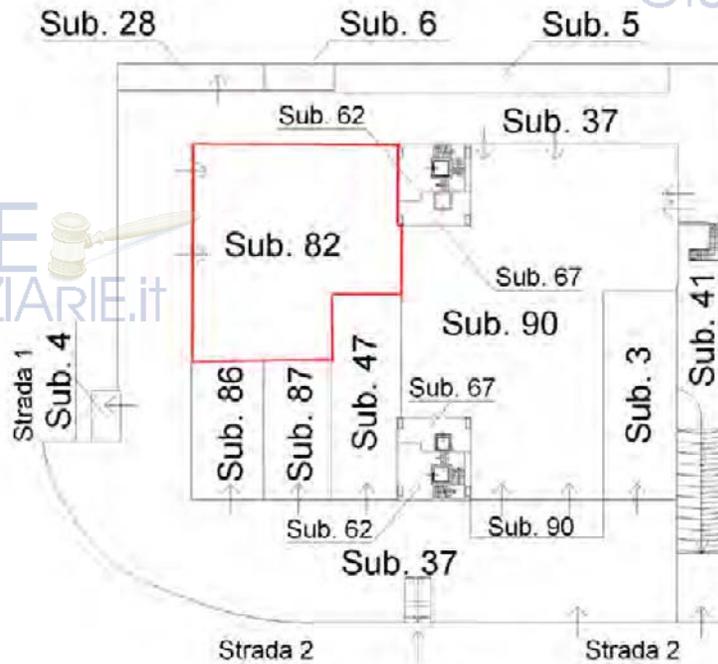
PIANO S2



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PIANO S1





PIANO TERRA



PIANO SECONDO



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



## PARTI COMUNI

Nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO viene riportato:

Le parti comuni risultano essere quelle individuate e disciplinate dall'art. 1117 del c.c., fatta eccezione delle cose manufatti ed impianti, con relative pertinenze, per le quali la società costruttrice si sia riservata la proprietà (per se o per altri) negli atti di trasferimento e con le seguenti precisazioni ed esclusioni:

- a) sono condominiali esclusivamente tra i proprietari dei posti macchina siti nei due piani interrati, gli spazi di manovra ivi ubicati nonché le rampe che ne consentono l'accesso;
- b) le due scale e i due vani ascensore, con relative cabine ed impianti al servizio del complesso immobiliare in oggetto, sono condominiali tra i proprietari delle unità servite dalle dette scale ed impianti ascensore;
- c) l'area scoperta a livello del piano terra destinata nel NCEU al F. 68 mapp. 1572/37 (BCNC) è condominiale esclusivamente tra i proprietari dei locali individuati all'NCEU F. 68 mapp. 1572/3, 1572/66, 1572/47, 1572/64, 1572/82 precisandosi che in detta area insistono e sono individuati alcuni posti auto scoperti e che una porzione della stessa è destinata ad ospitare i contatori ENEL delle utenze condominiali e delle singole unità immobiliari con possibilità di accedervi in ogni momento per le necessarie manutenzioni, riparazioni, ispezioni e misurazioni di consumi.
- d) l'area scoperta a livello del 1° piano distinta nell'NCEU al F. 68 app. 1572/65 ed i posti auto scoperti al medesimo livello distinti in NCEU al F. 68 app. 1572/8/9 sono di proprietà esclusiva della società XXXXX e suoi aventi causa;
- e) l'area scoperta destinata a viabilità ubicata al livello del 1° piano, distinta nel NCEU al F. 68 mappale 1572/38 è anch'essa di proprietà esclusiva della società XXXXXX, è gravata da servitù veicolare e pedonale costituita con atto pubblico Pitzorno Notaro del 20/08/2011 rep. 56814 regolarmente registrato e trascritto al quale si fa espresso rinvio per tutto quanto previsto in merito;
- f) lo spazio destinato a pianerottolo al secondo piano distinto nel NCEU al F. 68 mapp. 1572/39 è condominiale esclusivamente tra i proprietari delle unità immobiliari ubicate al medesimo piano, precisandosi che all'interno di detto spazio, sarà realizzato a cura e spese della XXXXXX un corridoio centrale in corrispondenza del camminamento al piano superiore (mapp. 1572/40), mediante posizionamento di due vetrate in ciascun lato del corridoio e che i due spazi delimitati dalle vetrate anzidette (chiostroina destra e sinistra) diverranno condominiali esclusivamente tra i proprietari delle unità immobiliari che si affacceranno sugli stessi;
- g) la passerella di collegamento tra le due scale al terzo piano, è condominiale esclusivamente tra i proprietari delle unità immobiliari distinte in NCEU al F. 68 mapp. 1572/12/13/31;
- h) ai titolari dell'ultimo piano del complesso immobiliare, è riconosciuto il diritto di sopraelevazione sulla porzione di loro spettanza senza che dagli stessi debba essere pagata alcuna indennità.



**PROVENIENZE VENTENNALI**

I beni sopra descritti risultano di proprietà della società: XXXXXX, con sede in Sassari,  
per averli edificati su area ad essa pervenuta in forza dei seguenti titoli:



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1990	Dalla società " X X X X X X X S.R.L." a favore della società XXXXdì XXXX e X. ora XXXX	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Luigi Maniga	28/02/1990	67.115	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	13/03/1990	n°2988	n°2035	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1994	Dalla società " X X X X X X X S.R.L." a favore della società XXXXdì XXXX e X. ora XXXX	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	07/04/1994	18.077	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	22/04/1994	n°4792	n°3068	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1995	Dalla società " X X X X X X X S.R.L." a favore della società XXXXdì XXXX e X. ora XXXX	<b>Atto di rettifica e permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	27/07/1995	21.227	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>





		Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	08/08/1995	n°10216-10217	n°7156-7157
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 21/05/2008	Dalla società XXXX S.r.l. a favore della XXXXX	<b>Atto di compravendita e appalto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	21/05/2008	51.846	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	04/06/2008	n°9748	n°6755
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 24/05/2011	Dalla società XXXX S.r.l. a favore della XXXXX	<b>Atto pubblico di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	24/05/2011	56494	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	26/05/11	n°8111	n°5369
Dal 26/01/2012	Dalla società XXXX S.r.l. a favore della XXXXX	<b>Atto di dichiarazione di inefficacia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	26/01/2012	57.460	30.840
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	01/02/2012	n°1749	n°243
Dal 09/01/2013	Dalla società XXXX S.r.l. a favore della XXXXX	<b>Atto di dichiarazione di inefficacia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	26/01/2012	57.460	30.840
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	09/01/2013	n°411	n°189
Dal 18/01/2013	Dalla società XXXX S.r.l. a favore della XXXXXX S.R.L.	<b>Atto di dichiarazione di inefficacia</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manlio Pitzorno	26/01/2012	57.460	30.840
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro provinciale di Sassari (SS)	18/01/2013	n°1002	n°437

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni sopra descritti, accessori e pertinenze, dai suddetti pubblici registri al 16 luglio 2020 non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria:** Quota proporzionale dell'ipoteca di Euro 12.000.000,00 a favore di BANCO DI SARDEGNA SPA, iscritta nei Registri Immobiliari di Sassari in data 19 novembre 2008 ai numeri 21915/3366 contro la società XXXXXX e con nota in pari data ai numeri 21916/3367 contro la società : XXXXXXXX (in qualità di parte terza datrice di ipoteca), in forza del contratto di mutuo ricevuto dal sottoscritto notaio in data 13 novembre 2008, repertorio n° 52684, a garanzia della somma di euro 6.000.000,00 concessa alla società XXXXXXXX
- **Ipoteca giudiziale:** Quota dell'ipoteca di Euro 30.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 13 novembre 2013 ai numeri 14820/1617, a favore della società: "XXXXXXXXXX" con sede in Sassuolo, in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena in data 15 ottobre 2013, repertorio n° 3557, a garanzia della somma di euro 27.053,72.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari in data 23 ottobre 2014 ai numeri 11483/9050, a favore della società "XXXXXXXX." con sede in Sassuolo, in forza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Sassari in data 2 ottobre 2014, repertorio n° 2983, afferente i mappali : 1572 sub 77 e 1572 sub 78;
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta in data 22 febbraio 2019 ai numeri 2184/1588, INTEGRATA CON NOTA TRASCritta IN DATA 15 LUGLIO 2020 AI NUMERI 8141/6159.



## NORMATIVA URBANISTICA

Il C.D.U. del 21/08/2019 (in allegato) riporta che l'immobile distinto nella Sez. Sassari - Agro Catasto Terreni al Foglio 68 Mappale 1572, secondo le previsioni del PUC approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n°43 del 26/07/2012 n°35 del 18/11/2014 e pubblicato sul Buras n° 58 dell' 11/12/2014,

**è compreso nella SOTTOZONA D2.2  
che prevede quanto segue**

**Art. 36 AMBITO DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D"**

**Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI**

Con Delibera del Consiglio Comunale n°7 del 15/01/2019 è stata adottata una Variante alle Norme di Attuazione del PUC vigente, pertanto i terreni in oggetto sono sottoposti alle Misure di Salvaguardia ai sensi dell'Art. 12, Comma 3, del D.P.R. 380/2001.

Ulteriori parametri relativi all'area oggetto del presente certificato possono essere riportati nell'allegato F Regolamento paesaggistico edilizio.

Le destinazione d'uso sono compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

## VINCOLI ED ONERI CONSORTILI E CONDOMINIALI

- Vincolo di destinazione a favore del Consorzio per la Zona Industriale di interesse regionale "Predda Niedda" con sede in Sassari (SS) - previsto da Legge speciale - di cui all'atto a rogito del notaio Giovanni Maniga in data 02/04/1996 Rep. n° 128.595, trascritto a Sassari (SS) in data 9 maggio 1996 ai nn. 4972/3499;
- Vincolo di destinazione sui posti auto ai piani seminterrati a favore del Comune di Sassari (SS), di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio Manlio Pitzorno in data 08/05/2001 Rep. n° 34805, trascritto a Sassari (SS) in data 7 luglio 2001 ai nn 10.729/7816.

Nonostante la richieste tramite PEC inerenti l'ammontare degli oneri consortili relativi alle ultime due annualità, inoltrate al Consorzio Industriale "Predda Niedda", al momento non è stata ricevuta alcuna risposta al riguardo.

Nonostante la richieste tramite PEC inerenti l'ammontare degli oneri condominiali relativi alle ultime due annualità, inoltrate all'amministratore del Condominio, al momento non è stata ricevuta alcuna risposta al riguardo.





## BENE N°29

### DESCRIZIONE

In seguito a sopralluogo svolto in data 09 luglio 2020 in presenza del Curatore Dott. Giacomo Chirri presso il fabbricato prospiciente la strada 1 e la strada 2 della zona Industriale di Predda Niedda distinta al N.C.U. al foglio 68 particella 1572, non è stato possibile accedere al cespite identificato con il sub.6 dal momento che, nonostante sia presente nell'elaborato planimetrico del piano terra dell'edificio con relativo accesso, nella realtà è costituito in parte della struttura del fabbricato e in parte da un terrapieno.

L'immobile non risulta pertanto poter essere periziato.

## **LOTTO N°25 - BENE N°30 - AREA PARCHEGGIO COPERTA SITA IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

### DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da un area parcheggio coperta, divisa in 8 posti auto, sita nel primo piano interrato dell'edificio.

Ogni posto auto ha le dimensioni di circa 2,5\*5 metri.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile che connette al primo sottopiano a cui ci si immette dalla pubblica via mediante rampa carrabile.

I pedoni possono arrivare nell'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

### CONFINI

L'immobile (sub. 18) confina per tre lati con l'area di manovra e per il restante lato (ovest), con il vano scalo identificato con il sub. 62.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posti auto	101 mq	102 mq	1,00	102 mq	2,7	1S

**Totale superficie convenzionale 102,00 mq**

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 15/03/2011 al 13/10/2011	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 18 Cat. in corso di costr.
dal 13/10/2011 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 18 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.101 m <sup>2</sup> Rendita Euro 448,59
dal 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 18 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.101 m <sup>2</sup> Sup. Cat. 102 m <sup>2</sup> Rendita Euro 448,59

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	68	1572	18	2	C/6	1	101 m <sup>2</sup>	Totale: 102 m <sup>2</sup>	448,59 €	S1

Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.



### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri e i muri perimetrali del primo piano seminterrato sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano tra 1S e piano terra risulta in cls a vista non tinteggiato.

La separazione tra l'autorimessa e i due vani scala e ascensore verso i piani soprastanti avviene attraverso filtri a prova di fumo, costituiti da strutture e porte con caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 120, le porte taglia fuoco sono dotate di congegno di auto chiusura l'altezza netta del piano è di 2,70 m. Gli utenti possono accedere al piano oltre che dalla rampa, anche dai due vani scala tramite filtri a prova di fumo. E' presente l'impianto antincendio ad idranti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.

### 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.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXXXXX;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.U. SU/08/134 PROT. 48149 DEL 17.06.2008-DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;



- VARIANTE IN CORSO D'OPERA prot. n° 65858 del 29/06/2011;
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ( Piani -2, -1 , T, 1° ) prot. 154193 del 10/12/2012 rilasciata dal SUAP a nome di XXXXXXXX.

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

Data la tipologia del bene "posti auto" **non** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Esiste la SCIA ai fini della sicurezza antincendio.

La planimetria del progetto approvato coincide sostanzialmente con l'area rappresentata nella planimetria catastale e con lo stato attuale del bene.

### **LOTTO N°26 - BENE N°31 - AREA PARCHEGGIO COPERTA SITA IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

#### DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da un area parcheggio coperta, divisa in 14 posti auto, sita nel secondo piano interrato dell'edificio.

Ogni posto auto ha le dimensioni di circa 2,5\*5 metri.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile che connette al primo sottopiano a cui ci si immette dalla pubblica via mediante rampa carrabile.

Il secondo sottopiano al momento risulta essere diviso in due parti grazie a due cancelli scorrevoli.

Per accedere ai 14 posti auto è necessario oltrepassare il primo cancello scorrevole, che si trova alla sinistra di chi sta accedendo al sottopiano grazie alla rampa carrabile.

I pedoni possono arrivare nell'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

#### CONFINI



L'immobile (sub. 21) confina per tre lati con l'area di manovra identificata con il sub. 41 e per il restante lato (est), con il vano scala/ascensore identificato con il sub. 62.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posti auto	180 mq	183 mq	1,00	183 mq	2,7	2S
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>183,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 15/03/2011 al 13/10/2011	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 21 Cat. in corso di costr.
dal 13/10/2011 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 21 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.180 m <sup>2</sup> Rendita Euro 799,48
dal 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 21 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.180 m <sup>2</sup> Sup. Cat. 183 m <sup>2</sup> Rendita Euro 799,48

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	68	1572	21	2	C/6	1	180 m <sup>2</sup>	Totale: 183 m <sup>2</sup>	799,48 €	S2



Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri e i muri perimetrali del primo piano seminterrato sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano tra 1S e piano terra risulta in cls a vista non tinteggiato.

