

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Biddau Sergio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n°1251, all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°278 e quello dei Periti al n°30, presso il Tribunale Civile e Penale di Sassari, nell'Esecuzione Immobiliare n. 212/2018 del R.G.E.;

promossa da

\*\*\*

*Codice fiscale: \*\*\**

*Partita IVA: \*\*\**

\*\*\*

contro

\*\*\*

*Partita IVA: \*\*\**

---

**G.I. Dott.ssa Maria Giuseppina SANNA**

---

**Lotto 64**

Il Tecnico  
*Ing. Sergio Biddau*



## SOMMARIO

---

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto n. 64

Riepilogo bando d'asta

Schema riassuntivo

Formalita da cancellare



## INCARICO

---

All'udienza del 03/09/2020, il sottoscritto Ing. Biddau Sergio, con studio in Viale Caprera, 32 - 07100 - Sassari (SS),

email [serbid@gmail.com](mailto:serbid@gmail.com)

PEC [sergio.biddau@ingpec.eu](mailto:sergio.biddau@ingpec.eu)

Tel. 333 76 77 496

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 64** - Soffitta (mansarda) ubicata a Sassari (SS) - Via Luigi Canepa n. 2, piano 5

## DESCRIZIONE

---

L'immobile è costituito da una soffitta (mansarda, con caratteristiche abitative) situata al quinto piano di un complesso edilizio condominiale, così composta: ingresso su sala, angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio.

Il cespite è in buono stato conservativo.

La soffitta (mansarda) è dotata di finiture di livello medio-alto, con portone blindato, infissi con vetrocamera, videocitofono e riscaldamento autonomo.

L'altezza massima rilevata è pari a mt 2.55 al colmo, la media 1.50 mt e la minima mt 0.50.

Il palazzo è dotato di parcheggi privati, garage, autorimesse e cantine ai piani 1S e 2S, ai quali si accede tramite scale e/o ascensore o dall'esterno, dal cortile con cancello elettrico carrabile e cancelletto pedonale.

La zona è poco distante dal centro antico di Sassari, da importanti strade della città, come via Pascoli, corso Trinità, via Bogino, ove sono presenti tutti le tipologie di servizi quali supermercati, scuole, banche, farmacie e attività di vario tipo.

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



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

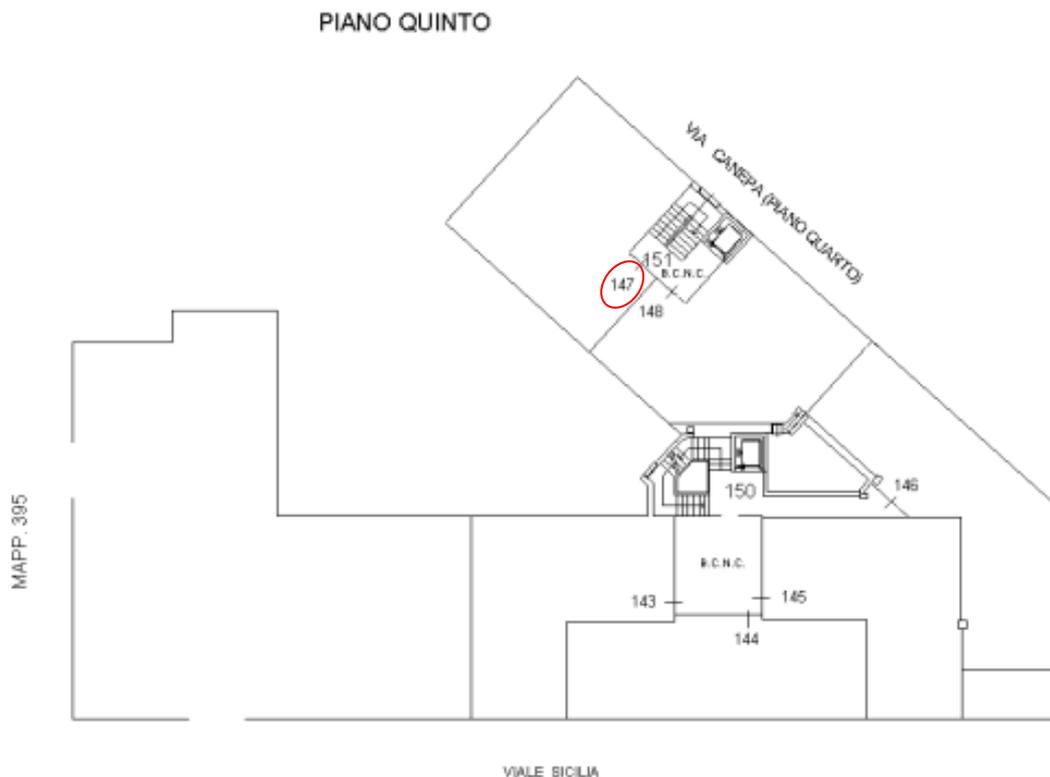
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'immobile confina con il subalterno 148 (mansarda/soffitta adiacente) e con il vano scala (censito al NCEU come BCNC 151).



