

ALLEGATO 1.2: Versione di bozza della Perizia dei box auto siti in via Don Minzoni a Sassari, identificati catastalmente al foglio 107, mappale 971, subalterni 1-2-3-4-5

Premessa.....	2
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Ultimi dati catastali e corrispondenza catastale	6
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima.....	12
Allegati- Fotografie e considerazioni sullo stato di fatto	15
Allegati- Documentazione autorizzativa edilizia comunale	16
Allegati- Documentazione catastale.....	20



Premessa

In relazione ai box auto siti in via Don Minzoni a Sassari, identificati catastalmente al foglio 107, mappale 971, subalterni 1-2-3-4-5 si premette che:

- le attività del sottoscritto Arch. Claudio Merler relative al procedimento esecutivo n. 140/2016 sono iniziate in data 18/10/2019 includendo nelle ricerche e nelle valutazioni tutti i beni indicati nell'Atto di Pignoramento, inclusi i box auto di cui al presente allegato;
- nel mese di novembre 2019 veniva ottenuta la documentazione catastale relativa i su menzionati box auto;
- a seguito di due differenti accessi agli atti presso gli Archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari nel mese di gennaio 2020 veniva ottenuta la documentazione autorizzativa comunale;
- tra novembre 2019 e febbraio 2020 veniva più volte richiesto dallo scrivente al Custode Giudiziario di avere accesso ai box auto in oggetto per compiere i sopralluoghi di cui all'incarico di CTU;
- alla data del 14/02/2020 (in cui con comunicazione del Giudice dell'Esecuzione venivano esclusi dalla perizia i box auto in oggetto) la perizia dei box auto in oggetto risultava completa in larga parte, ad eccezione delle conclusioni relative lo stato di fatto degli interni;

Pertanto a titolo informativo si include quanto analizzato e valutato dei box auto in oggetto nel presente allegato.



Descrizione

I beni consistono in 5 box auto per 1/2 della proprietà, con accesso diretto su via Don Minzoni a Sassari, sorge in un quartiere centrale posto tra viale Italia e Via Napoli, caratterizzato da un'alta densità abitativa, da un'elevata presenza di attività commerciali e servizi pubblici e da una ridotta disponibilità di parcheggi e box auto.

Completezza documentazione ex art. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Titolarità

Gli immobili in oggetto appartengono ai seguenti esecutati:

● xxx

Confini

Il box confina ai lati con altre proprietà private, sul retro con giardino privato e sul fronte con via Don Minzoni.

Consistenza

Bene A - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		



Bene B - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

Bene C - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

Bene D - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

Bene E - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		



Cronistoria Dati Catastali

Bene A - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 31/03/2010	xxx	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 971, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 90,90 Piano T
Dal 31/03/2010 al 28/11/2019	xxx	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 971, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6, Cons. 11 mq Rendita € 90,90 Piano t

Bene B - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 31/03/2010	xxx	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 971, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 90,90 Piano T
Dal 31/03/2010 al 28/11/2019	xxx.	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 971, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6, Cons. 11 mq Rendita € 90,90 Piano t

Bene C - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 31/03/2010	xxx	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 971, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 90,90 Piano T
Dal 31/03/2010 al 28/11/2019	xxx.	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 971, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6, Cons. 11 mq Rendita € 90,90 Piano t

Bene D - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 31/03/2010	xxx	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 971, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 90,90 Piano T



Dal 31/03/2010 al 28/11/2019	xxx	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 971, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6, Cons. 11 mq Rendita € 90,90 Piano t
------------------------------	-----	---

Bene E - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 31/03/2010	xxx	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 971, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 11 mq Rendita € 90,90 Piano T
Dal 31/03/2010 al 28/11/2019	xxx	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 971, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6, Cons. 11 mq Rendita € 90,90 Piano t

Ultimi dati catastali e corrispondenza catastale

Bene A - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	971	1	2	C6		11 mq		90,9 €	t	

Corrispondenza catastale

Da visura catastale del 28/11/2019 risulta non essere abbinata alcuna planimetria all'identificativo in oggetto.