La separazione tra l'autorimessa e i due vani scala e ascensore verso i piani soprastanti avviene attraverso filtri a prova di fumo, costituiti da strutture e porte con caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 120, le porte taglia fuoco sono dotate di congegno di auto chiusura l'altezza netta del piano è di 2,70 m. Gli utenti possono accedere al piano oltre che dalla rampa, anche dai due vani scala tramite filtri a prova di fumo. E' presente l'impianto antincendio ad idranti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.

### 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.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:



- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXXX.;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 PROT. 48149 DEL 17.06.2008 )- DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( alla DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009 ) prot. n° 65842 del 29/06/2011 ( per il piano terra e il secondo piano );
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ( Piani -2, -1 , T (PARZIALE), 1° ) prot. 114478 del 28/10/2011 rilasciata dal SUAP a nome di XXXXXXXXXXXXX

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

Data la tipologia del bene “posti auto” **non** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Esiste la SCIA ai fini della sicurezza antincendio.

La planimetria del progetto approvato coincide sostanzialmente con l'area rappresentata nella planimetria catastale e con lo stato attuale del bene.

### **LOTTO N°27 - BENE N°32 - AREA PARCHEGGIO COPERTA SITA IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile è costituito da un area parcheggio coperta, divisa in 18 posti auto, sita nel secondo piano interrato dell'edificio.

Ogni posto auto ha le dimensioni di circa 2,5\*5 metri.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile che connette al primo sottopiano a cui ci si immette dalla pubblica via mediante rampa carrabile.



Il secondo sottopiano al momento risulta essere diviso in due parti grazie a due cancelli scorrevoli.

Per accedere ai 18 posti auto è necessario oltrepassare il primo cancello scorrevole, che si trova alla sinistra di chi sta accedendo al sottopiano grazie alla rampa carrabile.

I pedoni possono arrivare nell'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.



### CONFINI

L'immobile (sub. 22) confina per tre lati con l'area di manovra identificata con il sub. 41 e per il restante lato (ovest), con il vano scala/ascensore identificato con il sub. 62.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posti auto	233 mq	238 mq	1,00	238 mq	2,7	2S
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>238,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 15/03/2011 al 13/10/2011	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 22 Cat. in corso di costr.
dal 13/10/2011 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 22 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.233 m <sup>2</sup> Rendita Euro 1.034,88
dal 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 22 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.233 m <sup>2</sup> Sup. Cat. 238 m <sup>2</sup> Rendita Euro 1.034,88



Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	68	1572	22	2	C/6	1	233 m <sup>2</sup>	Totale: 238 m <sup>2</sup>	1.034,88 €	S2

Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri e i muri perimetrali del primo piano seminterrato sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano tra 1S e piano terra risulta in cls a vista non tinteggiato.

La separazione tra l'autorimessa e i due vani scala e ascensore verso i piani soprastanti avviene attraverso filtri a prova di fumo, costituiti da strutture e porte con caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 120, le porte taglia fuoco sono dotate di congegno di auto chiusura l'altezza netta del piano è di 2,70 m. Gli utenti possono accedere al piano oltre che dalla rampa, anche dai due vani scala tramite filtri a prova di fumo. E' presente l'impianto antincendio ad idranti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.



## 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.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXXX;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 PROT. 48149 DEL 17.06.2008 )- DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la “Costruzione di un edificio per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda – Lotto n. 246 – Prima zona di intervento” a nome di XXXXXX
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ( Piani -2, -1 , T (PARZIALE), 1° ) prot. 114478 del 28/10/2011 rilasciata dal SUAP a nome di XXXX.

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

Data la tipologia del bene “posti auto” **non** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Esiste la SCIA ai fini della sicurezza antincendio.

La planimetria del progetto approvato coincide sostanzialmente con l'area rappresentata nella planimetria catastale e con lo stato attuale del bene.



## **LOTTO N°28 - BENE N°33 - AREA PARCHEGGIO COPERTA SITA IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

### DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da un area parcheggio coperta, divisa in 12 posti auto, sita nel secondo piano interrato dell'edificio.

11 posti auto hanno le dimensioni di circa 3\*5 metri, l'ultimo ha una forma irregolare con una larghezza utile dell'ingresso di circa 3 metri nei primi 3,9 metri per poi restringersi fino a 2 metri negli ultimi 1,10 metri e può essere comunque sfruttato per il parcheggio di una utilitaria.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile che connette al primo sottopiano a cui ci si immette dalla pubblica via mediante rampa carrabile.

Il secondo sottopiano al momento risulta essere diviso in due parti grazie a due cancelli scorrevoli.

Per accedere a 5 dei 12 posti auto è necessario oltrepassare il primo o il secondo cancello scorrevole che si trovano alla sinistra di chi sta accedendo al sottopiano grazie alla rampa carrabile.

I pedoni possono arrivare nell'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

### CONFINI

L'immobile (sub. 25) confina per due lati con l'area di manovra identificata con il sub. 41 e per gli altri due lati con le pareti di confine dello stabile.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posti auto	238 mq	243 mq	1,00	243 mq	2,7	2S
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>243,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 15/03/2011 al 13/10/2011	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 25 Cat. in corso di costr.



dal 13/10/2011 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 25 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.238 m <sup>2</sup> Rendita Euro 1.057,08
dal 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 25 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.238 m <sup>2</sup> Sup. Cat. 243 m <sup>2</sup> Rendita Euro 1.057,08



Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	68	1572	25	2	C/6	1	238 m <sup>2</sup>	Totale: 243 m <sup>2</sup>	1.057,08 €	S2



Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri e i muri perimetrali del primo piano seminterrato





sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano tra 1S e piano terra risulta in cls a vista non tinteggiato.

La separazione tra l'autorimessa e i due vani scala e ascensore verso i piani soprastanti avviene attraverso filtri a prova di fumo, costituiti da strutture e porte con caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 120, le porte taglia fuoco sono dotate di congegno di auto chiusura l'altezza netta del piano è di 2,70 m. Gli utenti possono accedere al piano oltre che dalla rampa, anche dai due vani scala tramite filtri a prova di fumo. E' presente l'impianto antincendio ad idranti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.

### 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.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXXXXX;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 PROT. 48149 DEL 17.06.2008 )- DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la "Costruzione di un edificio per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda – Lotto n. 246 – Prima zona di intervento" a nome di XXXXXXXX
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ( Piani -2, -1 , T (PARZIALE), 1° ) prot. 114478 del 28/10/2011 rilasciata dal SUAP a nome di XXXXXXXX

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



Data la tipologia del bene “posti auto” **non** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Esiste la SCIA ai fini della sicurezza antincendio.

La planimetria del progetto approvato coincide sostanzialmente con l'area rappresentata nella planimetria catastale e con lo stato attuale del bene.

### **BENE N°34**

#### **DESCRIZIONE**

In seguito a sopralluogo svolto in data 09 luglio 2020 in presenza del Curatore Dott. Giacomo Chirri presso il fabbricato prospiciente la strada 1 e la strada 2 della zona Industriale di Predda Niedda distinta al N.C.U. al foglio 68 particella 1572, non è stato possibile accedere al cespite identificato con il subalterno 28 dal momento che, nonostante sia presente nell'elaborato planimetrico del piano terra dell'edificio con relativo accesso, nella realtà è costituito in parte della struttura del fabbricato e in parte da un terrapieno.

**L'immobile non risulta pertanto poter essere periziato.**

### **LOTTO N°29 - BENE N°35 - AREA PARCHEGGIO COPERTA SITA IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile è costituito da un singolo posto auto coperto sito nel primo piano interrato dell'edificio.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile a cui ci si immette dalla pubblica via.

I pedoni possono accedere all'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

#### **CONFINI**





L'immobile (sub. 55) confina per un lato con l'area di manovra identificata con il sub. 41, per altri due lati con le aree parcheggio identificate rispettivamente con i subalterni 33 e 56 e per il terzo lato con il tamponamento che lo separa dall'insieme di posti auto identificati con il subalterno 58.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posti auto	12 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	1,00	12,5 m <sup>2</sup>	2,7	1S
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>12,5 m<sup>2</sup></b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 21/07/2011 al 13/10/2011	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 55 Cat. in corso di costr.
dal 13/10/2011 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 55 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.12 m <sup>2</sup> Rendita Euro 53,30
dal 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 55 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.12 m <sup>2</sup> Sup. Cat. 12 m <sup>2</sup> Rendita Euro 53,30

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	68	1572	55	2	C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	53,30 €	S1



Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.



### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri e i muri perimetrali del primo piano seminterrato sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano tra 1S e piano terra risulta in cls a vista non tinteggiato.

La separazione tra l'autorimessa e i due vani scala e ascensore verso i piani soprastanti avviene attraverso filtri a prova di fumo, costituiti da strutture e porte con caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 120, le porte taglia fuoco sono dotate di congegno di auto chiusura l'altezza netta del piano è di 2,70 m. Gli utenti possono accedere al piano oltre che dalla rampa, anche dai due vani scala tramite filtri a prova di fumo. E' presente l'impianto antincendio ad idranti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.

### 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.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:



- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXXX.;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 PROT. 48149 DEL 17.06.2008 )- DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la “Costruzione di un edificio per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda – Lotto n. 246 – Prima zona di intervento” a nome di XXXXXXXX
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ( Piani -2, -1 , T (PARZIALE a esclusione del sub. 68), 1° ) prot. 114478 del 28/10/2011 rilasciata dal SUAP a nome di XXXXXX

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

Data la tipologia del bene “posti auto” **non** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Esiste la SCIA ai fini della sicurezza antincendio.

La planimetria del progetto approvato coincide sostanzialmente con l'area rappresentata nella planimetria catastale e con lo stato attuale del bene.

### **LOTTO N°30 - BENE N°36 - POSTO AUTO COPERTO SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

#### DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da un singolo posto auto coperto sita nel primo piano interrato dell'edificio.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile a cui ci si immette dalla pubblica via.

I pedoni possono accedere all'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.



L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

### CONFINI

L'immobile (sub. 57) confina per il lato di accesso con l'area di manovra identificata con il sub. 41, per altri due lati con le aree parcheggio identificate rispettivamente con i subalterni 14 e 58 e per il terzo lato con il tamponamento che lo separa dall'insieme di posti auto identificati con il subalterno 33.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posti auto	12,5 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	1,00	12,5 m <sup>2</sup>	2,7	1S
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>12,5 m<sup>2</sup></b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 21/07/2011 al 13/10/2011	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 57 Cat. in corso di costr.
dal 13/10/2011 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 57 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.12 m <sup>2</sup> Rendita Euro 53,30
dal 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 57 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.12 m <sup>2</sup> Sup. Cat. 12 m <sup>2</sup> Rendita Euro 53,30

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	68	1572	57	2	C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	53,30 €	S1

Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri e i muri perimetrali del primo piano seminterrato sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano tra 1S e piano terra risulta in cls a vista non tinteggiato.

La separazione tra l'autorimessa e i due vani scala e ascensore verso i piani soprastanti avviene attraverso filtri a prova di fumo, costituiti da strutture e porte con caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 120, le porte taglia fuoco sono dotate di congegno di auto chiusura l'altezza netta del piano è di 2,70 m. Gli utenti possono accedere al piano oltre che dalla rampa, anche dai due vani scala tramite filtri a prova di fumo. E' presente l'impianto antincendio ad idranti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.

### 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.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXX S.r.l.;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 PROT. 48149 DEL 17.06.2008 )- DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la “Costruzione di un edificio per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda – Lotto n. 246 – Prima zona di intervento” a nome di XXXXXX
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ( Piani -2, -1 , T (PARZIALE a esclusione del sub. 68), 1° ) prot. 114478 del 28/10/2011 rilasciata dal SUAP a nome di XXXXXX

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

Data la tipologia del bene “posti auto” **non** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Esiste la SCIA ai fini della sicurezza antincendio.

La planimetria del progetto approvato coincide sostanzialmente con l'area rappresentata nella planimetria catastale e con lo stato attuale del bene.

### **LOTTO N°31 - BENE N°37 - QUATTRO POSTI AUTO COPERTI SITI IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

#### **DESCRIZIONE**



L'immobile è costituito da quattro posto auto coperti siti nel primo piano interrato dell'edificio.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile a cui ci si immette dalla pubblica via.

I pedoni possono accedere all'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.



### CONFINI

L'immobile (sub. 61) confina per i due lati di accesso con l'area di manovra identificata con il sub. 41, per un terzo lato con la rampa di accesso al sottopiano e per il quarto lato con il tamponamento che lo separa dall'insieme di posti auto identificati con il subalterno 60.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posti auto	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	1,00	50 m <sup>2</sup>	2,7	1S
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>50 m<sup>2</sup></b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 21/07/2011 al 13/10/2011	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 61 Cat. in corso di costr.
dal 13/10/2011 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 61 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.50 m <sup>2</sup> Rendita Euro 222,08
dal 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 61 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.50 m <sup>2</sup> Sup. Cat. 50 m <sup>2</sup> Rendita Euro 222,08





Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	68	1572	61	2	C/6	1	50 m <sup>2</sup>	Totale: 50 m <sup>2</sup>	222,08 €	S1

Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.



### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri e i muri perimetrali del primo piano seminterrato sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano tra 1S e piano terra risulta in cls a vista non tinteggiato.

La separazione tra l'autorimessa e i due vani scala e ascensore verso i piani soprastanti avviene attraverso filtri a prova di fumo, costituiti da strutture e porte con caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 120, le porte taglia fuoco sono dotate di congegno di auto chiusura l'altezza netta del piano è di 2,70 m. Gli utenti possono accedere al piano oltre che dalla rampa, anche dai due vani scala tramite filtri a prova di fumo. E' presente l'impianto antincendio ad idranti.

### STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta al momento libero.

### 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.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXX;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 PROT. 48149 DEL 17.06.2008 ) - DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la “Costruzione di un edificio per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda – Lotto n. 246 – Prima zona di intervento” a nome di XXXXXXXX
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ( Piani -2, -1 , T (PARZIALE a esclusione del sub. 68), 1° ) prot. 114478 del 28/10/2011 rilasciata dal SUAP a nome di XXXXXXXX

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

Data la tipologia del bene “posti auto” **non** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Esiste la SCIA ai fini della sicurezza antincendio.

