
TRIBUNALE DI LIVORNO

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

R.G. 16/2023

GIUDICE: DOTT. MARINAI GIANMARCO

LIQUIDATORE NOMINATO: DOTT. GIORGI LEONARDO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE.....	3
LOTTO UNICO.....	4
TITOLARITÀ.....	4
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	5
DATI CATASTALI.....	10
DESCRIZIONE DEI BENI.....	12
PARTI COMUNI.....	13
STATO OCCUPAZIONE.....	14
PROVENIENZE VENTENNALI.....	14
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	15
NORMATIVA URBANISTICA.....	15
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	15
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	17

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Roberti Antonio, con studio in S.S. 291var della Nurra Km 2.2, Snc - 07100 - Sassari (SS), email geometra.roberti.antonio@geopec.it, PEC antonio.roberti@geopec.it, Tel. 348 46 14 450, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data 23/05/2024 e nella medesima data accettava l'incarico.

PREMESSA

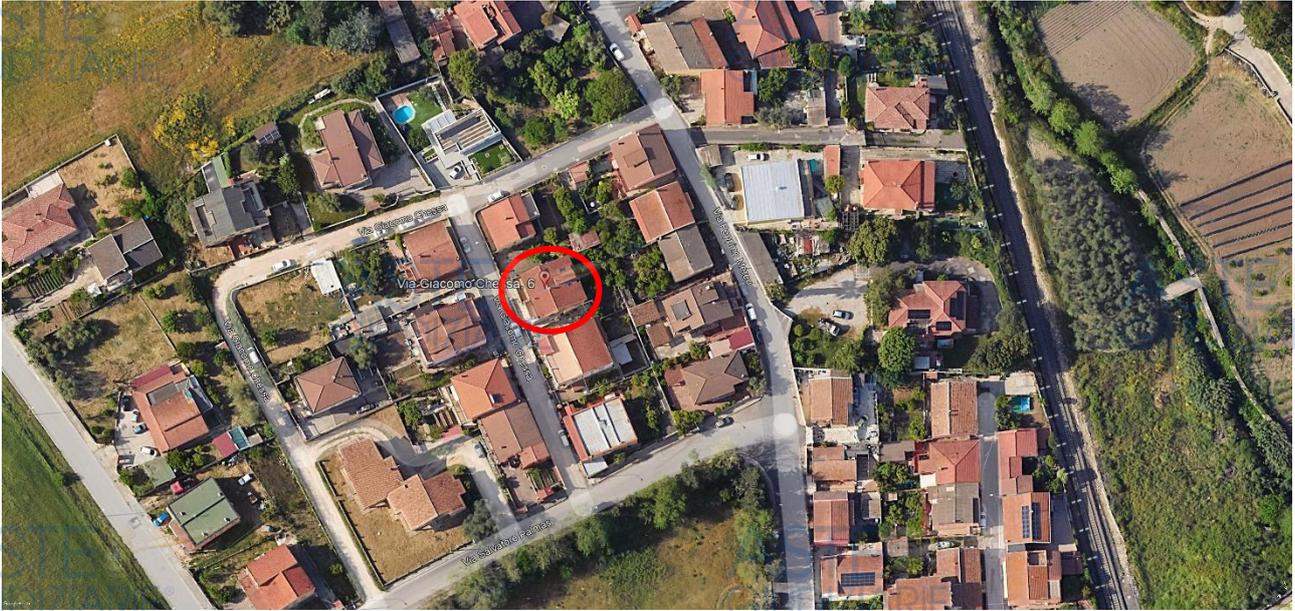
I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti:

- **Bene N° 1** – Magazzino ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Terra, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 5, cat. C/2 classe 2.
- **Bene N° 2** – Magazzino ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Terra, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 6, cat. C/2 classe 2.
- **Bene N° 3** – Appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 7, cat. A/4 classe 2.
- **Bene N° 4** – Appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 8, cat. A/4 classe 2.
- **Bene N° 5** – Appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Secondo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 9, cat. A/4 classe 2.
- **Bene N° 6** – Appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 10, cat. A/4 classe 2.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di valutazione è il fabbricato ubicato nella periferia del Comune di Sassari nella frazione urbana di Caniga, precisamente con accesso dalla via Giacomo Chessa al nc 6 fronte strada, come meglio rappresentato nelle foto qui di seguito:





La frazione di Caniga in cui è ubicato il fabbricato gode di una buona posizione rispetto al centro della città di Sassari dal quale distanza circa 5 km (12 minuti in auto), ma soprattutto il punto di forza della frazione è la stretta vicinanza alla zona commerciale di Sassari. All'interno della frazione sono presenti i negozi di vendita di prima necessità, quali farmacia e supermercato. In particolare si rileva la presenza di parcheggi liberi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Magazzino ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Terra, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 5, cat. C/2 classe 2.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Terra, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 6, cat. C/2 classe 2.
- **Bene N° 3** – Appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 7, cat. A/4 classe 2.
- **Bene N° 4** – Appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 8, cat. A/4 classe 2.
- **Bene N° 5** – Appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Secondo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 9, cat. A/4 classe 2.
- **Bene N° 6** – Appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 10, cat. A/4 classe 2.

