

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 67

Il Tecnico
Ing. Sergio Biddau



SOMMARIO

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto n. 67

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

PEC 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° 67 – Posto auto (doppio) ubicato a Sassari (SS) - Viale Sicilia n. 3/F, piano 1S

DESCRIZIONE

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un posto auto doppio, ubicato nel primo piano seminterrato del complesso condominiale sito a Sassari in viale Sicilia angolo via Luigi Canepa; è contraddistinto dal n°27 nell'ordine dei posti auto del medesimo piano.

L'accesso al piano avviene esternamente tramite rampa carrabile per gli autoveicoli/motoveicoli e corsia pedonale, e tramite scala o ascensore internamente al fabbricato, senza veicoli a motore.

Il bene si trova in un ampio piano ove sono ubicati immobili simili, quali posti auto, box e cantine appartenenti al medesimo ambito condominiale.

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.



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 95 (posto auto singolo adiacente) con il sub 80 (posto auto doppio, separato da muro divisorio) e con il BCNC 160) corsia di manovra auto/moto veicoli).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza (media)	Piano
Posto auto	27,00 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	2,50 m	1S
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/2011 al 26/03/2012	***	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 728, Sub. 96, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 mq Rendita € 119,92 Piano 1S
Dal 26/03/2012	***	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 728, Sub. , Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 139,44 Piano 1S

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	96	2	C6	2	27 mq	29 mq	139,44 €	1S	

Corrispondenza catastale

Sussiste piena corrispondenza catastale.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in uno stato conservativo normale.

PARTI COMUNI

Il posto auto è ubicato 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.

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: industriale;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero; tuttavia viene occupato sporadicamente da terzi in quanto privo di dissuasore.

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.

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.



FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Bene N° 67 – Posto auto (doppio) ubicato Sassari (SS) - Viale Sicilia n. 3/F, piano 1S

Il bene oggetto dell'Esecuzione immobiliare è un posto auto doppio, ubicato nel primo piano seminterrato del complesso condominiale sito a Sassari in viale Sicilia angolo via Luigi Canepa; è contraddistinto dal n°27 nell'ordine dei posti auto.

Si trova in un ampio piano ove sono ubicati immobili simili, quali posti auto, box e cantine appartenenti al medesimo ambito condominiale.

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 varia tipologia.

STIMA

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 medio di mercato di 400,00 €/mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate indica un valore che oscilla tra 450,00 e 650,00 €/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: € 400,00

Valore intermedio OMI: $(450,00 + 650,00)/2 = 550,00$ €/mq

Pertanto si ottiene:

$(400,00 + 550,00)/2 = 475,00$ €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 67 – Posto auto doppio Viale Sicilia n. 3/F, piano 1S	29,00 mq	475,00 €/mq	€ 13.775,00	100,00%	€ 13.775,00
Valore di stima € 13.775,00					

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 20/04/2023



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 67

Bene N° 67 – Posto auto doppio sito a Sassari (SS) - Viale Sicilia n. 3/F, piano 1S

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 728, Sub. 96, Zc. 2, Categoria C6

Rendita € 139,44

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

Valore di stima:	€ 13.775,00
-------------------------	--------------------