La planimetria del progetto approvato coincide sostanzialmente con l'area rappresentata nella planimetria catastale e con lo stato attuale del bene.



**LOTTO N°32 - BENE N°38 - UFFICIO COPERTO SITO IN Z.I.R. PREDDA  
NIEDDA - SASSARI**

**DESCRIZIONE**

L'immobile è costituito da un locale destinato a ufficio, sito nel piano secondo di un edificio costituito da quattro piani fuori terra a prevalente destinazione commerciale e da due piani seminterrati, destinati a posti auto.

I pedoni possono accedere al piano grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

Il locale al momento è un open-space dotato di porta di ingresso e infissi finestrati. E' delimitato parzialmente da pareti in cartongesso in cui è presente la struttura metallica e i pannelli dei locali adiacenti, ma i pannelli interni sono al momento assenti. La pavimentazione, il controsoffitto e gli impianti non sono stati ancora realizzati.

**CONFINI**

L'immobile (sub. 70) confina per il lato Nord con il sub. 30 a est con il corridoio sub. 73 e a sud con il locale identificato con il sub. 51

**SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Ufficio	107,00 m <sup>2</sup>	113,00 m <sup>2</sup>	1,00	113,00 m <sup>2</sup>	3,37 m	2
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>113,00 m<sup>2</sup></b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 21/07/2011	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 70 Cat. in corso di costr.



Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	68	1572	70		In corso di costruz					2

Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata ancora prodotta una planimetria. Al momento viene rappresentato nella sola dimostrazione grafica dei subalterni.

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria della dimostrazione grafica dei subalterni.

La Superficie catastale, la consistenza e di conseguenza la rendita, essendo in corso di costruzione non vengono riportati nei dati catastali.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano risulta in cls a vista non tinteggiato.

Gli utenti possono accedere al piano dai due vani scala muniti di ascensore.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.



## 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.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXX.;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 prot. 48149 DEL 17.06.2008) - DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la "Costruzione di un edificio per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda – Lotto n. 246 – Prima zona di intervento" a nome di XXXXXXXXX.

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

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quel che attiene la proprietà condominiale, esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Non esiste il certificato di abitabilità

L'area occupata dall'immobile nella planimetria del progetto approvato coincide sostanzialmente con l'area rappresentata nella planimetria catastale della dimostrazione grafica dei subalterni. L'ufficio è ancora in costruzione con le pareti in cartongesso completate solo parzialmente e con il controsoffitto, la pavimentazione e gli impianti mancanti, la superficie attuale è di circa 108 mq come da progetto.

La luce tra i solai è pari a circa 3,37 m e non essendo stato realizzato il massetto risulta superiore a quella di progetto pari 3,10 m.



L'altezza utile prevista in progetto con la pavimentazione e il controsoffitto messi in opera è pari a 2,7 m.

Attualmente l'accesso avviene da una portoncino d'ingresso blindato posizionato nel corridoio che porta al vano scala.

Per completezza si segnala che nella documentazione fornita dalla XXXXX è presente una planimetria del secondo piano dell'immobile datata marzo 2012 e appartenente al "PROGETTO DI VARIANTE ALLA DUAP N°65842 DEL 29/06/2011-Variante non sostanziale ai sensi dell'art. 32 DPR 380/2001."

La planimetria menzionata non presenta timbri e/o firme e all'ufficio tecnico non è stato trovato alcun riscontro.

La planimetria in oggetto per quel che attiene il posizionamento delle tamponature al momento realizzate coincide sostanzialmente con lo stato di fatto dell'immobile.

## **LOTTO N° 33 - BENE N°39 - UFFICIO - SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

### **DESCRIZIONE**

L'immobile è costituito da un locale destinato a ufficio, sito nel piano secondo di un edificio costituito da quattro piani fuori terra a prevalente destinazione commerciale e da due piani seminterrati, destinati a posti auto.

I pedoni possono accedere al piano grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

Il locale al momento è un open-space dotato di porta di ingresso e infissi finestrati. E' delimitato parzialmente da pareti in cartongesso in cui è presente la struttura metallica e i pannelli dei locali adiacenti, ma i pannelli interni sono al momento assenti. La pavimentazione, il controsoffitto, gli impianti e i divisori interni non sono stati ancora realizzati.

### **CONFINI**

L'immobile (sub. 71) confina per il lato Nord in parte con il sub. 30 e con il cortile interno; a ovest e a sud con il corridoio sub. 73 e a est con il cortile interno.

### **SUPERFICIE CONVENZIONALE**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza media</b>	<b>Piano</b>
---------------------	-----------------------------	-----------------------------	---------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------



Ufficio	158,3 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>	1,00	168 m <sup>2</sup>	3,37 m	2
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>168 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 12/12/2011	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 71 Cat. in corso di costr.

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	68	1572	71		In corso di costruz					2

Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata ancora prodotta una planimetria catastale. Al momento viene rappresentato nella sola dimostrazione grafica dei subalterni.

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria della dimostrazione grafica dei subalterni.

La Superficie catastale, la consistenza e di conseguenza la rendita, essendo in corso di costruzione non vengono riportati nei dati catastali.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano risulta in cls a vista non tinteggiato. Gli utenti possono accedere al piano dai due vani scala muniti di ascensore.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.

### 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.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXX S.r.l.;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 prot. 48149 DEL 17.06.2008) - DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la "Costruzione di un edificio per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda – Lotto n. 246 – Prima zona di intervento" a nome di XXXXXXXXX

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

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Per quel che attiene la proprietà condominiale, esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Non esiste il certificato di abitabilità

L'area occupata dall'immobile nella planimetria del progetto approvato coincide sostanzialmente con l'area rappresentata nella planimetria catastale della dimostrazione grafica dei subalterni. L'immobile è ancora in costruzione con le pareti in cartongesso completate solo parzialmente e con il controsoffitto, la pavimentazione e gli impianti mancanti, la superficie totale netta attuale è di circa 158 mq come da progetto.

Nel progetto è prevista la suddivisione in due uffici con servizi con ingressi separati.

La luce tra i solai è pari a circa 3,37 m e non essendo stato realizzato il massetto risulta superiore a quella di progetto pari 3,10 m.

L'altezza utile prevista in progetto con la pavimentazione e il controsoffitto messi in opera è pari a 2,7 m.

Attualmente l'accesso può avvenire da due portoncini d'ingresso blindati posizionati nel corridoio che porta al vano scala.

Per completezza si segnala che nella documentazione fornita dalla XXXXXXS.r.l. è presente una planimetria del secondo piano dell'immobile datata marzo 2012 e appartenente al "PROGETTO DI VARIANTE ALLA DUAP N°65842 DEL 29/06/2011-Variante non sostanziale ai sensi dell'art. 32 DPR 380/2001."

La planimetria menzionata non presenta timbri e/o firme e all'ufficio tecnico non è stato trovato alcun riscontro.

La planimetria in oggetto per quel che attiene il posizionamento delle tamponature al momento realizzate coincide sostanzialmente con lo stato di fatto dell'immobile.

Per completezza si segnala che nella documentazione fornita dalla XXXXXXXX. è presente una planimetria del secondo piano dell'immobile datata marzo 2012 e appartenente al "PROGETTO DI VARIANTE ALLA DUAP N°65842 DEL 29/06/2011-Variante non sostanziale ai sensi dell'art. 32 DPR 380/2001."

La planimetria menzionata non presenta timbri e/o firme e all'ufficio tecnico non è stato trovato alcun riscontro.

La planimetria in oggetto per quel che attiene il posizionamento delle tamponature al momento realizzate coincide sostanzialmente con lo stato di fatto dell'immobile.

## **LOTTO N°34 - BENE N°40 - UFFICIO - SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

### DESCRIZIONE





L'immobile è costituito da un locale destinato a ufficio, sito nel piano secondo di un edificio costituito da quattro piani fuori terra a prevalente destinazione commerciale e uffici e da due piani seminterrati, destinati a posti auto.

I pedoni possono accedere al piano grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

L'immobile è ancora in costruzione con le pareti in cartongesso completate solo parzialmente e con il controsoffitto, la pavimentazione i divisori interni e gli impianti mancanti.

La superficie netta attuale è di circa 146 mq come da progetto.

Nel progetto è prevista la suddivisione in due uffici con servizi con ingressi separati.

La luce tra i solai è pari a circa 3,40 m e non essendo stato realizzato il massetto risulta superiore a quella di progetto pari 3,10 m.

L'altezza utile prevista in progetto con la pavimentazione e il controsoffitto messi in opera è pari a 2,7 m.

Attualmente l'accesso può avvenire da due portoncini blindati posizionati nel corridoio che porta al vano scala/ascensore.

### CONFINI

L'immobile (sub. 72) confina per il lato Nord con il corridoio sub. 73 a Ovest con il locale identificato con il sub. 52 e a Est con il vano scala/ascensore identificato con il sub. 62.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Ufficio	145,80 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>	1,00	152 m <sup>2</sup>	3,40 m	2
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>152 m<sup>2</sup></b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 12/12/2011	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 72 Cat. in corso di costr.





Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	68	1572	72		In corso di costruz					2

Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata ancora prodotta una planimetria catastale. Al momento viene rappresentato nella sola dimostrazione grafica dei subalterni.

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi, per quel che attiene il posizionamento del cespite, coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria della dimostrazione grafica dei subalterni.

La Superficie catastale, la consistenza e di conseguenza la rendita, essendo in corso di costruzione non vengono riportati nei dati catastali.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione non è stata ancora realizzata. I pilastri sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano risulta in cls a vista non tinteggiato.

Gli utenti possono accedere al piano dai due vani scala muniti di ascensore.

### STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta al momento libero.

### 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.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXX S.r.l.;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 prot. 48149 DEL 17.06.2008) - DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la “Costruzione di un edificio per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda – Lotto n. 246 – Prima zona di intervento” a nome di XXXXXX srl

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

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quel che attiene la proprietà condominiale, esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Non esiste il certificato di abitabilità

L'area occupata dall'immobile nella planimetria del progetto approvato coincide sostanzialmente con l'area rappresentata nella planimetria catastale della dimostrazione grafica dei subalterni.

Per completezza si segnala che nella documentazione fornita dalla XXXXXXX è presente una planimetria del secondo piano dell'immobile datata marzo 2012 e appartenente al “PROGETTO DI



VARIANTE ALLA DUAP N°65842 DEL 29/06/2011-Variante non sostanziale ai sensi dell'art. 32 DPR 380/2001.”.

La planimetria menzionata non presenta timbri e/o firme e all'ufficio tecnico non è stato trovato alcun riscontro.

La planimetria in oggetto per quel che attiene il posizionamento delle tamponature al momento realizzate coincide sostanzialmente con lo stato di fatto dell'immobile.



## **LOTTO N°35 - BENE 41 - AREA PARCHEGGIO COPERTA - SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

### DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da un area parcheggio coperta, divisa in 4 posti auto, sita nel secondo piano interrato dell'edificio.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile che connette al primo sottopiano a cui ci si immette dalla pubblica via mediante rampa carrabile.

I pedoni possono arrivare nell'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.



### CONFINI

L'immobile (sub. 77) confina per un lato con l'area di manovra identificata con il sub. 41, per il lato ovest con l'insieme di posti auto identificati con il sub. 35 e per i lati est e sud con l'insieme dei posti auto appartenenti alla stessa ditta e identificati con il sub. 78.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posti auto	52 mq	53 mq	1,00	53 mq	2,7	2S
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>53,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



dal 15/03/2011 al 13/10/2011	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 20 Cat. in corso di costr.
dal 13/10/2011 al 28/03/2012	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 20 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.248 m <sup>2</sup> Rendita Euro 1.101,50
dal 28/03/2012 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 77 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.52 m <sup>2</sup> Rendita Euro 230,96
dal 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 77 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.52 m <sup>2</sup> Sup. Cat. 53 m <sup>2</sup> Rendita Euro 230,96

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	68	1572	77	2	C/6	1	52 m <sup>2</sup>	Totale: 53 m <sup>2</sup>	230,96 €	S2

Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.



### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri e i muri perimetrali del primo piano seminterrato sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano tra 1S e piano terra risulta in cls a vista non tinteggiato.

La separazione tra l'autorimessa e i due vani scala e ascensore verso i piani soprastanti avviene attraverso filtri a prova di fumo, costituiti da strutture e porte con caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 120, le porte taglia fuoco sono dotate di congegno di auto chiusura l'altezza netta del piano è di 2,70 m. Gli utenti possono accedere al piano oltre che dalla rampa, anche dai due vani scala tramite filtri a prova di fumo. E' presente l'impianto antincendio ad idranti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.

### 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.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXX S.r.l.;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 PROT. 48149 DEL 17.06.2008 )- DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( alla DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009 ) prot. n° 65842 del 29/06/2011 ( per il piano terra e il secondo piano );



- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ( Piani -2, -1 , T (PARZIALE), 1° ) prot. 114478 del 28/10/2011 rilasciata dal SUAP a nome di XXXXXXXXX

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

Data la tipologia del bene “posti auto” **non** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Esiste la SCIA ai fini della sicurezza antincendio.

La planimetria del progetto approvato coincide sostanzialmente con l'area rappresentata nella planimetria catastale e con lo stato attuale del bene.

### **LOTTO N°36 - BENE N°42 - AREA PARCHEGGIO COPERTA - SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile è costituito da un area parcheggio coperta, divisa in 15 posti auto, sita nel secondo piano interrato dell'edificio.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile che connette al primo sottopiano a cui ci si immette dalla pubblica via mediante rampa carrabile.

Il secondo sottopiano al momento risulta essere diviso in due parti grazie a due cancelli scorrevoli.

Per accedere a 14 posti auto dei 15 in oggetto è necessario oltrepassare il primo cancello scorrevole che si trova alla sinistra di chi sta accedendo al sottopiano grazie alla rampa carrabile.

I pedoni possono arrivare nell'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

#### **CONFINI**

L'immobile (sub. 78) confina per tre lati con l'area di manovra identificata con il sub. 41, per il lato nord con il divisorio che lo separa dall'insieme di posti auto identificati con il sub. 35 e con altri 4 posti auto appartenenti alla stessa ditta e identificati con il sub. 78.



### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
posti auto	195 mq	199 mq	1,00	199 mq	2,7	2S
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>53,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 15/03/2011 al 13/10/2011	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 20 Cat. in corso di costr.
dal 13/10/2011 al 28/03/2012	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 20 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.248 m <sup>2</sup> Rendita Euro 1.101,50
dal 28/03/2012 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 78 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons. 195 m <sup>2</sup> Rendita Euro 866,10
dal 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 77 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.195 m <sup>2</sup> Sup. Cat.199m <sup>2</sup> Rendita Euro 866,10

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	68	1572	78	2	C/6	1	195 m <sup>2</sup>	Totale: 199 m <sup>2</sup>	866,10 €	S2



Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale.



### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri e i muri perimetrali del primo piano seminterrato sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano tra 1S e piano terra risulta in cls a vista non tinteggiato.

La separazione tra l'autorimessa e i due vani scala e ascensore verso i piani soprastanti avviene attraverso filtri a prova di fumo, costituiti da strutture e porte con caratteristiche di resistenza al fuoco non inferiori a REI 120, le porte taglia fuoco sono dotate di congegno di auto chiusura l'altezza netta del piano è di 2,70 m. Gli utenti possono accedere al piano oltre che dalla rampa, anche dai due vani scala tramite filtri a prova di fumo. E' presente l'impianto antincendio ad idranti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

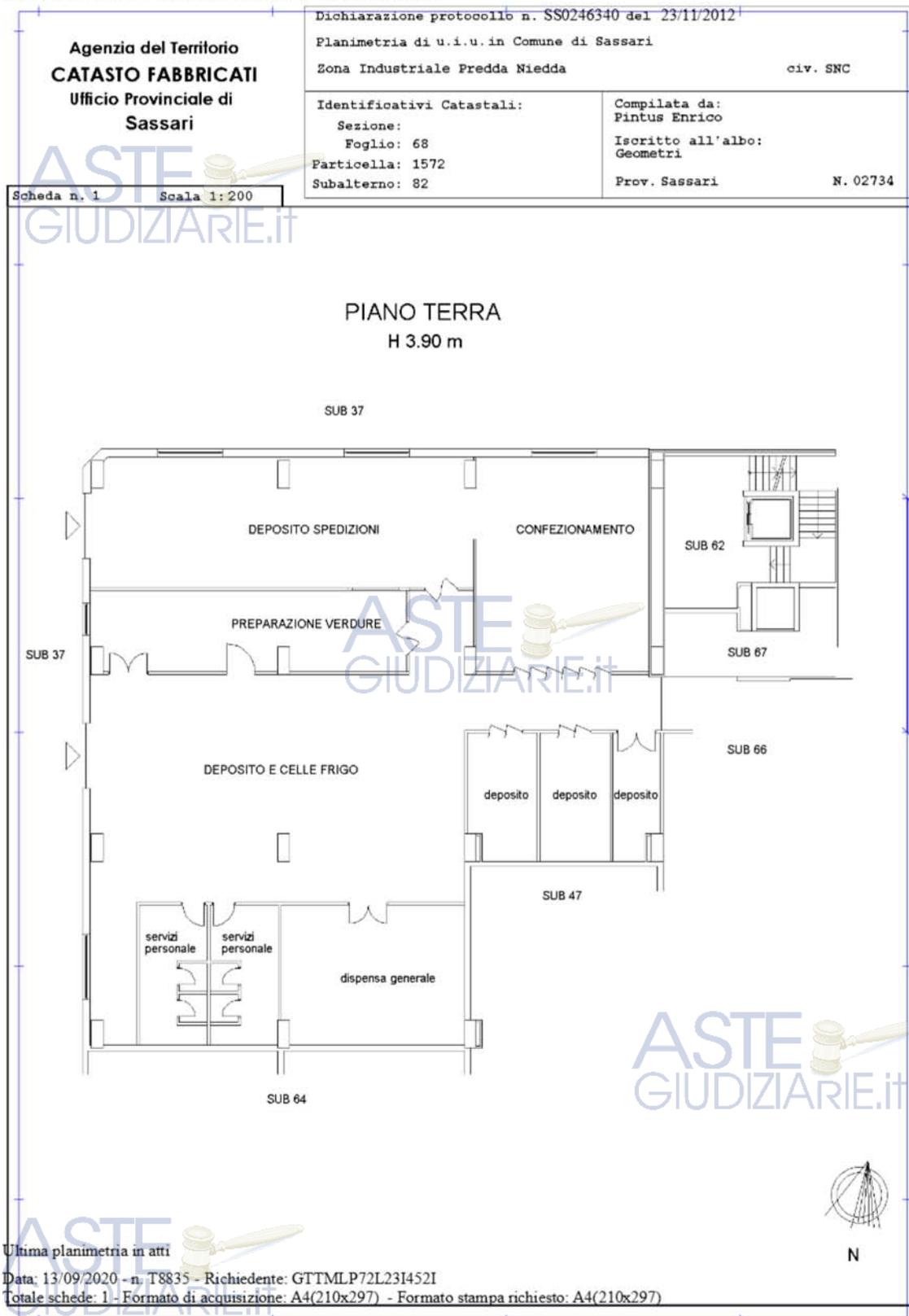
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:





Data: 13/09/2020 - n. T8835 - Richiedente: GTTMLP72L23I452I



Ultima planimetria in atti

Data: 13/09/2020 - n. T8835 - Richiedente: GTTMLP72L23I452I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXX S.r.l.;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 PROT. 48149 DEL 17.06.2008 )- DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( alla DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009 ) prot. n° 65842 del 29/06/2011 ( per il piano terra e il secondo piano );
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ( Piani -2, -1 , T (PARZIALE), 1° ) prot. 114478 del 28/10/2011 rilasciata dal SUAP a nome di XXXXXXXX S.R.L.

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

Data la tipologia del bene “posti auto” **non** esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Esiste la SCIA ai fini della sicurezza antincendio.

La planimetria del progetto approvato coincide sostanzialmente con l'area rappresentata nella planimetria catastale e con lo stato attuale del bene.

### **LOTTO N°37 - BENE N°43-LABORATORIO - SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile è costituito da un locale adibito a laboratorio, sito nel piano terra di un edificio costituito da quattro piani fuori terra a prevalente destinazione commerciale e da due piani seminterrati, destinati a posti auto.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente. L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

Il locale al momento è privo degli infissi di ingresso ma è chiuso mediante una recinzione di cantiere; è invece dotato degli infissi finestrati. Gli ambienti sono divisi da pareti in muratura. Sono presenti parzialmente sia i sanitari dei bagni che gli impianti elettrici ed idraulici.



## CONFINI

Dalla planimetria catastale si evince che l'immobile (sub. 82) confina per i lati Ovest e Nord con la corte aperta coperta carrabile dello stabile identificata con il sub. 37, a est con il vano scala/ascensore sub. 62 e 67, il sub. 66 e il sub 47 e infine a sud con il sub. 64 e il 47.



## SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Laboratorio	526 mq	567 mq	1,00	567 mq	3,90 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>567 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 23/11/2012 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 82 Zona Cens. 2 Cat. C/3 Classe 2 Cons. 526 m <sup>2</sup> Rendita Euro 2.798,06
dal 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 82 Zona Cens. 2 Cat. C/3 Classe 2 Cons. 526 m <sup>2</sup> Sup. Cat. Tot. 567 m <sup>2</sup> Rendita Euro 2.798,06

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali 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
Urbana	68	1572	82	2	C/3	2	526 m <sup>2</sup>	Totale: 567 m <sup>2</sup>	2.798,06	Terra



Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi, per quel che attiene alla consistenza dell'immobile coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale. Si è potuta rilevare qualche discrepanza nel posizionamento delle tramezzature interne tra lo stato di fatto e quanto riportato in planimetria.

E' necessario aggiornare la planimetria catastale.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano risulta in cls a vista non tinteggiato. Gli utenti possono accedere al piano dai due vani scala muniti di ascensore.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXX S.r.l.;



- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 prot. 48149 DEL 17.06.2008) - DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la “Costruzione di un edificio per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda – Lotto n. 246 – Prima zona di intervento” a nome di XXXXXXXXX srl.
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ prot. 154193 del 10/12/2012 rilasciata dal SUAP a nome di XXXXXX srl.

Nonostante l'accesso agli atti effettuato presso il competente ufficio tecnico comunale non è stato possibile reperire copia delle tavole approvate del progetto di variante (RIC.SUAP PROT. n° 156318/12 ) con approvazione variante S12386 del 14/03/2012 con fine lavori del 27/11/2012 (RIF FINE LAVORI IN SSUAP 1007 ) di cui viene fatta menzione nel certificato di agibilità (prot. 154193 del 10/12/2012).

Per le ragioni sopra esposte non è stato possibile verificare la regolarità dell'immobile ai sensi della legge n° 47/1985.

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

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quel che attiene la proprietà condominiale, esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Esiste il certificato di agibilità



### **LOTTO N°38 - BENI N°44-45-46 - UFFICIO - SITO IN Z.I.R. PREDDA NIEDDA - SASSARI**

#### **DESCRIZIONE**

L'immobile è costituito da un locale destinato a ufficio, sito nel piano secondo di un edificio costituito da quattro piani fuori terra a prevalente destinazione commerciale e da due piani seminterrati, destinati a posti auto.



L'accesso al piano avviene grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

Il locale al momento è dotato di portoncino blindato di ingresso e infissi finestrati ma è privo di tramezzi interni. E' delimitato parzialmente da pareti in cartongesso in cui è presente la struttura metallica e i pannelli dei locali adiacenti; i pannelli interni sono al momento assenti. La pavimentazione, il controsoffitto e gli impianti non sono stati ancora realizzati.

### CONFINI

L'immobile identificato al catasto al foglio 68 particella 1572 con l'insieme dei subalterni 83, 84 e 85, confina per il lato Nord con il sub. 75 e per il lato ovest con il vano scala /ascensore sub 62 e 67 e con il corridoio e la corte aperta identificati con il sub. 39.

### SUPERFICIE CONVENZIONALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Ufficio	520 mq	532,5 mq	1,00	532,5 mq	3,40 m	2
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>532,5 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>F. 68 Part. 1572 Sub. 83 Cat</b>		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal <b>21/07/2011</b> fino al <b>05/12/2012</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 54 Cat. in corso di costr.
dal <b>05/12/2012</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 83 Cat. in corso di costr.

<b>F. 68 Part. 1572 Sub. 84 Cat</b>		
Periodo	Proprietà	Dati catastali



proprietà 1/1

dal <b>21/07/2011</b> fino al <b>05/12/2012</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 54 Cat. in corso di costr.
dal <b>05/12/2012</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 84 Cat. in corso di costr.



<b>F. 68 Part. 1572 Sub. 85 Cat</b>		
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
dal <b>21/07/2011</b> fino al <b>05/12/2012</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 54 Cat. in corso di costr.
dal <b>05/12/2012</b>	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> F. 68 Part. 1572 Sub. 85 Cat. in corso di costr.

Dalla relazione notarile del Dott. Manlio Pitzorno del 23 luglio 2020 (in allegato) si evince che i titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.



### DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
Urbana	68	1572	83		In corso di costruz					2
Urbana	68	1572	84		In corso di costruz					2
Urbana	68	1572	85		In corso di costruz					2



Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA SNC

### Corrispondenza catastale

L'immobile è in corso di costruzione e non è stata ancora prodotta una planimetria catastale. Al momento viene rappresentato nella sola dimostrazione grafica dei subalterni.



In sede di sopralluogo si è potuto constatare che lo stato dei luoghi, per quel che attiene il posizionamento del cespite, coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria della dimostrazione grafica dei subalterni.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti sono realizzate con pilastri in cemento armato e solai a soletta piena. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pilastri sono rivestiti con intonaco e tinteggiati con idropittura, mentre l'intradosso del solaio di interpiano risulta in cls a vista non tinteggiato.

Gli utenti possono accedere al piano dai due vani scala muniti di ascensore.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento libero.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società XXXXX S.r.l.;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008 ( PROGETTO DI VARIANTE ALLA C.E. C/06/642 );
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA ( al P.U. SU/08/134 prot. 48149 DEL 17.06.2008) - DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;



- DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la “Costruzione di un edificio per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda – Lotto n. 246 – Prima zona di intervento” a nome di XXXXX srl (PROGETTO DI VARIANTE ALLA DUAP 18794 DEL 4/03/2009);

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

Essendo il locale ancora in costruzione, non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE .

Per quel che attiene la proprietà condominiale, esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di messa a terra e illuminazione.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico condominiale.

Lo stato di fatto dell'immobile non coincide con quella del progetto approvato (DUAAP n. 65842 del 29/06/2011)

La tamponatura di cartongesso posizionata nel lato nord che separa il locale in oggetto ( ex sub 54 attualmente sub 83-84-85 ) dall'area, di altra proprietà, precedentemente identificata con il subalterno 53 non è presente nella planimetria del progetto approvato.

Vista la diversa disposizione delle tamponature interne di parte del piano secondo rispetto al progetto approvato, che costituisce una variazione essenziale e non sostanziale (Art. 32 DPR 380/2001) è necessario presentare un'istanza di accertamento di conformità presso il competente ufficio tecnico comunale.

Per completezza si segnala che nella documentazione fornita dalla XXXXXXX S.r.l. è presente una planimetria del secondo piano dell'immobile datata marzo 2012 e appartenente al “PROGETTO DI VARIANTE ALLA DUAP N°65842 DEL 29/06/2011-Variante non sostanziale ai sensi dell'art. 32 DPR 380/2001.”.

La planimetria menzionata non presenta timbri e/o firme e all'ufficio tecnico non è stato trovato alcun riscontro.

La planimetria in oggetto per quel che attiene il posizionamento delle tamponature al momento realizzate coincide sostanzialmente con lo stato di fatto dell'immobile.



**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti 43 lotti:

**LOTTO 1**

• **Bene n°1 - Porzione di un capannone ubicato a Sassari (SS) - località "Lu Firulagiu"**

L'immobile oggetto della perizia è costituito da una porzione di un capannone di un piano fuori terra di circa 260 m<sup>2</sup> lordi con annesso cortile di pertinenza di circa 335 m<sup>2</sup> lordi, edificato alla fine degli anni sessanta del secolo scorso.

Il bene, realizzato inizialmente per l'allevamento di pollame è utilizzato attualmente come magazzino, si trova nell'agro del Comune di Sassari, in località "Lu Firulagiu" ( Coordinate geografiche: 40°46'45"N, 8°30'00"E ).

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - F. 13 Part. 506 Sub. 4 Zona cens. 2 Cat. C/2

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

Valore di stima del bene: 20.166,25 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite. Si è poi tenuto conto del pessimo stato di manutenzione dell'immobile decurtando dal valore medio di mercato il costo per rendere agibile l'immobile.