TITOLARITÀ

I beni oggetto di stima dalla visura effettuata in conservatoria dei registri in data del 02/01/2025, appartengono ai seguenti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/12)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/12)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 8/12)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/12)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/12)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

I sig.ri [REDACTED] sono divenuti in possesso del fabbrico per mezzo di Successione per legge del [REDACTED] Volume [REDACTED] n. [REDACTED] registrata in data del [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/12)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]

CONFINI

Il fabbricato oggetto di stima il lato esposto a Nord – Ovest confina con la strada pubblica via Giacomo Chessa, il lato a Nord confina con terreno di altra proprietà, il lato a Sud – Est e a Sud confina con terreno di stretta pertinenza della stessa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino - Sub. 5 e 6	144,00 mq	0,50	72,00 mq	2,44 m	Terra
Portico	15,00 mq	0,35	5,25 mq	2,44 m	Terra
Cortile	255,00 mq	0,10	25,50 mq	0,00 m	Terra/Primo
Appartamento - Sub. 7 e 8	144,00 mq	1,00	144,00 mq	2,80 m	Primo
Balconi	19,00 mq	0,35	6,65 mq	2,80 m	Primo
Soffitta - Sub. 9 e 10	132,00 mq	0,20	26,40 mq	2,30 m (media)	Secondo
Terrazzi	26,00 mq	0,35	9,10 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:			288,90 mq		
Superficie convenzionale arrotondata:			290,00 mq		

Il sottoscritto precisa che:

- ha determinato le superfici reali a seguito di rilievo effettuato presso il fabbricato in data del 21/06/2024 e del 05/07/2024 mediante l'utilizzo di laser scanner 2d.
- ha determinato della superficie convenzionale utilizzato quando previsto dal D.P.R. 138/98.
- le unità immobiliari ubicate al piano secondo dichiarate al catasto come abitazioni sono state al fine del calcolo della superficie convenzionate dichiarate soffitte, in quanto non hanno l'altezza minima media di 2.70 m prevista dal D.M. del 5 luglio 1975 e ss.mm. per essere dichiarate abitabili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 – Magazzino ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Terra

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/01/1999	- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 1/2/3, Zc. 2

	- [redacted] CF [redacted] Proprietà 1/2; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/2;	Categoria A/4 Cl. 2, Cons. 8 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 454,48 Piano T-1-2
Dal 12/01/1999 al 23/03/2009	- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] CF [redacted] Proprietà 8/12; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; [redacted] nata in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 1/2/3, Zc. 2 Categoria A/4 Cl. 2, Cons. 8 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 454,48 Piano T-1-2
Dal 23/03/2009 al 02/01/2025	- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] CF [redacted] Proprietà 8/12; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; [redacted] nata in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C/2 Cl. 2, Cons. 59 mq Superficie catastale 59 mq Rendita € 280,33 Piano T

Il sottoscritto da una verifica formale eseguita sui documenti rilasciati in data del 02/01/2025 da parte dell'agenzia delle Entrate di Sassari ha rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) - Via Giacomo Chessa 6, Piano Terra

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/01/1999	- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] CF [redacted] Proprietà 1/2; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 1/2/3, Zc. 2 Categoria A/4 Cl. 2, Cons. 8 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 454,48 Piano T-1-2
Dal 12/01/1999 al 23/03/2009	- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] CF [redacted] Proprietà 8/12; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 1/2/3, Zc. 2 Categoria A/4 Cl. 2, Cons. 8 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 454,48 Piano T-1-2

	- [redacted] nato in [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	
	- [redacted] nato a [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	
	- [redacted] nata in [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	
Dal 23/03/2009 al 02/01/2025	- [redacted] nato a [redacted] CF: [redacted] Proprietà 8/12;	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 6, Zc. 2 Categoria C/2 Cl. 2, Cons. 56 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 266,88 Piano T
	- [redacted] nata a [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	
	- [redacted] nato in [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	
	- [redacted] nato a [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	
	- [redacted] nata in [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	

Il sottoscritto da una verifica formale eseguita sui documenti rilasciati in data del 02/01/2025 da parte dell'agenzia delle Entrate di Sassari ha rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene N° 3 - appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/01/1999	- [redacted] nato a [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 1/2/3, Zc. 2 Categoria A/4 Cl. 2, Cons. 8 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 454,48 Piano T-1-2
	- [redacted] nata a [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/2;	
Dal 12/01/1999 al 23/03/2009	- [redacted] nato a [redacted] CF: [redacted] Proprietà 8/12;	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 1/2/3, Zc. 2 Categoria A/4 Cl. 2, Cons. 8 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 454,48 Piano T-1-2
	- [redacted] nata a [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	
	- [redacted] nato in [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	
	- [redacted] nato a [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	
	- [redacted] nata in [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	
Dal 23/03/2009 al 02/01/2025	- [redacted] nato a [redacted] CF: [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A/4

	<p>8/12; [redacted] Proprietà</p> <p>- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p> <p>1/12; [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p> <p>1/12; [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p> <p>- [redacted] nata in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p> <p>1/12;</p>	<p>Cl. 2, Cons. 4 vani</p> <p>Superficie catastale 63 mq</p> <p>Rendita € 227,24</p> <p>Piano 1</p>
--	--	---