E' necessario procedere all'aggiornamento Catasto Fabbricati mediante DOCFA; tale procedura è realizzabile da tecnico professionista al costo medio di 400 €.

Bene B - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	107	971	2	2	C6		11 mq		90,9 €	t	
--	-----	-----	---	---	----	--	-------	--	--------	---	--

Corrispondenza catastale

Da visura catastale del 28/11/2019 risulta non essere abbinata alcuna planimetria all'identificativo in oggetto.

E' necessario procedere all'aggiornamento Catasto Fabbricati mediante DOCFA; tale procedura è realizzabile da tecnico professionista al costo medio di 400 €.

Bene C - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	971	3	2	C6		11 mq		90,9 €	t	

Corrispondenza catastale

Da visura catastale del 28/11/2019 risulta non essere abbinata alcuna planimetria all'identificativo in oggetto.

E' necessario procedere all'aggiornamento Catasto Fabbricati mediante DOCFA; tale procedura è realizzabile da tecnico professionista al costo medio di 400 €.

Bene D - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	971	4	2	C6		11 mq		90,9 €	t	

Corrispondenza catastale

Da visura catastale del 28/11/2019 risulta non essere abbinata alcuna planimetria all'identificativo in oggetto.

E' necessario procedere all'aggiornamento Catasto Fabbricati mediante DOCFA; tale procedura è realizzabile da tecnico professionista al costo medio di 400 €.



Bene E - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	107	971	5	2	C6		11 mq		90,9 €	t	

Corrispondenza catastale

Da visura catastale del 28/11/2019 risulta non essere abbinata alcuna planimetria all'identificativo in oggetto.

E' necessario procedere all'aggiornamento Catasto Fabbricati mediante DOCFA; tale procedura è realizzabile da tecnico professionista al costo medio di 400 €.

Precisazioni

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Patti

Non si segnalano patti in essere o registrati.

Stato conservativo

Premesso che è stato possibile visionare solo gli esterni da pubblica via si rileva uno stato conservativo medio, con buono stato delle finiture esterne (paramenti lapidei e intonaci pitturati nei cornicioni) e presenza di ossidature nelle serrande avvolgibili metalliche.

Parti Comuni

Non si segnala nulla a riguardo

Caratteristiche costruttive prevalenti

Premesso che è stato possibile visionare solo gli esterni da pubblica via si rileva uno stato conservativo medio, con buono stato delle finiture esterne (paramenti lapidei e intonaci pitturati nei cornicioni) e



presenza di ossidature nelle serrande avvolgibili metalliche.

Ulteriori informazioni sono state ottenute dalla visione di immagini del 2019 e del 2008 tratte da sito internet "Google Maps", in particolare riguardo lo stato conservativo degli interni.

Da un analisi degli elaborati concessori si deduce che le strutture del box siano in muro portante con cordolature di calcestruzzo armato, e i solai in laterocemento. Internamente appaiono pavimentazioni in calcestruzzo e pareti intonacate.

Stato di occupazione

Occupato da terzi

Provenienze Ventennali

Situazione comune per tutti i box auto in oggetto:

Bene A-B-C-D-E - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1985	xxx	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonello Simone Scanu	24/12/1985	107470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/01/1986	57	42
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2010	xxx	Atto pubblico costituzione vincolo di Trust			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Maniga		253785	23016
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/04/2010	6522	4195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

- 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.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 26/09/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (situazione comune a tutti i box auto):