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Porzione di un capannone ubicato a Sassari (SS) - località "Lu Firulagiu"	310,25 m <sup>2</sup>	65 €/m <sup>2</sup>	20.166,25 €	100,00	20.166,25 €
<b>Valore di stima</b>					20.166,25 €

**Valore finale di stima: 20.166,25 €**

**LOTTO N°2**



• **Bene n°2 - cantina ubicati a Sassari (SS) - via Di Vittorio n°20-22, piano 1S**

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato nell'area R2d - subcomparto 2 comparto C1 del Piano di Lottizzazione Piazzale Segni; costituito da tre corpi di fabbrica contigui, ciascuno servito da scala autonoma.

Con riferimento alla quota stradale della via Di Vittorio, i primi due corpi realizzati sulla stessa via sono strutturati su un piano seminterrato, piano terra o pilotis, quattro piani alti e piano soffitte, mentre il corpo realizzato nella via Galleri è strutturato su un piano interrato (sempre rispetto alla quota di cui sopra), un piano seminterrato o pilotis, piano terra, quattro piani alti e piano soffitte.

I lavori vennero iniziati il 19 luglio 1999 ed ultimati il 07 maggio 2001.

Il bene in oggetto è costituito da una cantina ubicata nel primo sottopiano e con accesso dalla scala A.

L'edificio dove sono ubicati i beni si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

La cantina è caratterizzata da una forma triangolare, il soffitto è a un'altezza di 2,5 metri e la porta di accesso alla stessa è di metallo. Lo stato di manutenzione è discreto.

La cantina, identificata con il subalterno n° 19, è la prima a sinistra per chi accede al corridoio che si trova oltre la porta di metallo situata nel fondo dello spazio di manovra dei garage del sottopiano dell'edificio.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2187 Sub. 19 Zona Cens. 2 Cat. C/2 Classe 1 Cons.6 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 7 m<sup>2</sup> Rendita Euro 24,48

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

Valore di stima del bene: 3.850,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analogo destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
cantina	7 m <sup>2</sup>	550,00 €/m <sup>2</sup>	3.850,00 €	100,00	3.850,00 €
<b>Valore di stima</b>					3.850,00 €

**Valore finale di stima: 3.850,00 €**





• **Bene n°3 - cantina ubicati a Sassari (SS) - via Di Vittorio n°20-22, piano 1S**

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato nell'area R2d - subcomparto 2 comparto C1 del Piano di Lottizzazione Piazzale Segni; costituito da tre corpi di fabbrica contigui, ciascuno servito da scala autonoma.

Con riferimento alla quota stradale della via Di Vittorio, i primi due corpi realizzati sulla stessa via sono strutturati su un piano seminterrato, piano terra o pilotis, quattro piani alti e piano soffitte, mentre il corpo realizzato nella via Galleri è strutturato su un piano interrato (sempre rispetto alla quota di cui sopra), un piano seminterrato o pilotis, piano terra, quattro piani alti e piano soffitte.

I lavori vennero iniziati il 19 luglio 1999 ed ultimati il 07 maggio 2001.

I beni in oggetto sono costituiti da una cantina ubicata nel primo seminterrato.

L'edificio dove sono ubicati i beni si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

La cantina è caratterizzata da una forma trapezoidale, il soffitto è a un'altezza di 2,5 metri e la porta di accesso alla stessa è di metallo. Lo stato di manutenzione è discreto.

La cantina, identificata con il subalterno n° 22, è la terza a sinistra del primo corridoio a sinistra per chi accede al corridoio che si trova oltre la porta di metallo situata nel fondo dello spazio di manovra dei garage del sottopiatto dell'edificio.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2187 Sub. 22 Zona Cens. 2 Cat. C/2 Classe 1 Cons.4 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 5 m<sup>2</sup> Rendita € 16,32 , piano S1 , scala A.

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

Valore di stima del bene: 2.750,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
cantina	5 m <sup>2</sup>	550,00 €/m <sup>2</sup>	2.750 €	100,00	2.750 €
<b>Valore di stima</b>					2.750 €

**Valore finale di stima: 2.750,00 €**





- **Bene n°4 - cantina ubicati a Sassari (SS) - via Di Vittorio n°20-22, piano 1S**

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato nell'area R2d - subcomparto 2 comparto C1 del Piano di Lottizzazione Piazzale Segni; costituito da tre corpi di fabbrica contigui, ciascuno servito da scala autonoma.

Con riferimento alla quota stradale della via Di Vittorio, i primi due corpi realizzati sulla stessa via sono strutturati su un piano seminterrato, piano terra o pilotis, quattro piani alti e piano soffitte, mentre il corpo realizzato nella via Galleri è strutturato su un piano interrato (sempre rispetto alla quota di cui sopra), un piano seminterrato o pilotis, piano terra, quattro piani alti e piano soffitte.

I lavori vennero iniziati il 19 luglio 1999 ed ultimati il 07 maggio 2001.

I beni in oggetto sono costituiti da una cantina ubicata nel primo seminterrato.

L'edificio dove sono ubicati i beni si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

La cantina è caratterizzata da una forma rettangolare, il soffitto è a un'altezza di 2,5 metri e la porta di accesso alla stessa è di metallo. Lo stato di manutenzione è discreto.

La cantina, identificata con il subalterno n° 23, è la terza a destra del primo corridoio a sinistra per chi accede al corridoio che si trova oltre la porta di metallo situata nel fondo dello spazio di manovra dei garage del sottopiatto dell'edificio.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2187 Sub. 23 Zona Cens. 2 Cat. C/2 Classe 1 Cons.4 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 5 m<sup>2</sup> Rendita € 16,32 , piano S1 , scala A.

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

Valore di stima del bene: 2.750,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
cantina	5 m <sup>2</sup>	550,00 €/m <sup>2</sup>	2.750,00 €	100,00	2.750,00 €
<b>Valore di stima</b>					2.750,00 €

**Valore finale di stima: 2.750,00 €**

## LOTTO N°5



- **Bene n°5 - cantina ubicata a Sassari (SS) - via Di Vittorio n°20-22, piano 1S**



L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato nell'area R2d - subcomparto 2 comparto C1 del Piano di Lottizzazione Piazzale Segni; costituito da tre corpi di fabbrica contigui, ciascuno servito da scala autonoma.

Con riferimento alla quota stradale della via Di Vittorio, i primi due corpi realizzati sulla stessa via sono strutturati su un piano seminterrato, piano terra o pilotis, quattro piani alti e piano soffitte, mentre il corpo realizzato nella via Galleri è strutturato su un piano interrato (sempre rispetto alla quota di cui sopra), un piano seminterrato o pilotis, piano terra, quattro piani alti e piano soffitte.

I lavori vennero iniziati il 19 luglio 1999 ed ultimati il 07 maggio 2001.

I beni in oggetto sono costituiti da una cantina ubicata nel primo seminterrato.

L'edificio dove sono ubicati i beni si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

La cantina è caratterizzata da una forma rettangolare, il soffitto è a un'altezza di 2,5 metri e la porta di accesso alla stessa è di metallo. Lo stato di manutenzione è discreto.

La cantina, identificata con il subalterno n° 24, è la seconda a destra del primo corridoio a sinistra per chi accede al corridoio che si trova oltre la porta di metallo situata nel fondo dello spazio di manovra dei garage del sottopiatto dell'edificio.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2187 Sub. 24 Zona Cens. 2 Cat. C/2 Classe 1 Cons.4 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 5 m<sup>2</sup> Rendita € 16,32 , piano S1 , scala A.

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

Valore di stima del bene: 2.750,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
cantina	5 m <sup>2</sup>	550,00 €/m <sup>2</sup>	2.750,00 €	100,00	2.750,00 €
<b>Valore di stima</b>					2.750,00 €

**Valore finale di stima: 2.750,00 €**

## LOTTO N°6

- **Bene n°7 - posto moto ubicato a Sassari (SS) in via Galleri n°5**





L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato nell'area R2d - subcomparto 2 comparto C1 del Piano di Lottizzazione Piazzale Segni; costituito da tre corpi di fabbrica contigui, ciascuno servito da scala autonoma.

Con riferimento alla quota stradale della via Di Vittorio, i primi due corpi realizzati sulla stessa via sono strutturati su un piano seminterrato, piano terra o pilotis, quattro piani alti e piano soffitte, mentre il corpo realizzato nella via Galleri è strutturato su un piano interrato (sempre rispetto alla quota di cui sopra), un piano seminterrato o pilotis, piano terra, quattro piani alti e piano soffitte.

I lavori vennero iniziati il 19 luglio 1999 ed ultimati il 07 maggio 2001.

Il bene in oggetto è costituito da un "posto moto all'aperto" ubicato subito alla destra di chi percorrendo la rampa delle autovetture che conduce al secondo seminterrato supera il cancello.

L'edificio dove sono ubicati i beni si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

Il posto auto distinto al N.C.U. al foglio 108 particella 2187 sub 96 non è inutilizzabile per le autovetture dal momento che buona parte della sua area è stata occupata dalla sede su cui scorre il cancello condominiale; la larghezza effettiva è di soli 1,4 m e la lunghezza di 5,72 m.

Lo stato di manutenzione è discreto.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2187 Sub. 96 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons. 13 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 13 m<sup>2</sup> Rendita € 16,32 piano S2.

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

Valore di stima del bene: 2.560,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto moto	8 m <sup>2</sup>	320,00 €/m <sup>2</sup>	2.560,00 €	100,00	2.560,00 €
<b>Valore di stima</b>					2.560,00 €

**Valore finale di stima: 2.560,00 €**

## LOTTO N°7

- Bene n°8 - cantina ubicata a Sassari (SS) in via Galleri n°5**





L'immobile in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato nell'area R2d - subcomparto 2 comparto C1 del Piano di Lottizzazione Piazzale Segni; costituito da tre corpi di fabbrica contigui, ciascuno servito da scala autonoma.

Con riferimento alla quota stradale della via Di Vittorio, i primi due corpi realizzati sulla stessa via sono strutturati su un piano seminterrato, piano terra o pilotis, quattro piani alti e piano soffitte, mentre il corpo realizzato nella via Galleri è strutturato su un piano interrato (sempre rispetto alla quota di cui sopra), un piano seminterrato o pilotis, piano terra, quattro piani alti e piano soffitte.

I lavori vennero iniziati il 19 luglio 1999 ed ultimati il 07 maggio 2001.

I beni in oggetto sono costituiti da una cantina ubicata nel secondo seminterrato.

L'edificio dove sono ubicati i beni si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

La cantina, identificata con il subalterno n° 111, è l'ultima del primo corridoio a destra per chi accede al corridoio che si trova oltre la porta di metallo situata nello spazio di manovra del secondo piano interrato dell'edificio.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2187 Sub. 111 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.8 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 10 m<sup>2</sup> Rendita € 32,64 , piano S2 , scala C.

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

Valore di stima del bene:4.400,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
cantina	8 m <sup>2</sup>	550,00 €/m <sup>2</sup>	4.400,00 €	100,00	4.400,00 €
<b>Valore di stima</b>					4.400,00 €

**Valore finale di stima: 4.400,00 €**



## LOTTO N°8

- Bene n°9 - posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Di Vittorio n°22**

Il bene in oggetto è costituito da un posto auto con abuso.

Il bene si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...



Il posto auto distinto al N.C.U. al foglio 108 particella 2187 sub 113 risulta essere l'ultimo a sinistra per chi superato il cancello per le auto e si dirige verso la rampa che porta ai garage del primo piano interrato.

La pavimentazione su cui sono stati tracciati i posti auto è stata realizzata in elementi autobloccanti di calcestruzzo.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2187 Sub. 113 Zona Cens. 2 Cat. C/2 Classe 1 Cons.12 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 12 m<sup>2</sup> Rendita € 53,30 , piano Terra.

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

Valore di stima del bene: 3.600,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite; infine si è ridotto il valore tenuto conto della presenza dell'abuso edilizio.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto auto	12 m <sup>2</sup>	300,00 €/m <sup>2</sup>	3600,00 €	100,00	3600,00 €
				<b>Valore di stima</b>	3600,00 €

**Valore finale di stima: 3.600,00 €**

## LOTTO N°9

- **Bene n°10 - posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Di Vittorio n°22**

Il bene in oggetto è costituito da un posto auto con abuso.

Il bene si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

Il posto auto distinto al N.C.U. al foglio 108 particella 2187 sub 118 risulta essere il quinto a destra per chi superata la rampa d'uscita dal sottopiano dei garage della palazzina si dirige verso il cancello delle auto.

La pavimentazione su cui sono stati tracciati i posti auto è stata realizzata in elementi autobloccanti di calcestruzzo.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2187 Sub. 118 Zona Cens. 2 Cat. C/2 Classe 1 Cons.12 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 12 m<sup>2</sup> Rendita € 53,30 , piano Terra.



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

Valore di stima del bene: 3.600,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite; infine si è ridotto il valore tenuto conto della presenza dell'abuso edilizio.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto auto	12 m <sup>2</sup>	300,00 €/m <sup>2</sup>	3.600,00 €	100,00	3600,00 €
<b>Valore di stima</b>					3600,00 €

**Valore finale di stima: 3.600,00 €**

## LOTTO N°10

- Bene n°11 - posto auto ubicato a Sassari (SS) - via Di Vittorio n°22**

Il bene in oggetto è costituito da un posto auto con abuso.

Il bene si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

Il posto auto distinto al N.C.U. al foglio 108 particella 2187 sub 120 risulta essere l'ottavo a destra per chi superata la rampa d'uscita dal sottopiano dei garage della palazzina si dirige verso il cancello delle auto.

La pavimentazione su cui sono stati tracciati i posti auto è stata realizzata in elementi autobloccanti di calcestruzzo.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2187 Sub. 120 Zona Cens. 2 Cat. C/2 Classe 1 Cons. 12 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 12 m<sup>2</sup> Rendita € 53,30 , piano Terra.

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

Valore di stima del bene: 3.600,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite; infine si è ridotto il valore tenuto conto della presenza dell'abuso edilizio.





Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto auto	12 m <sup>2</sup>	300,00 €/m <sup>2</sup>	3600,00 €	100,00	3600,00 €
<b>Valore di stima</b>					3600,00 €

**Valore finale di stima: 3.600,00 €**



## LOTTO N°11

- Bene n°14 - posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Galleri 3-3A**

Il bene in oggetto è costituito da un posto auto realizzato su terreno destinato a verde pubblico . Il bene si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'immobile è costituito da un posto auto di dimensioni pari a circa 2,4 x 5 metri sito al piano terra della palazzina, nella parte sinistra del piazzale di cemento, per chi entra dal cancello delle autovetture.