Il sottoscritto da una verifica formale eseguita sui documenti rilasciati in data del 02/01/2025 da parte dell'agenzia delle Entrate di Sassari ha rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene N° 4 - appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/01/1999	<p>- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p> <p>1/2; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/2;</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 104, Part. 314, Sub. 1/2/3, Zc. 2</p> <p>Categoria A/4</p> <p>Cl. 2, Cons. 8 vani</p> <p>Superficie catastale 0 mq</p> <p>Rendita € 454,48</p> <p>Piano T-1-2</p>
Dal 12/01/1999 al 23/03/2009	<p>- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p> <p>8/12; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p> <p>1/12; [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p> <p>1/12; [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p> <p>1/12; [redacted] nata in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 104, Part. 314, Sub. 1/2/3, Zc. 2</p> <p>Categoria A/4</p> <p>Cl. 2, Cons. 8 vani</p> <p>Superficie catastale 0 mq</p> <p>Rendita € 454,48</p> <p>Piano T-1-2</p>
Dal 23/03/2009 al 02/01/2025	<p>- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p> <p>8/12; [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p> <p>1/12; [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p> <p>1/12; [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p> <p>1/12; [redacted] nata in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 104, Part. 314, Sub. 8, Zc. 2</p> <p>Categoria A/4</p> <p>Cl. 2, Cons. 4 vani</p> <p>Superficie catastale 61 mq</p> <p>Rendita € 227,24</p> <p>Piano 1</p>

	il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/2;
--	--

Il sottoscritto da una verifica formale eseguita sui documenti rilasciati in data del 02/01/2025 da parte dell'agenzia delle Entrate di Sassari ha rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene N° 5 - appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/01/1999	- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/2; - [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 1/2/3, Zc. 2 Categoria A/4 Cl. 2, Cons. 8 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 454,48 Piano T-1-2
Dal 12/01/1999 al 23/03/2009	- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 8/12; - [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; - [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; - [redacted] nata in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 1/2/3, Zc. 2 Categoria A/4 Cl. 2, Cons. 8 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 454,48 Piano T-1-2
Dal 23/03/2009 al 02/01/2025	- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 8/12; - [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; - [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; - [redacted] nata in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A/4 Cl. 2, Cons. 3 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 170,43 Piano 2

Il sottoscritto da una verifica formale eseguita sui documenti rilasciati in data del 02/01/2025 da parte dell'agenzia delle Entrate di Sassari ha rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Bene N° 6 - appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/01/1999	- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 1/2/3, Zc. 2 Categoria A/4 Cl. 2, Cons. 8 vani

-	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] [redacted] Proprietà 1/2;	Superficie catastale 0 mq Rendita € 454,48 Piano T-1-2
Dal 12/01/1999 al 23/03/2009	- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF [redacted] Proprietà 8/12; - [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; - [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; - [redacted] nata in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 1/2/3, Zc. 2 Categoria A/4 Cl. 2, Cons. 8 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 454,48 Piano T-1-2
Dal 23/03/2009 al 02/01/2025	- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF [redacted] Proprietà 8/12; - [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; - [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12; - [redacted] nata in [redacted] il [redacted] CF: [redacted] Proprietà 1/12;	Catasto Fabbricati Fg. 104, Part. 314, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A/4 Cl. 2, Cons. 3 vani Superficie catastale 61 mq Rendita € 227,24 Piano 2

Il sottoscritto da una verifica formale eseguita sui documenti rilasciati in data del 02/01/2025 da parte dell'agenzia delle Entrate di Sassari ha rilevato che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	104	314	4	Cortile esterno - Bene comune non censibile ai subalterni 5, 6, 7, 8, 9 e 10							
	104	314	5	2	C/2	2	59 mq	59 mq	208,33 €	T	
	104	314	6	2	C/2	2	56 mq	56 mq	266,08 €	T	
	104	314	7	2	A/4	2	4 vani	63 mq	228,24 €	1	
	104	314	8	2	A/4	2	4 vani	61 mq	227,24 €	1	
	104	314	9	2	A/4	2	3 vani	54 mq	170,43 €	2	
	104	314	10	2	A/4	2	4 vani	61 mq	227,24 €	2	

Corrispondenza catastale: Il sottoscritto dichiara che non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'agenzia delle entrate.

Conformità Catasto Urbano: Da una verifica dei documenti ottenuti in data del 02/01/2025 dall'Agenzia delle Entrate di Sassari - Sezione catasto urbano, posti a confronto con quanto accertato nel sopralluogo del 21/06/2024 e del 05/07/2024 presso l'oggetto di esecuzione, lo scrivente ha rilevato delle difformità così meglio descritte e rappresentate nell'allegato 3Q:

- Magazzino posto al piano terra Subalterno 5:

- A) Diversa posizione interna del divisorio a confine con il sub. 6;
- B) Realizzazione di nuovo divisorio per ricavare un w.c.;
- C) L'altezza interna dichiarata di 2.50 m è in realtà 2.44 m;

- Magazzino posto al piano terra Subalterno 6:

- A) Diversa posizione interna del divisorio della prima cantina limitrofa all'ingresso e del wc.;
- B) Realizzazione di nuovo divisorio per ricavare un ripostiglio;
- C) L'altezza interna dichiarata di 2.50 m è in realtà 2.22 m nella prima porzione di ingresso e 2.44 m nella seconda;

- Abitazione posto al piano primo Subalterno 7 e 8:

- A) Non risulta realizzato il divisorio nel soggiorno e nel corridoio nelle due planimetrie che rappresentano il sub. 7 e 8 che di fatto identifica la divisione immobiliare dichiarata all'Agenzia delle Entrate nel 2009, così come non è stata realizzata la scala di accesso al balcone rappresenta per il subalterno 8;
- B) La mancata divisione nella realtà ha anche lasciato le vecchie destinazioni d'uso dei vari vani rispetti a quanto dichiarato nelle due planimetrie

- Abitazione posto al piano primo Subalterno 9:

- A) L'altezza interna dichiarata di 1.80 m alla gronda verso il terrazzo è in realtà 2.00 m,
- B) L'altezza interna dichiarata di 1.20 m alla gronda verso il cortile interno è in realtà 1.70 m
- C) L'altezza interna dichiarata di 3.00 m al colmo è in realtà 3.15 m
- D) Diversa posizione e dimensioni della porta finestra e della finestra;
- E) Mancata rappresentazione della finestra a lucernario;

- Abitazione posto al piano primo Subalterno 10:

- A) L'altezza interna dichiarata di 1.80 m alla gronda verso il terrazzo è in realtà 2.00 m,
- B) L'altezza interna dichiarata di 1.20 m alla gronda verso il cortile interno è in realtà 1.70 m
- C) L'altezza interna dichiarata di 3.00 m al colmo è in realtà 3.15 m
- D) Diversa posizione e dimensioni della porta finestra di accesso al terrazzo ed al balcone, del bagno e della camera;
- E) Mancata rappresentazione della finestra a lucernario;

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate è necessario procedere ad un aggiornamento delle planimetrie catastali con la presentazione del modello DocFa, precisamente per il subalterno 5, 6, 9 e 10 è necessaria una variazione dichiarando la diversa distribuzione interna, mentre per il sub. 7 e 8 è necessario presentare una soppressione e nuova costituzione per dichiarare la fusione ripristinando lo stato reale.

La spesa necessaria per procedere con la regolarizzazione catastale ha un costo di circa € 2000,00 complessivo per tutti e 5 aggiornamenti, compreso di onorario professionale, oneri di legge, bolli e diritti statali richiesti dall'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto precisa che prima di procedere alla regolarizzazione catastale è buona norma verificare la regolarità urbanistica.

Il sottoscritto a seguito di sopralluogo in loco effettuato in data del 23/06/2024 e del 05/07/2024 ha appurato quanto segue:

Il fabbricato è stato costruito con fondazioni in c.a., muratura verticale portante in tufo, solai intermedi tra i piani in latero cemento (travetti e pignate) e ultimo solaio inclinato in legno a due falde con copertura in tegole. Esso si sviluppa in altezza suddiviso su tre livelli, piano terra, primo e secondo circondato su tre lati dal cortile condominiale e per un lato in aderenza con altre proprietà. La facciata al piano terra è rivestita in mattoni in pietra, le restanti facciate sono state intonacate e tinteggiate a civile liscio.

Al piano terra sono ubicati i due magazzini identificati con il sub. 5 e sub. 6 entrambi con accesso indipendente attraverso il cortile condominiale, al piano primo è ubicato l'appartamento identificato con il sub. 7 e 8 con accesso sempre dal giardino interno attraverso una scala esterna. I rimanenti appartamenti posti al piano secondo sub. 9 e 10 invece utilizzano per accedere al piano una rampa di scale in comune posta in aderenza alla facciata interna, sempre attraversando il cortile interno.

Da una visita esterna il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione, precisamente la facciata intonacata necessita di una manutenzione straordinaria così come i balconi a sbalzo interni al filo facciata.

Bene N° 1 – Magazzino ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Terra

Accedendo del magazzino posto al piano terra meglio identificato come sub. 5 il sottoscritto ha rilevato che è in buono stato di manutenzione.

Internamente è suddiviso in due vani: unico ambiente ad uso magazzino di superficie utile di mq 55.23 e un w.c. di superficie utile di mq 3.11 aventi rispettivamente altezza di m 2.44 e 2.22.

Il vano ad uso magazzino ha il pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a civile liscio, oltre al portone di ingresso non ha altre aperture verso l'esterno. Il w.c. ha il pavimento rivestito in gres così come le pareti per circa 2 metri ed è senza aperture verso l'esterno risultando cieco e servito da aereazione forzata. L'unità immobiliare risulta inoltre dotata di impianto elettrico ed idrico sotto traccia.

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Terra

Accedendo all'interno del magazzino posto al piano terra meglio identificato come sub. 6 il sottoscritto ha rilevato che è in buono stato di manutenzione.

Internamente è suddiviso in quattro vani: un primo ambiente ad uso magazzino suddiviso da un gradino interno aventi rispettivamente superficie utile di mq 7.33 e di mq 22.36, un ripostiglio di superficie utile di mq 3.77, in un secondo magazzino di superficie utile di mq 18.14 ed un w.c. di superficie utile di mq 4.22 aventi rispettivamente altezza di m 2.44 e 2.22.

I vani ad uso magazzino come il ripostiglio hanno il pavimento in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a civile liscio, oltre al portone di ingresso hanno altre aperture verso l'esterno, quali porto finestre e finestre in legno a vetro singolo che garantiscono un buon rapporto di luce e aria per ambiente. Il w.c. ha il pavimento rivestito in gres così come le pareti per circa 2 metri ed ha un'apertura verso l'esterno, finestra in legno e vetro singolo. L'unità immobiliare risulta inoltre dotata di impianto elettrico ed idrico sotto traccia.

Si precisa che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è utilizzata come abitazione, il primo vano di ingresso è di fatto un soggiorno con annessa cucina (ripostiglio) e camera da letto.

Bene N° 3 e 4 appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo

Accedendo all'interno dell'appartamento posto al piano primo dalla scala esterna meglio identificato come sub. 7 e 8 il sottoscritto ha rilevato che è in buono stato di manutenzione.