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza (media)	Piano
Soffitta (mansarda)	73,00 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	2,05 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2011 al 26/03/2012	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 86, Part. 728, Sub. 147, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 73 mq Rendita € 346,85 Piano 5
Dal 26/03/2012 al 17/03/2023	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 86, Part. 728, Sub. 147, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 73 mq Superficie catastale 99 mq Rendita € 346,85 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	728	147	2	C2	2	73 mq	99 mq	346,85 €	5	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste piena corrispondenza catastale.

E' necessario eseguire pratica DocFa previa autorizzazione del Giudice a nuovo accesso, per esatto rilievo metrico/dimensionale.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

---

La mansarda è ubicata in un condominio di 5 piani fuori terra e 2 interrati, vi sono dunque parti comuni a tutti i proprietari e/o utilizzatori degli altri beni presenti.

Tali parti sono il vano scala e l'ascensore, gli accessi (carrabile e pedonale), il cortiletto al piano terra.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le caratteristiche costruttive del bene possono essere sintetizzate come di seguito:

- Altezza interna: min 0.50 mt; med 1.50 mt; max 2.55 mt;
- Solai: laterocemento;
- Pareti interne: laterizi forati;
- Pareti esterne: laterizi forati con intercapedine e isolante;
- Pavimentazione: piastrelle in ceramica;
- Infissi esterni: PVC con vetrocamera;
- Infissi interni: ad ante battente tamburate;
- Impianto elettrico: sottotraccia, allaccio al servizio elettrico con contatore di potenza 3.3 kW.
- Impianto idrico: sottotraccia, acqua potabile da rete pubblica e scarico reflui in pubblica fognatura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal Sig. \*\*\* come abitazione principale in forza di contratto di locazione stipulato con la \*\*\* eseguita \*\*\* di cui si riportano schematicamente gli estremi:



- Tipo contratto: contratto di locazione di natura transitoria ad uso abitativo (Legge n. 431 del 09/12/1998, art. 5).

- Locatore: \*\*\* (C.F. - P.IVA \*\*\*)

- Conduttore: \*\*\* (C.F. \*\*\*)

- Data stipula: 15/01/2019

- Data Registrazione: registrato in Sassari in data 12/02/2019 al n. 1355 – serie 3T codice identificativo n. T\*\*\*.

Oggetto: unità immobiliare al piano 5° sita in Sassari, Via Luigi Canepa n°2, distinta nel NCEU al F. 86, mapp. 728, sub. 147, cat. C/2.

- Durata: 12 mesi a decorrere dal 15/01/2019 e con scadenza il 14/01/2020 e alla scadenza il contratto sarà risolto di diritto senza necessità di comunicazione alcuna.

- Canone di locazione: € 4.800,00 annuo da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di € 400,00 ciascuna.

L'occupante ha precisato che l'importo versato a titolo di mensilità è comprensivo delle spese di condominio seppur nel contratto tale patto non è specificato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non vi sono atti successivi al pignoramento.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Lo strumento urbanistico utilizzato dal Comune di Sassari è il PUC; il bene ricade in area B3.N "ambiti di completamento e/o conferma esterni o interni al centro matrice".

## 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 non è stato costruito in conformità alle pratiche edilizie SU 08\_84 del 24/04/2008 e della variante n. 10687 del 12/11/2010 (nonchè ulteriori autorizzazioni comunali); si vedano allegati di progetto.

Saranno necessari ulteriori processi per regolarizzarne lo stato.

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

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

L'APE non è prevista per gli immobili in categoria C2.

Le dichiarazioni di conformità sono relative all'intero complesso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 64** - Soffitta ubicata a Sassari (SS) – Via Luigi Canepa n. 2, piano 5

L'immobile è costituito da una soffitta (ovvero mansarda con caratteristiche abitative) situata al quinto piano di un complesso edilizio condominiale, così composta: ingresso su sala, angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio.

Il cespite è in buono stato conservativo.

La soffitta (mansarda) è dotata di finiture di livello medio-alto, con portone blindato, infissi esterni a tetto, videocitofono e riscaldamento autonomo.