E' possibile accedere al piano dove sono ubicati i parcheggi anche dal piano interrato grazie a una rampa carrabile o a due vani scala e un ascensore.

Per quel che attiene il posti auto scoperto in oggetto, lo stesso era presente nel progetto iniziale ma in seguito a una variante di progetto approvata nel settembre del 2005, l'intera area di 160 m<sup>2</sup> su cui insiste, è stata destinata a verde pubblico.

Il posto auto risulta essere l'ultimo a destra per chi entrato dal cancello delle auto percorre l'area di manovra dopo aver svoltato subito a sinistra.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2223 Sub. 66 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.12 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 13 m<sup>2</sup> Rendita € 53,30 , piano Terra.

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

Valore di stima del bene: 3.600,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite; infine si è ridotto il valore tenuto conto della presenza dell'abuso edilizio non sanabile.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto auto	12 m <sup>2</sup>	300,00 €/m <sup>2</sup>	3.600,00 €	100,00	3600,00 €

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
Valore di stima 3600,00 €

**Valore finale di stima: 3.600,00 €**

**LOTTO N°12**

**• Bene n°15 - posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Galleri 3-3A**

Il bene in oggetto è costituito da un posto auto realizzato su terreno destinato a verde pubblico .  
Il bene si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'immobile è costituito da un posto auto di dimensioni pari a circa 2,4 x 5 metri sito al piano terra della palazzina, nella parte sinistra del piazzale di cemento, per chi entra dal cancello delle autovetture.

E' possibile accedere al piano dove sono ubicati i parcheggi anche dal piano interrato grazie a una rampa carrabile o a due vani scala e un ascensore.

Per quel che attiene il posti auto scoperto in oggetto, lo stesso era presente nel progetto iniziale ma in seguito a una variante di progetto approvata nel settembre del 2005, l'intera area di 160 m<sup>2</sup> su cui insiste, è stata destinata a verde pubblico.

Il posto auto risulta essere l'ultimo a sinistra per chi entrato dal cancello delle auto percorre l'area di manovra dopo aver svoltato subito a sinistra.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2223 Sub. 79 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.11 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 11 m<sup>2</sup> Rendita € 48,86 , piano Terra.

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

Valore di stima del bene: 3.600,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite; infine si è ridotto il valore tenuto conto della presenza dell'abuso edilizio non sanabile.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto auto	12 m <sup>2</sup>	300,00 €/m <sup>2</sup>	3.600,00 €	100,00	3.600,00 €
<b>Valore di stima</b>					<b>3.600,00 €</b>

**Valore finale di stima: 3.600,00 €**



## LOTTO N°13

- **Bene n°16 - posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Galleri 3-3A**

Il bene in oggetto è costituito da un posto auto realizzato su terreno destinato a verde pubblico .

Il bene si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'immobile è costituito da un posto auto di dimensioni pari a circa 2,4 x 5 metri sito al piano terra della palazzina, nella parte sinistra del piazzale di cemento, per chi entra dal cancello delle autovetture.

E' possibile accedere al piano dove sono ubicati i parcheggi anche dal piano interrato grazie a una rampa carrabile o a due vani scala e un ascensore.

Per quel che attiene il posti auto scoperto in oggetto, lo stesso era presente nel progetto iniziale ma in seguito a una variante di progetto approvata nel settembre del 2005, l'intera area di 160 m<sup>2</sup> su cui insiste, è stata destinata a verde pubblico.

Il posto auto risulta essere il penultimo a sinistra per chi entrato dal cancello delle auto percorre l'area di manovra dopo aver svoltato subito a sinistra.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2223 Sub. 80 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.11 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 11 m<sup>2</sup> Rendita € 48,86 , piano Terra.

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

Valore di stima del bene: 3.600,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite; infine si è ridotto il valore tenuto conto della presenza dell'abuso edilizio non sanabile.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto auto	12 m <sup>2</sup>	300,00 €/m <sup>2</sup>	3.600,00 €	100,00	3.600,00 €
<b>Valore di stima</b>					3.600,00 €

**Valore finale di stima: 3.600,00 €**

## LOTTO N°14

- **Bene n°17 - posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Galleri 3-3A**

Il bene in oggetto è costituito da un posto auto realizzato su terreno destinato a verde pubblico .



Il bene si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'immobile è costituito da un posto auto di dimensioni pari a circa 2,4 x 5 metri sito al piano terra della palazzina, nella parte sinistra del piazzale di cemento, per chi entra dal cancello delle autovetture.

E' possibile accedere al piano dove sono ubicati i parcheggi anche dal piano interrato grazie a una rampa carrabile o a due vani scala e un ascensore.

Per quel che attiene il posti auto scoperto in oggetto, lo stesso era presente nel progetto iniziale ma in seguito a una variante di progetto approvata nel settembre del 2005, l'intera area di 160 m<sup>2</sup> su cui insiste, è stata destinata a verde pubblico.

Il posto auto risulta essere il terzultimo a destra per chi entrato dal cancello delle auto percorre l'area di manovra dopo aver svoltato subito a sinistra.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2223 Sub. 81 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.11 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 11 m<sup>2</sup> Rendita € 48,86 , piano Terra.

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

Valore di stima del bene: 3.600,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite; infine si è ridotto il valore tenuto conto della presenza dell'abuso edilizio non sanabile.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto auto	11 m <sup>2</sup>	300,00 €/m <sup>2</sup>	3600,00 €	100,00	3600,00 €
<b>Valore di stima</b>					3600,00 €

**Valore finale di stima: 3.600,00 €**

## LOTTO N°15



- Bene n°18 - posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via Galleri 3-3A**

Il bene in oggetto è costituito da un posto auto realizzato su area destinata a standards pubblici.

Il bene si trova nella periferia est della città di Sassari nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...





L'immobile è costituito da un posto auto di dimensioni pari a circa 2,4 x 5 metri sito al piano terra della palazzina, nella parte sinistra del piazzale di cemento, per chi entra dal cancello delle autovetture.

E' possibile accedere al piano dove sono ubicati i parcheggi anche dal piano interrato grazie a una rampa carrabile o a due vani scala e un ascensore.

Per quel che attiene il posto auto scoperto in oggetto, lo stesso non è presente nell'ultimo progetto approvato. E' necessari presentare un istanza di accertamento di conformità al fine di sanare l'immobile.

Il posto auto risulta essere il primo a sinistra per chi entrato dal cancello delle auto percorre l'area di manovra dopo aver svoltato subito a sinistra.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 108 Part. 2223 Sub. 83 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons. 11 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 11 m<sup>2</sup> Rendita € 48,86 , piano Terra.

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

Valore di stima del bene: 4,800,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite; infine si è ridotto il valore tenuto conto della presenza dell'abuso edilizio non sanabile.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto auto	12 m <sup>2</sup>	400,00 €/m <sup>2</sup>	4800,00 €	100,00	4800,00 €
<b>Valore di stima</b>					4800,00 €

**Valore finale di stima: 4.800,00 €**

## LOTTO N° 16

### • Bene n°19 - Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - Piazza Antonio Segni n° 1

L'immobile è costituito da un lastrico solare ubicato a Sassari al n°1 di Piazza Antonio Segni, piano quinto interno 1, di un fabbricato relativamente nuovo, situato tra l'incrocio di via Pietro Mastino- via Alcide De Gasperi e Piazza Segni.

L'edificio è costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità di un'area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...



I lavori per la realizzazione dello stabile sono stati iniziati in data 22/05/2002 ed ultimati il 15/01/2008.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2293, Sub. 254, Categoria lastrico solare Consistenza 443 m<sup>2</sup> Piano quinto

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

Valore di stima del bene: 60.911,47 €

Per la stima del bene, non esistendo sul mercato immobili della stessa tipologia "lastrico solare", si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario medio di mercato delle varie tipologie di immobili ubicati nello stesso stabile ed in zone analoghe.

Dalla stima del valore medio tra immobili a destinati a ufficio e quelli a destinazione residenziale posti in palazzine edificate nello stesso periodo si è arrivati, dopo una approfondita analisi, a un prezzo per m<sup>2</sup> che varia tra i 1800,00 € e i 2000,00 €.

Successivamente, pur essendo lo stesso una unità immobiliare a se stante, si è ipotizzato, ai fini della stima, che andrà a costituire una futura pertinenza esclusiva.

Il valore sarà dunque quello dato dall'aumento della consistenza dell'ipotetico cespite di cui sarà pertinenza, ovvero dal 10 al 20 % della superficie lorda del lastrico. Visto l'ampia metratura verrà considerata il 10 % della superficie stessa.

Si è inoltre tenuto conto dell'assenza di parapetti e di pavimentazione (0,8), dello stato di manutenzione della guaina bituminosa (0,95) e infine della presenza della servitù relativa alle pompe di calore di comignoli e di altri parti di impianti che limitano notevolmente la fruizione dell'intera superficie del lastrico solare. (0,6)

Come elementi di accrescimento del valore del cespite si è tenuto conto del notevole pregio degli affacci dovuto alla posizione dello stabile (1,2), della qualità architettonica dello stabile anche rispetto a quelli circostanti (1,15), del posizionamento al quinto piano del fabbricato (1,15).

$443 \text{ m}^2 \times 0,10 \times 1900,00 \text{ €} \times (0,8 \times 0,95 \times 0,6 \times 1,2 \times 1,15 \times 1,15) = 60911,47 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lastrico solare ubicato a Sassari (SS) - Piazza Antonio Segni n° 1	443 m <sup>2</sup>	137,49 €/m <sup>2</sup>	60.911,47 €	100,00	60.911,47 €
<b>Valore di stima</b>					60.911,47 €

**Valore finale di stima: 60.911,47 €**





• **Bene n°20 - Dieci Posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Via A. De Gasperi n° 22**

I beni in oggetto sono costituiti da 10 posti auto coperti.

I posti auto in oggetto costituiscono parcheggi pertinenziali per la clientela degli esercizi commerciali ai sensi dell'art. 52 del Regolamento Edilizio.

Gli immobili sono ubicati in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso si trova al n° 22 di via De Gasperi. Dopo aver percorso la rampa che porta al primo piano interrato si svolta una prima volta a sinistra e superato il cancello scorrevole si svolta una seconda volta a sinistra; i 10 posti auto si trovano allineati sulla destra.

I lavori per la realizzazione dello stabile sono stati iniziati in data 22/05/2002 ed ultimati il 15/01/2008.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2293, Sub. 153, Categoria C/6 Consistenza 125 m<sup>2</sup> Piano interrato.

Lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale. La consistenza appare invece sottostimata. Si ritiene necessaria una nuova procedura di accatastamento.

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

Valore di stima del bene: 55.000,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Vista la tipologia del bene in oggetto "posti auto" e le dimensioni di circa 12,5 m<sup>2</sup> per ognuno; si è ritenuto nella valutazione complessiva del lotto di considerare la sola superficie occupata dagli stessi.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posti auto	125 m <sup>2</sup>	440,00 €/m <sup>2</sup>	55.000,00 €	100,00	55.000,00 €
				<b>Valore di stima</b>	55.000,00 €

**Valore finale di stima: 55.500,00 €**





• **Bene n°21 - Quattro Posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Via A. De Gasperi n° 22**

I beni in oggetto sono costituiti da 4 posti auto coperti.

I posti auto in oggetto costituiscono parcheggi pertinenziali per la clientela degli esercizi commerciali ai sensi dell'art. 52 del Regolamento Edilizio.

Gli immobili sono ubicati in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso si trova al n° 22 di via De Gasperi. Dopo aver percorso la rampa che porta al primo piano interrato si svolta una prima volta a sinistra e superato il cancello scorrevole i 4 posti auto si trovano allineati sulla destra.

I lavori per la realizzazione dello stabile sono stati iniziati in data 22/05/2002 ed ultimati il 15/01/2008.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2293, Sub. 153, Categoria C/6 Consistenza 50 m<sup>2</sup> Piano interrato.

lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale. La consistenza appare invece sottostimata. Si ritiene necessaria una nuova procedura di accatastamento.

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

Valore di stima del bene: 22.000,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Vista la tipologia del bene in oggetto "posti auto" e le dimensioni di circa 12,5 m<sup>2</sup> per ognuno; si è ritenuto nella valutazione complessiva del lotto di considerare la sola superficie occupata dagli stessi.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posti auto	50 m <sup>2</sup>	440,00 €/m <sup>2</sup>	22.000,00 €	100,00	22.000,00 €
<b>Valore di stima</b>					22.000,00 €

**Valore finale di stima: 22.000,00 €**

**LOTTO N° 19**



• **Bene n°22 - Cantina ubicata a Sassari (SS) - Via A. De Gasperi n° 22**



Il bene in oggetto è costituito da una cantina.

L'immobile è ubicato in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso che si trova al n° 22 di via De Gasperi. Dopo aver percorso la rampa che porta al primo piano interrato si svolta due volte a destra e superati i 4 garage sulla destra si arriva al portoncino di ingresso del ripostiglio in oggetto.

I lavori per la realizzazione dello stabile sono stati iniziati in data 22/05/2002 ed ultimati il 15/01/2008.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2293, Sub. 177, Categoria C/2 Consistenza 5 m<sup>2</sup> Piano interrato.

lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale. La consistenza appare invece sottostimata. Si ritiene necessaria una nuova procedura di accatastamento.

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

Valore di stima del bene: 3.000,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
cantina	5 m <sup>2</sup>	600,00 €/m <sup>2</sup>	3000,00 €	100,00	3000,00 €
<b>Valore di stima</b>					3000,00 €

**Valore finale di stima: 3.000,00 €**

## LOTTO N° 20



### • Beni n°23-24 - Garage doppio ubicato a Sassari (SS) - Via A. De Gasperi n° 22

Il bene in oggetto è costituito da un garage doppio.

Il garage in oggetto costituisce parcheggio pertinenziale per la clientela degli uffici ai sensi dell'art. 52 del Regolamento Edilizio Comunale.

L'immobile è ubicato in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale,



dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso che si trova al n° 22 di via De Gasperi. Dopo aver percorso la rampa che porta al primo piano interrato si svolta a destra e si raggiungono la seconda e la terza saracinesca a sinistra partendo dal fondo dell'area di manovra.

I lavori per la realizzazione dello stabile sono stati iniziati in data 22/05/2002 ed ultimati il 15/01/2008.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2293, Sub. 203 e Sub. 204, Categoria C/2 Consistenza 15 m<sup>2</sup> Superficie catastale totale: 16 m<sup>2</sup> Piano interrato.

lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale. La consistenza appare invece sottostimata. Si ritiene necessaria una nuova procedura di accatastamento.