Internamente ha un'altezza interna netta di m 2.80 ed è suddiviso in nove vani: ingresso cieco della superficie utile di mq 8.96 di collegamento ai vari ambienti interni, un disimpegno di mq 12.14, un ripostiglio di superficie utile di mq 4.51, cucina della superficie utile di mq 17.58, soggiorno della superficie utile di mq 26.68, un bagno della superficie utile di mq 5.27, tre camere da letto aventi rispettivamente una superficie utile di mq 14.05, 15.73 e 14.84.

Completa l'appartamento un balcone a loggia con accesso dalla cucina e dal soggiorno della superficie utile di mq 14.33 e un balcone coperto della superficie utile di mq 4.07 con accesso dalle due camere da letto.

I vani hanno il pavimento in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a civile liscio, oltre al portone di ingresso hanno altre aperture verso l'esterno, quali porte finestre e finestre in legno a vetro singolo che garantiscono un buon rapporto di luce e aria per ambiente. Il w.c. ha il pavimento rivestito in gres così come le pareti per circa 2 metri ed è dotato di finestra. L'unità immobiliare risulta inoltre dotata di impianto elettrico ed idrico sotto traccia.

Bene N° 5 - appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo

Accedendo all'interno dell'appartamento attraverso il corridoio cieco centrale posto al piano secondo dalla scala esterna meglio identificato come sub. 9 il sottoscritto ha rilevato che è in buono stato di manutenzione.

Internamente ha un'altezza media di interna netta di m 2.30 ed è suddiviso in tre vani: soggiorno della superficie utile di mq 28.02, un bagno della superficie utile di mq 4.30, e una camera da letto della superficie utile di mq 16.64. Completa l'appartamento un terrazzo della superficie utile di mq 14.16.

I vani hanno il pavimento in gres, pareti intonacati e tinteggiati a civile liscio mentre il soffitto è rivestito da pannelli in legno che costituiscono al copertura inclinata. Oltre al portone di ingresso ha altre aperture verso l'esterno, quali porte finestre e finestre in PVC a vetro doppio che garantiscono un buon rapporto di luce e aria per ambiente. Il w.c. ha il pavimento rivestito in gres così come le pareti per circa 2 metri ed è dotato di finestra a lucernario. L'unità immobiliare risulta inoltre dotata di impianto elettrico ed idrico sotto traccia.

Bene N° 6 - appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo

Accedendo all'interno dell'appartamento attraverso il corridoio cieco centrale posto al piano secondo dalla scala esterna meglio identificato come sub. 10 il sottoscritto ha rilevato che è in buono stato di manutenzione.

Internamente ha un'altezza media di interna netta di m 2.30 ed è suddiviso in cinque vani: ingresso della superficie utile di mq 6.71, soggiorno della superficie utile di mq 22.16, un bagno della superficie utile di mq 4.45, due una camera da letto rispettivamente della superficie utile di mq 15.20 e di 8.52. Completa l'appartamento un terrazzo della superficie utile di mq 8.78 ed un balcone a sbalzo della superficie utile di mq 2.50.

I vani hanno il pavimento in gres, pareti intonacati e tinteggiati a civile liscio mentre il soffitto è rivestito da pannelli in legno che costituiscono al copertura inclinata. Oltre al portone di ingresso ha altre aperture verso l'esterno, quali porte finestre e finestre in PVC a vetro doppio che garantiscono un buon rapporto di luce e aria per ambiente. Il w.c. ha il pavimento rivestito in gres così come le pareti per circa 2 metri ed è dotato di finestra. L'unità immobiliare risulta inoltre dotata di impianto elettrico ed idrico sotto traccia.

PARTI COMUNI

Si precisa che tutte le unità hanno in comune il cortile esterno, il quale funge da accesso pedonale e da passaggio di impianti comuni identificato al catasto urbano al foglio 104 mappale 214 e subalterno 4.

Inoltre i due appartamenti posti al piano secondo hanno in comune il corridoio centrale di accesso.

STATO OCCUPAZIONE

A seguito di sopralluogo effettuato presso gli immobili che compongono il fabbricato oggetto di stima il sottoscritto ha verificato che:

- Il bene 1 – sub. 5 il magazzino posto al piano terra risulta libero;
- Il bene 2 – sub. 6 il magazzino posto al piano terra risulta occupato dal sig. ██████████ utilizzato impropriamente come abitazione;
- ██████████
- Il bene 5 – sub. 9 l'appartamento posto al piano secondo risulta occupato da un affittuario, il quale dichiara di essere in possesso con regolare titolo registrato (unità dichiarata presso l'agenzia delle entrate come abitazione ma che di fatto non ha i requisiti per essere tale).
- Il bene 6 – sub. 10 l'appartamento posto al piano secondo risulta occupato da un affittuario, il quale dichiara di essere in possesso con regolare titolo registrato (unità dichiarata presso l'agenzia delle entrate come abitazione ma che di fatto non ha i requisiti per essere tale).

