

# TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. **212/2018**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Biddau Sergio, nell'E.I. n. **212/2018** del R.G.E. promossa da:

**INTESA SANPAOLO S.p.A.**

Codice fiscale: 00799960158

Partita IVA: 10810700152

10100 - Torino (TO)

contro

\*\*\*

---

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

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
(Parte 3 - Lotto 27)

Il Tecnico

*Ing. Sergio Biddau*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

---

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto n. 27

Riepilogo bando d'asta

Schema riassuntivo



## INCARICO

---

All'udienza del 02/12/2020, 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, Fax 079 291 094, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 27** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Viale Sicilia / Via Canepa, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un ampio locale commerciale sito al piano terra del complesso condominiale di viale Sicilia n. 3 angolo via Canepa, di recente costruzione.

L'ingresso al bene avviene esternamente da viale Sicilia, ed internamente dal condominio stesso, ubicato nel quartiere di Monte Rosello, parte bassa.

La zona è ben servita: sono presenti numerose attività commerciali quali edicole, istituti di credito, market, scuole ecc., facilmente raggiungibili a piedi.

Il locale è composto da un ampio open space, servizi igienici, deposito, chiostrina.

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

Custode delle chiavi: I.V.G. Sassari

## LOTTO N. 27

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Viale Sicilia / Via Canepa, piano T

## 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)  
Codice fiscale: \*\*\*



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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

---

Il bene è ubicato ad angolo tra viale Sicilia e via Canepa, vie con le quali confina e si affaccia con ampie vetrate.

L'ingresso dall'esterno avviene da viale Sicilia.

Il locale commerciale confina inoltre con il vano scala condominiale (BCNC 150) e con l'area di ingresso del fabbricato (BCNC 162) ove è ubicato un ulteriore accesso al medesimo locale.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	252,00 mq	266,00 mq	1,00	266,00 mq	2,90 m	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>266,00 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. 98, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 252 mq Rendita € 10.659,05 Piano T
Dal 26/03/2012 al 08/01/2023	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 86, Part. 728, Sub. 98, Zc. 2 Categoria C1 Cl.3, Cons. 252 mq Superficie catastale 266 mq Rendita € 10.659,05 Piano T

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	98	2	C1	3	252 mq	266 mq	10.659,05 €	T		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato conservativo ottimo.

## PARTI COMUNI

Il locale di deposito è ubicato in un contesto condominiale, vi sono dunque parti comuni a tutti i proprietari e/o utilizzatori degli altri beni presenti al piano.

Tali parti sono il vano scala e l'ascensore, la rampa di accesso al piano, l'area prospiciente il vano cantina.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

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

- Altezza interna utile: 2.90 ml;
- Solai: laterocemento;
- Pareti interne ed esterne: laterizio;
- Copertura: a falde;
- Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;
- Infissi esterni: metallo e PVC;
- Infissi interni: ad ante battente tamburate;
- Impianto elettrico: sottotraccia.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato libero.



## 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.



## 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 è antecedente al 01/09/1967.

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

L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato costruito in conformità alle direttive dello SU 08\_84 del 24/04/2008, della variante DUAAP n. 10687 del 12/11/2010 e dell'Accertamento di Conformità num. C/12/00154 de 04/10/2012.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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 è stata redatta dal sottoscritto.

Le Dichiarazioni di Conformità degli impianti sono relative all'intero complesso immobiliare.

## 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° 27** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Viale Sicilia / Via Canepa, piano T

L'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un ampio locale commerciale sito al piano terra del complesso condominiale di viale Sicilia n. 3 angolo via Canepa, di recente costruzione.

L'ingresso al bene avviene esternamente da viale Sicilia, ed internamente dal condominio stesso, ubicato nel quartiere di Monte Rosello, parte bassa.



La zona è ben servita: sono presenti numerose attività commerciali quali edicole, istituti di credito, market, scuole ecc., facilmente raggiungibili a piedi.

Il locale è composto da un ampio open space, servizi igienici, deposito, chiostrina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 728, Sub. 98, Zc. 2, Categoria C1

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

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 86, Part. 728, Sub. 98, Zc. 2, Classe 3, Categoria C1, Rendita € 10.659,05.

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 medio di mercato di 1.600,00 €/mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate indica un valore che oscilla tra 900,00 e 1.700,00 €/mq (1° semestre 2022).

Si è ritenuto opportuno adottare la media dei valori rilevati dall'analisi di mercato e dalla consultazione dell'OMI (per quanto attiene l'AdE è stato considerato più che congruo il prezzo massimo, in considerazione del "coefficiente di merito", che tiene in considerazione fattori quali l'esposizione, la metratura, l'ubicazione, lo stato conservativo e/o le condizioni ecc.).

Interpolando i dati si ha:

Valore intermedio mercato attuale: 1.600,00 €/mq

Valore intermedio OMI:  $(900,00 + 1.700,00)/2 = 1.300,00$  €/mq

Pertanto si ottiene:

$(1.600,00 + 1.700,00)/2 = 1.650,00$  €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Locale commerciale Sassari (SS) - Viale Sicilia / Via Canepa, piano T	266,00 mq	1.650,00 €/mq	€ 438.900,00	100,00%	€ 438.900,00
Valore di stima:					€ 438.900,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore finale di stima: € 438.900,00**





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 09/01/2023



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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 27

---

- **Bene N° 27** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Viale Sicilia / Via Canepa, piano T

L'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un ampio locale commerciale sito al piano terra del complesso condominiale di viale Sicilia n. 3 angolo via Canepa, di recente costruzione.

L'ingresso al bene avviene esternamente da viale Sicilia, ed internamente dal condominio stesso, ubicato nel quartiere di Monte Rosello, parte bassa.

La zona è ben servita: sono presenti numerose attività commerciali quali edicole, istituti di credito, market, scuole ecc., facilmente raggiungibili a piedi.

Il locale è composto da un ampio open space, servizi igienici, deposito, chiostrina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 728, Sub. 98, Zc. 2, Categoria C1

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".

**Prezzo base d'asta: € 438.900,00**



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

**LOTTO 27 - PREZZO BASE D'ASTA: € 438.900,00**



Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Sassari (SS) - Viale Sicilia / Via Canepa, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 728, Sub. 98, Zc. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	266,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in stato conservativo ottimo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un ampio locale commerciale sito al piano terra del complesso condominiale di viale Sicilia n. 3 angolo via Canepa, di recente costruzione.</p> <p>L'ingresso al bene avviene esternamente da viale Sicilia, ed internamente dal condominio stesso, ubicato nel quartiere di Monte Rosello, parte bassa.</p> <p>La zona è ben servita: sono presenti numerose attività commerciali quali edicole, istituti di credito, market, scuole ecc., facilmente raggiungibili a piedi.</p> <p>Il locale è composto da un ampio open space, servizi igienici, deposito, chiostrina.</p>		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