Iscrizioni

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale
Iscritto a sassari il 25/10/2012
Reg. gen. 14447 - Reg. part. 1507
Importo: € 174.994,50
A favore di xxx
Contro xxx
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale
Iscritto a Sassari il 25/10/2012
Reg. gen. 14446 - Reg. part. 1506
Importo: € 270.685,63
A favore di xxx
Contro xxx
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale
Iscritto a Sassari il 25/10/2012
Reg. gen. 14448 - Reg. part. 1508
Importo: € 559.522,22
A favore di xxx
Contro xxx
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale
Iscritto a sassari il 26/10/2012
Reg. gen. 14530 - Reg. part. 1517
Importo: € 87.959,91
A favore di xxx
Contro xxx
- **decreto ingiuntivo** derivante da ipoteca giudiziale
Iscritto a sassari il 11/03/2013
Reg. gen. 3987 - Reg. part. 310
Importo: € 825.047,00
A favore di xxx
Contro xxx
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

Costituzione vincolo di Trust Trascritto
a Sassari il 09/06/2010 Reg. gen. 9498 -
Reg. part. 5785
A favore di xxx
Contro xxx

- **Domanda giudiziale-dichiarazione di nullità atti**
Trascritto a Sassari il 22/04/2013
Reg. gen. 5829 - Reg. part. 4054
A favore di xxx
Contro xxx
- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Sassari il 10/06/2016
Reg. gen. 9295 - Reg. part. 7247
A favore di xxx
Contro xxx

Normativa urbanistica

I beni insistono in una zona identificata dal PUC del Comune di Sassari come "AMBITI DI CONFERMA, COMPLETAMENTO, RIGENERAZIONE URBANA - ZONA "B"", Sottozona B3.1. (Art. 25 delle NTA). Si tratta degli ambiti di completamento e/o conferma, esterni al Centro Matrice.

Modalità di attuazione
Titolo abilitativi diretto.

Destinazioni ammesse
d0 - d1 - d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio per le relative sottozone, d2.2 - d2.3 - d3 (con esclusione di d3.3, d3.4) - d3.5 (con esclusione di d3.5.12) - d4.1 - d9 - d10 - d11 - d12 - d13 - d14.

Categorie d'intervento
I1, I2, I3, I4, I4bis I5, I6, I7, I8, I9, I12



Regolarità edilizia

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In relazione al corpo edilizio in cui insiste il box auto l'ultima autorizzazione è la Licenza di Costruzione n.97 del 19/06/1962, rilasciata dal Comune di Sassari sulla base della richiesta n.2207 della signora

Benchè non si è potuto accedere all'interno dell'immobile ma sulla scorta della visione degli esterni e di alcune foto tratte da Google Maps del 2008 e del 2019 che mostrano gli interni, considerando anche che la ridotta estensione e la specifica destinazione dei garages consentano al massimo una diversa ripartizione degli interni, si ritiene plausibile che non sussistano particolari difformità rispetto a quanto autorizzato in sede comunale.

Vincoli od oneri condominiali

Non è possibile riferire nulla a riguardo.

Stima

Stima riferita ad un box ma comune per tutti e 5 i box.

Stima tipo beni A-B-C-D-E - Garage ubicato a Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T

Il bene consiste in box auto per 1/2 della proprietà, con accesso diretto su via Don Minzoni a Sassari, sorge in un quartiere centrale posto tra viale Italia e Via Napoli, caratterizzato da un'alta densità abitativa, da un'elevata presenza di attività commerciali e servizi pubblici e da una ridotta disponibilità di parcheggi e box auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 971, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Il box auto presenta caratteristiche di pregio configurandosi come frazione di un corpo edilizio indipendente di soli garages con accesso diretto dalla via Don Minzoni, in una zona centrale densamente abitata ricca di attività commerciali e con scarsa disponibilità generale di parcheggi. Il mercato delle compravendite nella zona centrale e periferica di Sassari presenta numerose offerte pertanto si ritiene di procedere alla stima per comparazione diretta.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

I parametri di confronto utilizzati sono:

- ubicazione nei quartieri di Porcellana-Viale Italia e secondariamente in zone simili centrali e semi



centrali.