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 – Magazzino ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Terra

Periodo	Proprietà	Atti				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Oggetto
Dal 12/01/1999 al 23/03/2009	- ██████████	Trascrizione				
	- ██████████ 6N. Proprietà 8/12; a ██████████ il ██████████ CF: ██████████	Agenzia delle Entrate di Sassari	11/11/2003	22667	17393	Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio ██████████ del ██████████ ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
	- ██████████ il ██████████ CF: ██████████					
	- ██████████ o a ██████████ il ██████████ CF: ██████████					
	- ██████████ in ██████████ Proprietà 1/12;					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 02/01/2025 risulta la seguente formalità pregiudizievole per tutti gli immobili meglio identificati con il subalterno 5, 6, 7, 8, 9 e 10:

Trascrizioni:

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Trascritto a Livorno il 26/01/2024

Reg. gen. 1549- Reg. part. 1311

Richiedente: DOTT LEONARDO GIORGI

Immobili oggetto di trascrizione:

- Immobile n. 1 Comune I452 - SASSARI (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 104 Particella 314 Subalterno 5 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza - DEPOSITO

- Immobile n. 2 Comune I452 - SASSARI (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 104 Particella 314 Subalterno 6 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza - DEPOSITO

- Immobile n. 3 Comune I452 - SASSARI (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 104 Particella 314 Subalterno 7 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

- Immobile n. 4 Comune I452 - SASSARI (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 104 Particella 314 Subalterno 8 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

- Immobile n. 5 Comune I452 - SASSARI (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 104 Particella 314 Subalterno 9 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

- Immobile n. 6 Comune I452 - SASSARI (SS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 104 Particella 314 Subalterno 10 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Quota: 1/12

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELL' APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale approvato ricade in una sotto zona B1.15. Le norme di attuazione allegate al piano urbanistico all'art. 22 descrivono la sotto zona come " *ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento nelle quali per effetto di una edificazione disomogenea, è necessario un Piano Attuativo idoneo a restituire efficienza alla modalità insediativa*".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti effettuato all'Ufficio Accesso agli Atti ed Archivio Edilizia Privata del Comune di Sassari protocollata con il n° 40285 del in data 22/02/2024 con la risposta ricevuta in data del 27/02/2024, il sottoscritto ha appreso che la documentazione inerente al fabbricato oggetto di stima è stata danneggiata o resa inaccessibile a seguito dell'incendio dell'archivio avvenuto nel 2005. Ma essendo in altro fascicolo l'ufficio ha fornito al sottoscritto la sola copia del rilascio della concessione edilizia in sanatoria n 4240/47 e la concessione edilizia C/02/498 del 25/07/2002.

Pertanto dai documenti ottenuti ha appurato che il bene oggetto di stima è stato costruito senza titolo edilizio e poi regolarizzato con il rilascio della concessione in sanatoria n 4240/47 del 14/03/1999 e poi oggetto di manutenzione con il rilascio della concessione edilizia C/02/498 del 25/07/2002.

Al fine di verificare la regolarità edilizia tra quanto autorizzato con il rilascio della concessione edilizia C/02/498 del 25/07/2002 (ultimo stato assentito) e lo stato attuale rilevato, preso atto che le tavole

allegate sono state perse con l'incendio del 2005, il sottoscritto ritiene comunque di poter dichiarare la presenza di difformità edilizie utilizzando per il raffronto le planimetrie catastali; in quanto dette planimetrie sono state depositate presso l'agenzia delle entrate in data del 23/09/2009, ed essendo questa data successiva alla concessione edilizia del 2002. rappresentano graficamente uno stato di fatto ad una data certa.

Dal confronto con lo stato rilevato e quanto dichiarato nelle planimetrie catastali il sottoscritto ritiene che la prima ed importante difformità è la divisione dichiarata nel 2009 delle unità che costituiscono il fabbricato, detta dichiarazione è supportata dal risultato a confronto delle seguenti considerazioni:

- La planimetria catastale storica depositata nel 1985 veniva allegata tra i documenti necessari al fine del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85, pertanto questa rappresenta graficamente quello che era lo stato del fabbricato nel 1999 e quindi assentito dalla concessione in sanatoria n 4240/47 del 14/03/1999, precisamente: piano terra con unico accesso sottostante al portico suddiviso in vari vani ad uso cantina con altezza di 2.50 m collegato al piano primo mediante scala interna, piano primo con accesso dalla scala esterna ad uso abitazione suddiviso in vani con varia destinazione d'uso, piano secondo con il solo accesso dalla scala interna dall'appartamento composto da unico vano ad uso soffitta con altezza al colmo di 3.00 m e alla falda di m 1.30.
- La concessione edilizia del 2002 riporta come oggetto "rifacimento del tetto e realizzazione di una scala esterna.
- Tale dicitura supportata dallo stato di fatto dichiarato nel 1999 fa supporre che le modifiche previste nel 2002 riguardavano la sola realizzazione della scala esterna di collegamento dal cortile al piano secondo, questa di fatto realizzata, e il rifacimento della copertura inteso come manutenzione senza modifica dell'altezza interna.

Preso atto di quanto sopra dedotto il sottoscritto dichiara che la divisione catastale e di fatto del piano terra e del piano secondo in due unità immobiliari assentanti è una difformità edilizia. Mentre la divisione catastale del piano primo non essendo stata di fatto realizzata rimane una difformità esclusivamente sotto l'aspetto catastale/fiscale.

Altra difformità rilevata a parere del sottoscritto:

- è la demolizione della scala interna che collegava i tre piani, modifica dovuta per la creazione delle unità immobiliari indipendenti al piano terra e secondo,
- è la modifica delle altezze interne delle unità poste al piano secondo, queste dichiarate nella planimetria del 1985 come 3.00 m al colmo e 1.30 m alla gronda mentre nella planimetria del 2009 come 3.00 m al colmo e 1.20 m alla gronda, nella realtà misurata 3.15 m al colmo e 2.00 m alla gronda per una falda e 3.10 m al colmo e 1.70 m alla gronda per l'altra falda. Si precisa a tale proposito che l'altezza di 2.30 m ricavata dalle medie delle altezze reali è al di sotto dell'altezza di 2.70 m necessaria per essere dichiarate abitabili.