L'altezza massima rilevata è pari a mt 2.55, la media 1.50, la minima mt 0.50.

Il palazzo è dotato di parcheggi privati, garage, autorimesse e cantine ai piani 1S e 2S, ai quali si accede tramite scale e/o ascensore o dall'esterno, dal cortile con cancello elettrico carrabile e cancelletto pedonale.

La zona è poco distante dal centro antico di Sassari, da importanti strade della città, come via Pascoli, corso Trinità, via Bogino, ove sono presenti tutti le tipologie di servizi quali supermercati, scuole, banche, farmacie e attività di vario tipo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 728, Sub. 147, Zc. 2, Categoria C2

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

Per la stima si è adottato il criterio del più probabile valore di mercato, conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Sassari, analizzando anche annunci di privati; per maggior precisione è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il procedimento di stima utilizzato è quello sintetico, consistente nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Dalle ricerche effettuate per immobili della tipologia di quello stimato, è emerso un prezzo di mercato che oscilla tra € 700,00 ed € 900,00 per mq di superficie lorda.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate indica un valore che oscilla tra 550,00 e 800,00 €/mq, dati aggiornati al 2° semestre del 2022.

Si ritiene congruo mediare i dati di entrambe le ricerche e indagini.



Interpolando i dati ottenuti si ottiene:

$$(700,00 + 900,00)/2 = 800,00 \text{ €/mq (valore intermedio mercato attuale)}$$

$$(550,00 + 800,00)/2 = 675,00 \text{ €/mq (valore intermedio OMI).}$$

Si ha, quindi:

$$(800,00 + 675,00)/2 = \mathbf{737,50 \text{ €/mq}}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 64 - Soffitta Sassari (SS) - Via Luigi Canepa n. 2, piano 5	99,00 mq	737,50 €/mq	€ 73.012,50	100,00%	€ 73.012,50
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 73.012,50</b>

**VALORE FINALE DI STIMA: € 73.012,50**

---

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

Sassari, li 30/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

*Ing. Biddau Sergio*



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 64

---

- **Bene N° 64** - Soffitta ubicata a Sassari (SS) – Via Luigi Canepa n. 2, piano 5

L'immobile è costituito da una soffitta (ovvero mansarda con caratteristiche abitative) situata al quarto piano di un complesso edilizio condominiale, così composta: ingresso su sala, angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio.

Il cespite è in buono stato conservativo.

La soffitta (mansarda) è dotata di finiture di livello medio-alto, con portone blindato, infissi esterni a tetto, videocitofono e riscaldamento autonomo.

L'altezza massima rilevata è pari a mt 2.55, quella media 1.55, la minima mt 0.50.

Il palazzo è dotato di parcheggi privati, garage, autorimesse e cantine ai piani 1S e 2S, ai quali si accede tramite scale e/o ascensore o dall'esterno, dal cortile con cancello elettrico carrabile e cancelletto pedonale.

La zona è poco distante dal centro antico di Sassari, da importanti strade della città, come via Pascoli, corso Trinità, via Bogino, ove sono presenti tutti le tipologie di servizi quali supermercati, scuole, banche, farmacie e attività di vario tipo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 728, Sub. 147, Zc. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: lo strumento urbanistico utilizzato dal Comune di Sassari è il PUC; il bene ricade in area B3.N "ambiti di completamento e/o conferma esterni o interni al centro matrice".



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 64**

<b>Bene N°64 - Soffitta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Viale Luigi Canepa n. 2, piano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 728, Sub. 147, Zc. 2, Categoria C2	<b>Superficie catastale</b>	99,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile è costituito da una soffitta (ovvero mansarda con caratteristiche abitative) situata al quinto piano di un complesso edilizio condominiale, così composta: ingresso su sala, angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio.</p> <p>Il cespite è in buono stato conservativo.</p> <p>La soffitta (mansarda) è dotata di finiture di livello medio-alto, con portone blindato, infissi esterni a tetto, videocitofono e riscaldamento autonomo. L'altezza massima rilevata è pari a mt 2.55, la minima a mt 0.50.</p> <p>Il palazzo è dotato di parcheggi privati, garage, autorimesse e cantine ai piani 1S e 2S, ai quali si accede tramite scale e/o ascensore o dall'esterno, dal cortile con cancello elettrico carrabile e cancelletto pedonale. La zona è poco distante dal centro antico di Sassari, da importanti strade della città, come via Pascoli, corso Trinità, via Bogino, ove sono presenti tutti le tipologie di servizi quali supermercati, scuole, banche, farmacie e attività di vario tipo.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato		

**VALORE FINALE DI STIMA: € 73.012,50**

