

---

# 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 66**

Il Tecnico

*Ing. Sergio Biddau*



## SOMMARIO

---

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto n. 66

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° 66** - Autorimessa ubicata a Sassari (SS) – Viale Sicilia 3/F, piano 2S

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un'autorimessa sita al secondo piano sotto interrato dello stabile condominiale sito in viale Sicilia angolo via Luigi Canepa; è dotato di serranda manuale in metallo, ha un'altezza utile di mt 2.50, la larghezza è pari a metri 2.50 e la lunghezza 5.20.

L'accesso al piano avviene tramite rampa carrabile (al civico 3/F) per gli autoveicoli/motoveicoli e tramite scala o ascensore interni al condominio, senza veicoli a motore.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso: custode delle chiavi IVG Sassari.

Il cespite è in buono stato conservativo.

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.



## 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 52 (autorimessa adiacente), con il cavedio e con il BCNC 156 (corsia di manovra).



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	13,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,50 m	2S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 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>Fabbricati1</b> Fg. 86, Part. 728, Sub. 51, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Rendita € 67,14 Piano 2S
Dal 26/03/2012 al 17/03/2023	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 86, Part. 728, Sub. 51, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 67,14 Piano 2S

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	51	2	C6	2	13 mq	15 mq	67,14 €	2S		

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste piena corrispondenza catastale.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.

## PARTI COMUNI

---

Sono parti comuni la rampa di accesso per gli autoveicoli/motoveicoli e la corsia di manovra, oltre alle scale e all'ascensore che collegano i piani dell'edificio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

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

- Altezza interna utile: 2.50 ml;
- Solai: laterocemento;
- Pareti interne ed esterne: laterizio e c.a.;
- Pavimentazione interna: industriale;
- Infissi eterni: metallo;
- Impianto elettrico: sottotraccia e a vista.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene è occupato dal Sig. \*\*\*, senza contratto, in base ad accordi verbali con il Sig. \*\*\*.

## 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 è stato costruito in conformità alle pratiche edilizie SU 08\_84 del 24/04/2008 e della variante n. 10687 del 12/11/2010.

### ***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 C6.

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:

### LOTTO 66

---

- **Bene N° 66** - Garage ubicato a Sassari (SS) - Viale Sicilia n. 3/F, piano 2S

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un'autorimessa sita al secondo piano sotto interrato dello stabile condominiale sito in viale Sicilia angolo via Canepa.

L'accesso al piano avviene tramite rampa carrabile per gli (autoveicoli/motoveicoli) e tramite scala o ascensore interni al condominio, senza veicoli a motore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 728, Sub. 51, Zc. 2, Categoria C6

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 è emerso un prezzo medio di mercato di 700,00 €/mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate indica un valore che oscilla tra 600,00 e 800,00 €/mq (1° semestre 2022).

Si è ritenuto opportuno adottare la media dei valori rilevati dall'analisi di mercato e dalla consultazione dell'OMI.

Interpolando i dati si ha:

Valore intermedio mercato attuale: € 750,00

Valore intermedio OMI:  $(600,00 + 800,00)/2 = 700,00$  €/mq

Pertanto si ottiene:

$(750,00 + 700,00)/2 = 725,00$  €/mq





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 66 - Garage Sassari (SS) Viale Sicilia n. 3F, piano 2S	15,00 mq	725,00 €/mq	€ 10.875,00	100,00%	€ 10.875,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 10.875,00</b>

**VALORE FINALE DI STIMA: € 10.875,00**

---

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

Sassari, li 01/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Biddau Sergio



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

**LOTTO 66**

<b>Bene N°66 - Autorimessa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Viale Sicilia n. 3/F, piano 2S		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 728, Sub. 51, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie catastale</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è un'autorimessa sita al secondo piano sotto interrato dello stabile condominiale ubicato in viale Sicilia angolo via Canepa.  L'accesso al piano avviene tramite rampa carrabile per gli (autoveicoli/motoveicoli) e tramite scala o ascensore interni al condominio, senza veicoli a motore. Il cespite è in buono stato conservativo.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**VALORE FINALE DI STIMA: € 10.875,00**