A seguito di quanto sopra riportato il sottoscritto dichiara che:

- la divisione del piano terra è regolarizzabile ma dichiarando entrambe le due unità ad uso cantina in quanto l'altezza rilevata di 2.44 è al di sotto dell'altezza di 2.70 m necessaria per essere dichiarate abitabili.
- la demolizione della scala interna è regolarizzabile;
- la divisione del piano secondo non è regolarizzabile in quanto è stata modificata l'altezza interna comportando quindi un aumento di volumetria.

Le modifiche hanno interessato tutto il fabbricato quindi occorrerà presentare un'unica pratica edilizia in accertamento di conformità, ma ad oggi tale presentazione è impedita dall'impossibilità di

regolarizzare la difformità rileva al piano secondo. Quindi occorrerà prima demolire e ricostruire come da progetto la copertura e successivamente presentare la pratica edilizia in accertamento.

Il costo stimato forfetariamente per la demolizione e la ricostruzione della copertura è di € 15.000 mila, il costo per la presentazione della pratica edilizia compreso di oneri professionali, fiscali, sanzione e bolli è di € 8000.00, per un totale di € 23.000.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Magazzino ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Terra, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 5, cat. C/2 classe 2, posto in vendita per diritti di 1/12.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Terra, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 6, cat. C/2 classe 2, posto in vendita per diritti di 1/12.
- **Bene N° 3** – Appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 7, cat. A/4 classe 2, posto in vendita per diritti di 1/12.
- **Bene N° 4** – Appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 8, cat. A/4 classe 2, posto in vendita per diritti di 1/12.
- **Bene N° 5** – Appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Secondo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 9, cat. A/4 classe 2, posto in vendita per diritti di 1/12.
- **Bene N° 6** – Appartamento ubicato a Sassari (SS) – Via Giacomo Chessa 6, Piano Primo, C.U. foglio 104 particella 314 subalterno 10, cat. A/4 classe 2, posto in vendita per diritti di 1/12.

La motivazione della costituzione di un unico lotto è dovuta dalla reale destinazione d'uso dei locali posti al piano terra ad uso magazzino e del piano secondo ad uso soffitta che fanno sì di dichiarare questi come pertinenza dell'appartamento posto al piano primo.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il territorio del Comune di Sassari nel quale è ubicato l'oggetto di esecuzione ha una conformità montuosa che va a definirsi pianeggiante verso il mare. Analizzando le tipologie immobiliari presenti nel territorio locale iniziando dal centro città per poi verificare la periferia urbana limitrofa, troviamo realizzate palazzine indipendenti su più livelli, queste prettamente collocate nel centro storico, quindi con un'epoca di costruzione databile tra gli anni 30 e 60 ristrutturate nel tempo, edifici a torre suddivisi in più appartamenti di medie metrature, queste più presenti verso la periferia un'epoca di costruzione collocabile tra gli anni 70 e 90, rispetto al centro. Nelle zone rurali sono presenti ville residenziali con annesso terreno di pertinenza di varie metrature, principalmente di massimo due livelli realizzate con un'epoca di costruzione collocabile tra gli anni 80 e 90. Per finire ad analizzare il territorio costiero nel quale troviamo principalmente ville indipendenti con annesso terreno di pertinenza a un piano massimo due e ville uni e pluri-famigliari collocate all'interno dei villaggi e complessi turistici, anch'esse realizzate in un'epoca di costruzione collocabile tra gli anni 80, 90 e primi del 2000.

Nel nostro caso la tipologia da analizzare nel mercato è quella della *“ville indipendenti con annesso terreno di pertinenza a un piano massimo due”*. Nella suddivisione delle zone di mercato quella nella quale è collocato il bene oggetto di esecuzione è denominata *“Predda Niedda - Caniga”* nella quale nell'ultimo semestre del 2023 il prezzo medio per un appartamento si è fermato ad un valore di € 1.179 al metro quadro, con una diminuzione del 9,78% rispetto a Dicembre 2022 (1.074 €/mq). Negli

ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Predda Niedda, Caniga ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2023, con un valore di € 1.324 al metro quadro

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Preso atto di quanto descritto dall'analisi del mercato e del reperimento nella zona di comparabili attendibili al fine di definire il più probabile valore di mercato si è scelto di utilizzare il sistema di confronto tra lo stesso e altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite a confronto con annunci immobiliari ed ubicati nella zona di interesse.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DELL'OGGETTO DI COMPARAZIONE

A seguito di sopralluogo presso l'oggetto di comparazione e di esecuzione il sottoscritto ha appreso con dettaglio le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche oggettivamente rilevate dal sopralluogo esterno, in particolare queste si possono così riepilogare:

caratteristiche intrinseche:

- Sufficiente stato di manutenzione interna ed esterna della struttura
- Affaccio sul cortile interno condominiale
- Presenza di zone esterne coperte pedonali
- Accesso diretto dalla strada pubblica, questa poco trafficata
- Assenza di panoramicità
- Presenza di confini ben delimitati
- Assenza di trasformazione, adattamento e modifiche di destinazione
- Assenza di posto auto riservato o autorimessa

caratteristiche estrinseche:

- Una buona vicinanza dal centro urbano,
- Buono livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti
- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)
- Buona qualificazione dell'ambiente esterno e dell'idoneità insediativa;
- Presenza di verde privato
- Presenza della disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio

Apprese le caratteristiche sopra riportate dell'oggetto di stima si è proceduto alla ricerca sul mercato locale di immobili di compravendite e in corso di vendita aventi caratteristiche simili.