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

Valore di stima del bene: 28.800,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
garage	32 m <sup>2</sup>	900,00 €/m <sup>2</sup>	28.800,00 €	100,00	28.800,00 €
<b>Valore di stima</b>					28.800,00 €

**Valore finale di stima: 28.800,00 €**

## LOTTO N° 21

- Bene n°25 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via A. De Gasperi n° 22- piano terra**

Il bene in oggetto è costituito da un posto auto all'aperto.

Il posto auto in oggetto di circa 5 x 2,9 metri; costituisce parcheggio pubblico ai sensi dell'art. 8 del D.R. 2266/U - DECRETO FLORIS.

L'immobile è ubicato nel cortile di in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo



stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso che si trova nel vialetto che ha inizio in aderenza al cancello di ingresso per il sottopiano al n° 22 di via De Gasperi.

Attraversato il cancello, dopo aver percorso la rampa di accesso, e aver svoltato a sinistra seguendo l'area di manovra, il posto auto è il terzo sulla destra.

I lavori per la realizzazione dello stabile sono stati iniziati in data 22/05/2002 ed ultimati il 15/01/2008.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2293, Sub. 226, Categoria C/6 Consistenza 14 m<sup>2</sup> Superficie catastale totale: 14 m<sup>2</sup> Piano interrato.

lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale. La consistenza appare invece sottostimata. Si ritiene necessaria una nuova procedura di accatastamento.

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

Valore di stima del bene: 5.880,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto auto	14 m <sup>2</sup>	420,00 €/m <sup>2</sup>	5.880,00 €	100,00	5.880,00 €
<b>Valore di stima</b>					5.880,00 €

**Valore finale di stima: 5.880,00 €**

## LOTTO N° 22

- Bene n°26 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via A. De Gasperi n° 22- piano terra**

Il bene in oggetto è costituito da un posto auto all'aperto.

Il posto auto in oggetto di circa 5 x 2,9 metri; costituisce parcheggio pubblico ai sensi dell'art. 8 del D.R. 2266/U - DECRETO FLORIS.

L'immobile è ubicato nel cortile di in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso che si trova nel vialetto che ha inizio in aderenza



al cancello di ingresso per il sottopiano al n° 22 di via De Gasperi.

Attraversato il cancello, dopo aver percorso la rampa di accesso, e aver svoltato a sinistra seguendo l'area di manovra, il posto auto è il secondo sulla destra.

I lavori per la realizzazione dello stabile sono stati iniziati in data 22/05/2002 ed ultimati il 15/01/2008.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2293, Sub. 227, Categoria C/6 Consistenza 14 m<sup>2</sup> Superficie catastale totale: 14 m<sup>2</sup> Piano interrato.

lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale. La consistenza appare invece sottostimata. Si ritiene necessaria una nuova procedura di accatastamento.

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

Valore di stima del bene: 5.880,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto auto	14 m <sup>2</sup>	420,00 €/m <sup>2</sup>	5.880,00 €	100,00	5.880,00 €
				<b>Valore di stima</b>	5.880,00 €

**Valore finale di stima: 5.880,00 €**

## LOTTO N° 23

- Bene n°27 - Posto auto ubicato a Sassari (SS) - Via A. De Gasperi n° 22- piano terra**

Il bene in oggetto è costituito da un posto auto all'aperto.

Il posto auto in oggetto di circa 5 x 2,9 metri; costituisce parcheggio pubblico ai sensi dell'art. 8 del D.R. 2266/U - DECRETO FLORIS.

L'immobile è ubicato nel cortile di in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso che si trova nel vialetto che ha inizio in aderenza al cancello di ingresso per il sottopiano al n° 22 di via De Gasperi.



Attraversato il cancello, dopo aver percorso la rampa di accesso, e aver svoltato a sinistra seguendo l'area di manovra, il posto auto è il secondo sulla destra.

I lavori per la realizzazione dello stabile sono stati iniziati in data 22/05/2002 ed ultimati il 15/01/2008.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2293, Sub. 228, Categoria C/6 Consistenza 14 m<sup>2</sup> Superficie catastale totale: 14 m<sup>2</sup> Piano interrato.

Lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale. La consistenza appare invece sottostimata. Si ritiene necessaria una nuova procedura di accatastamento.

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

Valore di stima del bene: 5.880,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto auto	14 m <sup>2</sup>	420,00 €/m <sup>2</sup>	5.880,00 €	100,00	5.880,00 €
				<b>Valore di stima</b>	5.880,00 €

**Valore finale di stima: 5.880,00 €**

## LOTTO N° 24

- Bene n°28 - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via A. De Gasperi n° 22 - piano interrato**

Il bene in oggetto è costituito da un garage.

Il garage in oggetto costituisce parcheggio pertinenziale per la clientela degli uffici ai sensi dell'art. 52 del Regolamento Edilizio Comunale.

L'immobile è ubicato in un edificio costituito da un piano interrato destinato a parcheggi, garage e cantine; cinque piani fuori terra più attico e sottotetto, con destinazione commerciale, dirigenziale e residenziale.

La costruzione è ubicata nella periferia est della città nel quartiere di Luna e Sole in prossimità del Piazzale Segni; area ricca di servizi, quali centri commerciali, il palazzetto dello sport, lo stadio, le piscine comunali etc...

L'accesso avviene grazie al cancello d'ingresso che si trova al n° 22 di via De Gasperi. Dopo aver percorso la rampa che porta al primo piano interrato si svolta a destra e si raggiungono la quarta saracinesca a sinistra partendo dal fondo dell'area di manovra.



I lavori per la realizzazione dello stabile sono stati iniziati in data 22/05/2002 ed ultimati il 15/01/2008.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati - Fg. 108, Part. 2293, Sub. 245 Categoria C/6 Consistenza 15 m<sup>2</sup> Superficie catastale totale: 16 m<sup>2</sup> Piano interrato.

Lo stato dei luoghi coincide sostanzialmente con quanto riportato nella planimetria catastale. La consistenza appare invece sottostimata. Si ritiene necessaria una nuova procedura di accatastamento.

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

Valore di stima del bene: 28.800,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
garage	16 m <sup>2</sup>	900,00 €/m <sup>2</sup>	14.400,00 €	100,00	14.400,00 €
<b>Valore di stima</b>					14.400,00 €

**Valore finale di stima: 14.400,00 €**



## LOTTO N°25

- Bene n°30 - 8 posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n°2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.

L'immobile è costituito da un'area parcheggio coperta, divisa in 8 posti auto, sita nel primo piano interrato dell'edificio.

Ogni posto auto ha le dimensioni di circa 2,5\*5 metri.



L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile che connette al primo sottopiano a cui ci si immette dalla pubblica via mediante rampa carrabile.

I pedoni possono arrivare nell'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto **Fabbricati** - F. 68 Part. 1572 Sub. 18 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons. 101 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 102 m<sup>2</sup> Rendita Euro 448,59

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

Valore di stima del bene: 44.000,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Vista la tipologia del bene in oggetto "posti auto" e le dimensioni di circa 12,5 m<sup>2</sup> per ognuno; si è ritenuto nella valutazione complessiva del lotto di considerare la sola superficie occupata dagli stessi.

Identificativo corpo	Superficie posti auto	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
8 posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	100 m <sup>2</sup>	440,00 €/m <sup>2</sup>	44.000,00 €	100,00	44.000,00 €
<b>Valore di stima</b>					44.000,00 €

**Valore finale di stima: 44.000,00 €**

## LOTTO N°26

- Bene n°31 - 14 posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n° 2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.



L'immobile è costituito da un area parcheggio coperta, divisa in 14 posti auto, sita nel secondo piano interrato dell'edificio.

Ogni posto auto ha le dimensioni di circa 2,5\*5 metri.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile che connette al primo sottopiano a cui ci si immette dalla pubblica via mediante rampa carrabile.

Il secondo sottopiano al momento risulta essere diviso in due parti grazie a due cancelli scorrevoli.

Per accedere ai 14 posti auto è necessario oltrepassare il primo cancello scorrevole, che si trova alla sinistra di chi sta accedendo al sottopiano grazie alla rampa carrabile.

I pedoni possono arrivare nell'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile. Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - F. 68 Part. 1572 Sub. 21 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons. 180 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 183 m<sup>2</sup> Rendita Euro 799,48

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

Valore di stima del bene: 77.000,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Vista la tipologia del bene in oggetto "posti auto" e le dimensioni di circa 12,5 m<sup>2</sup> per ognuno; si è ritenuto nella valutazione complessiva del lotto di considerare la sola superficie occupata dagli stessi.

Identificativo corpo	Superficie posti auto	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
14 posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	175 m <sup>2</sup>	440,00 €/m <sup>2</sup>	77.000,00 €	100,00	77.000,00 €
<b>Valore di stima</b>					77.000,00 €

**Valore finale di stima: 77.000,00 €**



## LOTTO N°27

- Bene n°32 - 18 posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**  
Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n°2.



I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.

L'immobile è costituito da un area parcheggio coperta, divisa in 18 posti auto, sita nel secondo piano interrato dell'edificio.

Ogni posto auto ha le dimensioni di circa 2,5\*5 metri.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile che connette al primo sottopiano a cui ci si immette dalla pubblica via mediante rampa carrabile.

Il secondo sottopiano al momento risulta essere diviso in due parti grazie a due cancelli scorrevoli.

Per accedere ai 18 posti auto è necessario oltrepassare il primo cancello scorrevole, che si trova alla sinistra di chi sta accedendo al sottopiano grazie alla rampa carrabile.

I pedoni possono arrivare nell'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - F. 68 Part. 1572 Sub. 22 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.233 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 238 m<sup>2</sup> Rendita Euro 1.034,88

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

Valore di stima del bene 99.000,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Vista la tipologia del bene in oggetto "posti auto" e le dimensioni di circa 12,5 m<sup>2</sup> per ognuno; si è ritenuto nella valutazione complessiva del lotto di considerare la sola superficie occupata dagli stessi.

Identificativo corpo	Superficie posti auto	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
18 posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	225 m <sup>2</sup>	440,00 €/m <sup>2</sup>	99.000,00 €	100,00	99.000,00 €
<b>Valore di stima</b>					<b>99.000,00 €</b>

**Valore finale di stima: 99.000,00 €**



## LOTTO N°28

- **Bene n°33 - 12 posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n° 2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.

L'immobile è costituito da un area parcheggio coperta, divisa in 12 posti auto, sita nel secondo piano interrato dell'edificio.

11 posti auto hanno le dimensioni di circa 3\*5 metri, l'ultimo ha una forma irregolare con una larghezza utile dell'ingresso di circa 3 metri nei primi 3,9 metri per poi restringersi fino a 2 metri negli ultimi 1,10 metri e può essere comunque sfruttato per il parcheggio di una utilitaria.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile che connette al primo sottopiano a cui ci si immette dalla pubblica via mediante rampa carrabile.

Il secondo sottopiano al momento risulta essere diviso in due parti grazie a due cancelli scorrevoli.

Per accedere a 5 dei 12 posti auto è necessario oltrepassare il primo o il secondo cancello scorrevole che si trovano alla sinistra di chi sta accedendo al sottopiano grazie alla rampa carrabile.

I pedoni possono arrivare nell'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - F. 68 Part. 1572 Sub. 25 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.238 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 243 m<sup>2</sup> Rendita Euro 1.057,08

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

Valore di stima del bene: 75.000,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Vista la tipologia del bene in oggetto "posti auto" e le dimensioni utili di circa 15 m<sup>2</sup> per i primi 11, si è ritenuto nella valutazione complessiva del lotto di considerare la sola superficie occupata dagli stessi.

Vista la forma irregolare del dodicesimo posto auto nella valutazione si terrà conto di una superficie fittizia ridotta del 50 % ovvero 7,5 m<sup>2</sup>.



Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
12 posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	172,5 m <sup>2</sup>	440,00 €/m <sup>2</sup>	75.900,00 €	100,00	75.000,00 €
<b>Valore di stima</b>					75.000,00 €

**Valore finale di stima: 75.000,00 €**

## LOTTO N°29

- Bene n°35 - posto auto coperto ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n° 2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.

L'immobile è costituito da un singolo posto auto coperto sito nel primo piano interrato dell'edificio.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile a cui ci si immette dalla pubblica via.

I pedoni possono accedere all'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - F. 68 Part. 1572 Sub. 55 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.12 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 12 m<sup>2</sup> Rendita Euro 53,30

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

Valore di stima del bene: 5.500,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.



Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto auto coperto ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	12,5 m <sup>2</sup>	440,00 €/m <sup>2</sup>	5.500,00 €	100,00	5.500,00 €
<b>Valore di stima</b>					5.500,00 €

**Valore finale di stima: 5.500,00 €**

## LOTTO N°30

- Bene n°36 - posto auto coperto ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n° 2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.

L'immobile è costituito da un singolo posto auto coperto sito nel primo piano interrato dell'edificio.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile a cui ci si immette dalla pubblica via.

I pedoni possono accedere all'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - F. 68 Part. 1572 Sub. 57 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.12 m2 Sup. Cat. 12 m2 Rendita Euro 53,30

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

Valore di stima del bene: 5.500,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.



Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
posto auto coperto ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	12,5 m <sup>2</sup>	440,00 €/m <sup>2</sup>	5.500,00 €	100,00	5.500,00 €
<b>Valore di stima</b>					5.500,00 €

**Valore finale di stima: 5.500,00 €**

## LOTTO N°31

- Bene n°37 - quattro posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n° 2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.

L'immobile è costituito da quattro posti auto coperti siti nel primo piano interrato dell'edificio.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile a cui ci si immette dalla pubblica via.

I pedoni possono accedere all'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - F. 68 Part. 1572 Sub. 61 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.50 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 50 m<sup>2</sup> Rendita Euro 222,08

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

Valore di stima del bene: 22.000,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.



Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
4 posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	50 m <sup>2</sup>	440,00 €/m <sup>2</sup>	22.000,00 €	100,00	22.000,00 €
<b>Valore di stima</b>					22.000,00 €

**Valore finale di stima: 22.000,00 €**

## LOTTO N°32

### • Beni n° 38 — Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n° 2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.

L'immobile è costituito da un locale destinato a ufficio, sito nel secondo piano dello stabile.