- dimensione minima 5 x 3 mt.
- Caratteristiche di pregio (accesso diretto esclusivo su strada, dimensioni extra norma, struttura indipendente)

Per determinare un paniere di valori da porre alla base del confronto si sono considerati i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate e i dati desunti da tre principali siti di compravendite immobiliari nazionali.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate riporta per il primo semestre 2019, nella zona OMI B1 - Centrale/CENTRO URBANO-, i seguenti valori:

- Box auto in normale stato conservativo valori tra 1.000 €/mq e 1.400 €/mq

Visti i parametri di confronto prescelti si considera il valore di riferimento superiore pari a 1.400 €/mq.

Il sito di compravendite Immobiliare.it per posti auto/box auto rispondenti ai parametri di confronto riporta le seguenti offerte:

- box in via Amendola, 1.770 €/mq
- Box auto in viale Umberto I, 1.538 €/mq
- box auto in via Nenni, 1.058 €/mq
- box auto in via Prunizedda, 1.041 €/mq

Il sito di compravendite trovacasa.it per posti auto/box auto rispondenti ai parametri di confronto riporta le seguenti offerte:

- box auto in via Matta, 1.400 €/mq
- posto auto in via Simon, 1.071 €/mq
- box auto in via Carlo Felice, 833 €/mq

Il sito di compravendite idealista.it per posti auto/box auto rispondenti ai parametri di confronto riporta le seguenti offerte:

- box auto in viale Umberto I, 1.540 €/mq
- box auto in via Ruggiu, 1.000 €/mq
- box auto in via Amendola, 1.160 €/mq
- box auto in via Savoia, 1.660 €/mq

I tre siti di compravendita per posti auto/box auto rispondenti ai parametri di confronto riportano valori compresi tra circa 1.700 €/mq e 800/1000 €/mq, che rientrano in parte nel campo di oscillazione riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-OMI per posti auto coperti/box auto in normale stato conservativo (tra 1.000 €/mq e 1.400 €/mq).

Considerando le caratteristiche di pregio del bene, in particolar modo il fatto che non è pertinenziale a nessun edificio residenziale o simile, e che nella zona i posti auto sia in box che su strada pubblica sono scarsi, ai fini della determinazione del valore di mercato per comparazione diretta si assume come valore unitario quello dedotto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate e pari a 1.400 €/mq, pertanto il valore complessivo del cespite sarà pari a $1.400 \times 19 \text{ mq} = 26.600,00 \text{ €}$. Considerando la quota di vendita del 50% il valore risulta = 13.300 €

Valore di mercato arrotondato singolo box = 13.000 €



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene A - Garage Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T	19,00 mq	1.368,42 €/mq	€ 26.000,00	50,00%	€ 13.000,00
Bene B - Garage Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T	19,00 mq	1.368,42 €/mq	€ 26.000,00	50,00%	€ 13.000,00
Bene C - Garage Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T	19,00 mq	1.368,42 €/mq	€ 26.000,00	50,00%	€ 13.000,00
Bene D - Garage Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T	19,00 mq	1.368,42 €/mq	€ 26.000,00	50,00%	€ 13.000,00
Bene E - Garage Sassari (SS) - Via Don Minzoni, piano T	19,00 mq	1.368,42 €/mq	€ 26.000,00	50,00%	€ 13.000,00
Valore di stima:					€ 65.000,00

Valore finale di stima dei 5 box auto: € 65.000,00



Allegati- Fotografie e considerazioni sullo stato di fatto

Si riportano due foto tratte dal servizio *Street View* di *Google Maps* del 2008 e del 2019, ritenute indicative ai fini della presente analisi perché mostrano parzialmente gli interni dei box auto.

Si nota come due dei 5 box mostrino il vano garages nella condizione originale senza divisioni interne di sorta, si nota anche il grado di finitura e il livello manutentivo medio.



Figura 1- Ripresa *Street View* anno 2008



Figura 2- Ripresa *Street View* anno 2019