Individuati tre comparabili appropriati utilizzando il criterio del'MCA si è determinato che il valore dell'oggetto di stima è di € 229.160,28 arrotondato ad € 230.000,00.

Si riportano lo scema di calcolo:

TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	COMP 1	COMP 2	COMP 3	SUBJECT
TIPO COMP	ASKING	ASKING	ASKING	
PREZZO TOTALE	€ 280.000,00	€ 269.000,00	€ 260.000,00	
SCONTO asking (%)	5,00%	5,00%	5,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 266.000,00	€ 255.550,00	€ 247.000,00	
data (mesi)	1	2	2	
superficie commerciale	307	253	300	290
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	2	3	4	5
piano	0	0	0	1
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	BUONO	BUONO	DISCRETO	DISCRETO
panoramicità - peculiarità	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO
dotazione tecnologica	BUONA	BUONA	BUONA	ADEGUATA
classe energetica	E - F - G	C - D	C - D	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	307	253	300	290
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 866,45	€ 1.010,08	€ 823,33	€ 823,33

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 443,33	-€ 425,92	-€ 411,67	€ 0,00
superficie princip.	€ 823,33	€ 823,33	€ 823,33	€ 823,33
superficie box	€ 411,67	€ 411,67	€ 411,67	€ 411,67
superficie p.auto coperto	€ 329,33	€ 329,33	€ 329,33	€ 329,33
superficie p.auto scoperto	€ 247,00	€ 247,00	€ 247,00	€ 247,00
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	-€ 2.660,00	-€ 2.555,50	-€ 2.470,00	-€ 2.470,00
ascensore	€ 13.300,00	€ 12.777,50	€ 12.350,00	€ 0,00
stato manutentivo	€ 43.500,00	€ 43.500,00	€ 43.500,00	€ 43.500,00
panoramicità	€ 13.300,00	€ 12.777,50	€ 12.350,00	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 5.320,00	€ 5.111,00	€ 4.940,00	€ 0,00
classe energetica	€ 13.300,00	€ 12.777,50	€ 12.350,00	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 7.980,00	€ 7.666,50	€ 7.410,00	€ 0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 266.000,00	€ 255.550,00	€ 247.000,00	€ 229.160,28
data	-€ 443,33	-€ 851,83	-€ 823,33	0
superficie princip.	-€ 13.996,67	€ 30.463,33	-€ 8.233,33	290
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 24.000,00	€ 16.000,00	€ 8.000,00	5
piano	-€ 2.660,00	-€ 2.555,50	-€ 2.470,00	1
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	-€ 43.500,00	-€ 43.500,00	€ 0,00	DISCRETO
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PANORAMICO
dotazione tecnologica	-€ 5.320,00	-€ 5.111,00	-€ 4.940,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	-€ 12.777,50	-€ 12.350,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 224.080,00	€ 237.217,50	€ 226.183,33	€ 229.160,28
valore minimo				€ 224.080,00
valore massimo				€ 237.217,50
Divergenza % assoluta:		5,54%		
ATTENDIBILE:		VERO		

RIASSUNTO COMPS	TIPO COMP	EURO	MQ	EURO/MQ
COMPARABLE 1	ASKING	€ 224.080,00	307,00	€ 729,90
COMPARABLE 2	ASKING	€ 237.217,50	253,00	€ 937,62
COMPARABLE 3	ASKING	€ 226.183,33	300	€ 753,94
SUBJECT		€ 229.130,51	290,00	€ 790,11

DEPREZZAMENTI

Al valore sopra riportato di € 230.000,00 si applica il deprezzamento della non conformità catastale e urbanistica determinato in € 25.000 pertanto avremo un valore finale di € 205.000,00.

SUDDIVISIONE DEL VALORE PER QUOTA DI PROPRIETÀ:

SUDDIVISIONE DEL VALORE IMMOBILIARE PER QUOTA DI PROPRIETA'			
NOME E COGNOME PROPRIETARIO	QUOTA DI POSSESSO	VALORE IMMOBILIARE	VALORE QUOTA
[REDACTED]	1/12	205.000,00 €	17.083,33 €
[REDACTED]	1/12	205.000,00 €	17.083,33 €
[REDACTED]	2/3	205.000,00 €	136.666,67 €
[REDACTED]	1/12	205.000,00 €	17.083,33 €
[REDACTED]	1/12	205.000,00 €	17.083,33 €

Pertanto il fabbricato ubicato nella periferia del Comune di Sassari nella frazione urbana di Caniga, precisamente con accesso dalla via Giacomo Chessa al nc 6 fronte strada, ad uso civile abitazione con relative pertinenze: magazzino, soffitta e cortile esterno suddiviso tra piano terra, primo e secondo meglio identificato al C.U. al foglio 107 mappale 314 subalterno 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/12)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Valore quota di € 17.083,33

Assolto il proprio mandato il sottoscritto conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 07/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Roberti Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Allegato 2 - ISPEZIONI SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE URBANITIC (Aggiornamento al 02/01/2025)
- ✓ Allegato 5 - TAVALE GRAFICHE STATO RILEVATO (Aggiornamento al 02/01/2025)