I pedoni possono accedere al piano grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

Il locale al momento è un open-space dotato di porta di ingresso e infissi finestrati. E' delimitato parzialmente da pareti in cartongesso in cui è presente la struttura metallica e i pannelli dei locali adiacenti, ma i pannelli interni sono al momento assenti. La pavimentazione, il controsoffitto e gli impianti non sono stati ancora realizzati.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

L'immobile ha i seguenti identificativi catastali

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	68	1572	70		In corso di costruz					2

Le dimensioni rilevate sono le seguenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Ufficio	107,00 m <sup>2</sup>	113,00 m <sup>2</sup>	1,00	113,00 m <sup>2</sup>	3,37 m	2
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>113,00 m<sup>2</sup></b>		

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

Valore di stima del bene: 110.740,00 €

Per la stima dell'immobile, si è proceduto con un indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite, si è tenuto conto del momento di crisi del mercato, si sono poi considerati i costi necessari per completare l'immobile con impianti pavimentazione etc.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	113,00 m <sup>2</sup>	980,00 €/m <sup>2</sup>	110.740,00 €	100,00	110.740,00 €
<b>Valore di stima</b>					<b>110.740,00 €</b>

**Valore finale di stima: 110.740,00 €**

## LOTTO N°33

- Beni n° 39 — Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n° 1 e la n° 2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano



terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.

L'immobile è costituito da un locale destinato a ufficio, sito nel piano secondo dello stabile.

I pedoni possono accedere al piano grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

Il locale al momento è un open-space dotato di porta di ingresso e infissi finestrati. E' delimitato parzialmente da pareti in cartongesso in cui è presente la struttura metallica e i pannelli dei locali adiacenti, ma i pannelli interni sono al momento assenti. La pavimentazione, il controsoffitto, gli impianti e i divisori interni non sono stati ancora realizzati.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

L'immobile ha i seguenti identificativi catastali

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	68	1572	71		In corso di costruz					2

Le dimensioni rilevate sono le seguenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Ufficio	158,3 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>	1,00	168 m <sup>2</sup>	3,37 m	2
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>168 mq</b>		

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

Valore di stima del bene: 164.640,00 €

Per la stima dell'immobile, si è proceduto con un indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite, si è tenuto conto del momento di crisi del mercato, si sono poi considerati i costi necessari per completare l'immobile con impianti pavimentazione etc.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	168,00 m <sup>2</sup>	980,00 €/m <sup>2</sup>	164.640 €	100,00	164.640 €
<b>Valore di stima</b>					164.640 €

**Valore finale di stima: 164.640,00 €**



**LOTTO N°34**

• **Beni n° 40 — Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n° 2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.

L'immobile è costituito da un locale destinato a ufficio, sito nel piano secondo dello stabile.

I pedoni possono accedere al piano grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

Il locale al momento è un open-space dotato di porta di ingresso e infissi finestrati. E' delimitato parzialmente da pareti in cartongesso in cui è presente la struttura metallica e i pannelli dei locali adiacenti, ma i pannelli interni sono al momento assenti. La pavimentazione, il controsoffitto, gli impianti e i divisori interni non sono stati ancora realizzati.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

L'immobile ha i seguenti identificativi catastali



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	68	1572	72		In corso di costruz					2



Le dimensioni rilevate sono le seguenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Ufficio	145,80 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>	1,00	152 m <sup>2</sup>	3,40 m	2
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>152 m<sup>2</sup></b>		

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

Valore di stima del bene: 148.960,00 €

Per la stima dell'immobile, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite, si è tenuto conto del momento di crisi del mercato, si sono poi considerati i costi necessari per completare l'immobile con impianti pavimentazione etc.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	152,00 m <sup>2</sup>	980,00 €/m <sup>2</sup>	148.960 €	100,00	148.960 €
				<b>Valore di stima</b>	<b>148.960 €</b>

**Valore finale di stima: 148.960,00 €**

## LOTTO N°35

- Bene n°41 - 4 posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n° 2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.



L'immobile è costituito da un area parcheggio coperta, divisa in 4 posti auto, sita nel secondo piano interrato dell'edificio.

Ogni posto auto ha le dimensioni di circa 2,5\*5 metri.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile che connette al primo sottopiano a cui ci si immette dalla pubblica via mediante rampa carrabile.

I pedoni possono arrivare nell'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile. Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - F. 68 Part. 1572 Sub. 77 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons.52 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 53 m<sup>2</sup> Rendita Euro 230,96

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

Valore di stima del bene: 22.000,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Vista la tipologia del bene in oggetto "posti auto" e le dimensioni di circa 12,5 m<sup>2</sup> per ognuno; si è ritenuto nella valutazione complessiva del lotto di considerare la sola superficie occupata dagli stessi.

Identificativo corpo	Superficie posti auto	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
4 posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	50 m <sup>2</sup>	440,00 €/m <sup>2</sup>	22.000,00 €	100,00	22.000,00 €
<b>Valore di stima</b>					22.000,00 €

**Valore finale di stima: 22.000,00 €**

## LOTTO N°36

- Bene n°42 - 15 posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n°2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed



un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.

L'immobile è costituito da un area parcheggio coperta, divisa in 15 posti auto, sita nel secondo piano interrato dell'edificio.

Ogni posto auto ha le dimensioni di circa 2,5\*5 metri.

L'accesso al piano, per le auto avviene mediante una rampa carrabile che connette al primo sottopiano a cui ci si immette dalla pubblica via mediante rampa carrabile.

Il secondo sottopiano al momento risulta essere diviso in due parti grazie a due cancelli scorrevoli.

Per accedere a 14 dei 15 posti auto è necessario oltrepassare il primo o il secondo cancello scorrevole che si trovano alla sinistra di chi sta accedendo al sottopiano grazie alla rampa carrabile.

I pedoni possono arrivare nell'area parcheggio grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile. Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - F. 68 Part. 1572 Sub. 78 Zona Cens. 2 Cat. C/6 Classe 1 Cons. 195 m<sup>2</sup> Sup. Cat. 199 m<sup>2</sup> Rendita Euro 866,10

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

Valore di stima del bene: 82.500,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Vista la tipologia del bene in oggetto "posti auto" e le dimensioni di circa 12,5 m<sup>2</sup> per ognuno; si è ritenuto nella valutazione complessiva del lotto di considerare la sola superficie occupata dagli stessi.

Identificativo corpo	Superficie posti auto	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
4 posti auto coperti ubicati a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	187,5 m <sup>2</sup>	440,00 €/m <sup>2</sup>	82.500,00 €	100,00	82.500,00 €
<b>Valore di stima</b>					82.500,00 €

**Valore finale di stima: 82.500,00 €**

**LOTTO N°37**





• **Bene n°43 - Locale destinato a laboratorio ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n° 2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.

L'immobile è costituito da un locale adibito a laboratorio, sito nel piano terra di un edificio costituito da quattro piani fuori terra a prevalente destinazione commerciale e da due piani seminterrati, destinati a posti auto.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente. L'immobile in oggetto si trova nella zona agibile dello stabile.

Il locale al momento è privo degli infissi di ingresso ma è chiuso mediante una recinzione di cantiere; è invece dotato degli infissi finestrati. Gli ambienti sono divisi da pareti in muratura. Sono presenti parzialmente sia i sanitari dei bagni che gli impianti elettrici ed idraulici.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

Identificato al Catasto Fabbricati - F. 68 Part. 1572 Sub. 82 Zona Cens. 2 Cat. C/3 Classe 2 Cons. 526 m<sup>2</sup> Sup. Cat. Tot. 567 m<sup>2</sup> Rendita Euro 2.798,06

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

Valore di stima del bene: 510.300,00 €

Per la stima dell'immobile non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	567,00 m <sup>2</sup>	900,00 €/m <sup>2</sup>	510.300,00 €	100,00	510.300,00 €
<b>Valore di stima</b>					<b>510.300,00 €</b>

**Valore finale di stima: 510.300,00 €**

**LOTTO N°38**





• **Beni n°44-45-46 — Ufficio ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1**

Il fabbricato dove sono ubicati i beni oggetto del presente lotto, si trova a Sassari nella Zona Industriale Predda Niedda in prossimità della rotatoria tra la strada consortile n°1 e la n° 2.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato con area scoperta annessa, destinato ad attività commerciali, artigianali e industriali, articolato in due piani interrati destinati a posti auto, un piano seminterrato destinato a locali commerciali, industriali ed artigianali, un piano terra destinato a locali commerciali, un primo piano destinato all'industria dei servizi (uffici) ed un piano sottotetto sempre destinato all'industria dei servizi, oltre a due vani scala e due locali ascensore ciascuno per due ascensori.

L'immobile è costituito da un locale destinato a ufficio, registrato al Catasto con tre diversi subalterni raggruppati ai fini della vendita in un unico lotto.

L'accesso al piano avviene grazie a due rampe di scale e a due ascensori.

I lavori di edificazione del fabbricato sono iniziati nel 2009 e al momento risultano conclusi solo parzialmente.

L'immobile in oggetto si trova nella zona non agibile dello stabile.

Il locale al momento è dotato di portoncino blindato di ingresso e infissi finestrati ma è privo di tramezzi interni. E' delimitato parzialmente da pareti in cartongesso in cui è presente la struttura metallica e i pannelli dei locali adiacenti; i pannelli interni sono al momento assenti. La pavimentazione, il controsoffitto e gli impianti non sono stati ancora realizzati.

Essendo trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori la vendita non è soggetta a regime di IVA obbligatorio ma facoltativo a discrezione del Curatore.

L'immobile ha i seguenti identificativi catastali

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	68	1572	83		In corso di costruz					2
Urbana	68	1572	84		In corso di costruz					2
Urbana	68	1572	85		In corso di costruz					2

Le dimensioni rilevate sono le seguenti:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Ufficio	520 mq	532,5 mq	1,00	532,5 mq	3,40 m	2



**Totale superficie convenzionale** 532,5 mq

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

Valore di stima del bene: 521.850,00 €

Per la stima dell'immobile, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo e con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite, si è tenuto conto del momento di crisi del mercato, si sono poi considerati i costi necessari per completare l'immobile con impianti pavimentazione etc.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Laboratorio ubicato a Sassari (SS) - Z.I.R. Predda Niedda Strada 1	532,50 m <sup>2</sup>	980,00 €/m <sup>2</sup>	521.850,00 €	100,00	521.850,00 €
<b>Valore di stima</b>					521.850,00 €

**Valore finale di stima: 521.850,00 €**





**SCHEMA RIASSUNTIVO VALORE STIMATO LOTTI**

		<b>N°1-Lu firulaggiu</b>				
<b>n° Lotto</b>	<b>n° Bene</b>	Foglio	Particella	Subalterno	Tipologia immobile	Valore stimato
<b>1</b>	<b>1</b>	13	506	4	Porzione di capannone	<b>20.166,25 €</b>
<b>N°2-Via Di Vittorio n° 20 - 22 - Via Galleri n° 5</b>						
		Foglio	Particella	Subalterno		
<b>2</b>	<b>2</b>	108	2187	19	cantina	3.850,00 €
<b>3</b>	<b>3</b>	108	2187	22	cantina	2.750,00 €
<b>4</b>	<b>4</b>	108	2187	23	cantina	2.750,00 €
<b>5</b>	<b>5</b>	108	2187	24	cantina	2.750,00 €
<b>6</b>	<b>7</b>	108	2187	96	posto moto	2.560,00 €
<b>7</b>	<b>8</b>	108	2187	111	cantina	4.400,00 €
<b>8</b>	<b>9</b>	108	2187	113	posto auto	3.600,00 €
<b>9</b>	<b>10</b>	108	2187	118	posto auto	3.600,00 €
<b>10</b>	<b>11</b>	108	2187	120	posto auto	3.600,00 €
Valore totale stimato immobili Via Di Vittorio						<b>29.860,00 €</b>
<b>N°3-Via Galleri n° 3 - 3A</b>						
		Foglio	Particella	Subalterno		
<b>11</b>	<b>14</b>	108	2223	66	posto auto	3.600,00 €
<b>12</b>	<b>15</b>	108	2223	79	posto auto	3.600,00 €
<b>13</b>	<b>16</b>	108	2223	80	posto auto	3.600,00 €
<b>14</b>	<b>17</b>	108	2223	81	posto auto	3.600,00 €
<b>15</b>	<b>18</b>	108	2223	83	posto auto	4.800,00 €
Valore totale stimato immobili Via Galleri n° 3-3A						<b>19.200,00 €</b>
<b>N°4-Via Alcide De Gasperi n° 22</b>						
		Foglio	Particella	Subalterno		
<b>16</b>	<b>19</b>	108	2293	254 (ex149)	lastrico solare	60.911,47 €
<b>17</b>	<b>20</b>	108	2293	153	dieci posti auto coperti	55.000,00 €



18	21	108	2293	154	quattro posti auto coperti	22.000,00 €
19	22	108	2293	177	cantina	3.000,00 €
20	23	108	2293	203	garage doppio	28.800,00 €
	24	108	2293	204		
21	25	108	2293	226	posto auto	5.880,00 €
22	26	108	2293	227	posto auto	5.880,00 €
23	27	108	2293	228	posto auto	5.880,00 €
24	28	108	2293	245	garage	14.400,00 €
Valore totale stimato immobili Via De Gasperi						<b>152.311,47 €</b>
<b>N°5-Z.I. Predda Niedda</b>						
		Foglio	Particella	Subalterno		
25	30	68	1572	18	otto posti auto coperti	44.000,00 €
26	31	68	1572	21	quattordici posti auto coperti	77.000,00 €
27	32	68	1572	22	diciotto posti auto coperti	99.000,00 €
28	33	68	1572	25	dodici posti auto coperti	75.000,00 €
29	35	68	1572	55	posto auto coperto	5.500,00 €
30	36	68	1572	57	posto auto coperto	5.500,00 €
31	37	68	1572	61	quattro posti auto coperti	22.000,00 €
32	38	68	1572	70	ufficio	110.740,00 €
33	39	68	1572	71	ufficio	164.640,00 €
34	40	68	1572	72	ufficio	148.960,00 €
35	41	68	1572	77	quattro posti auto coperti	22.000,00 €
36	42	68	1572	78	quindici posti auto coperti	82.500,00 €
37	43	68	1572	82	locale destinato a laboratorio	510.300,00 €
38	44	68	1572	83	ufficio	521.850,00 €
	45	68	1572	84		
	46	68	1572	85		
Valore totale stimato immobili Z.I. Predda Niedda						<b>1.888.990,00 €</b>



Valore totale stimato immobili  
"S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"

2.110.527,72 €

Tanto doveva il sottoscritto in evasione del mandato ricevuto.

Sassari 13 settembre 2020

Il Tecnico

Si allega:

- fascicolo fotografico;
- estratti di mappa;
- rappresentazione planimetrica dei subalterni;
- copia dei Certificati di destinazione urbanistica;
- copia delle autorizzazioni Edilizie;
- stralcio delle planimetrie di progetto;

