

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2017 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2017 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

All'udienza del 19/04/2023, il sottoscritto Ing. Conchedda Antonio, con studio in Via Degli Astronauti 3/D - 07100 - Sassari (SS), email a.c.ingegneria@gmail.com, PEC antonio.conchedda@ingpec.eu, [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Enrico Costa 45 (Coord. Geografiche: 40.723479° N - 8.562759° E)

DESCRIZIONE

Oggetto della presente perizia è un locale commerciale attualmente adibito alla somministrazione di alimenti e bevande "Bar", posto al piano terra con sviluppo su due livelli, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 4 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari, in posizione centrale, più precisamente in Via Enrico Costa n°45.

La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.

L'immobile allo stato attuale risulta composto da:

- Piano terra: vano adibito a somministrazione e ricevimento clienti, bagno donne/disabili con antibagno, bagno uomini con antibagno, ripostiglio, vano scala;
- Piano Primo: disimpegno, laboratorio preparazione alimenti, spogliatoio del personale, bagno ad uso del personale, vano scala, terrazzo, ripostiglio.

Il cespite ha accesso dalla porta d'ingresso posta in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio.

Buoni i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Enrico Costa 45

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONFINI

Nord: Via Enrico Costa;

Est: Via Enrico Costa;

Sud: Part. Via Manno;

Ovest: Part. 4052.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Commerciale	51,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	3,60 m	T
Commerciale	56,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	3,45 m	1
Ripostiglio	1,13 mq	1,50 mq	0,25	0,38 mq	3,40 m	1



Balcone	2,00 mq	2,00 mq	0,30	0,60 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				172,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,98 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale dettagliata è riportata nella Visura Storica Catastale di cui all'allegato 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	109	4092	17	2	C1	1	103	153 mq	3218,3 €	T-1	

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Sassari al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto pertanto procede alla redazione dell'APE per l'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione e conservazione complessivo anche se necessita il rifacimento dell'impianto elettrico e di riscaldamento oltre all'installazione di alcuni sanitari che al momento del sopralluogo risultavano rimossi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in elevazione realizzata con muratura portante in blocchi di pietra naturale;
Copertura realizzata a tetto a falde con sovrapposto strato impermeabilizzante e manto di tegole in laterizio;
Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
Pavimenti realizzati in mattonelle di gres porcellanato al piano terra e listelli di parquet al piano primo;
Infissi esterni realizzati in legno a vetro singolo;
Infissi interni realizzati in legno tamburato;
Porta d'ingresso in vetro completa di serratura di sicurezza;
Impianto idrico realizzato entrotraccia;
Impianto elettrico realizzato parzialmente entrotraccia e parzialmente fuori traccia;
Impianto di riscaldamento /condizionamento non presente;
ACS da caldaia da scaldabagno elettrico;
L'immobile presenta approvvigionamento e scarico delle acque da rete pubblica comunale.

L'immobile presenta finiture di media qualità.

Necessita il rifacimento dell'impianto elettrico oltre all'installazione di alcuni sanitari all'interno dei servizi igienici che al momento del sopralluogo risultavano rimossi.
All'intero del cespite risulta presente una pompa di calore con singolo split posto nel vano adibito a disimpegno al piano primo, in pessimo stato di conservazione e presumibilmente non funzionante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1965 al 01/06/2023		Dichiarazione di Successione di Corda Maria Giuseppa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	01/04/1966	2532	2012

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari		17	655
Dal 04/02/2007 al 01/06/2023		Dichiarazione di Successione di Baldeschi Paola			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	18/04/2008	6540	4368
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	11/02/2008	98	1387

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 05/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

[REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità dell'immobile in Comune di SASSARI (SS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0109 Particella 04092 Subalterno 0017

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Dal P.U.C. del Comune di Sassari, l'immobile ricade in zona urbanistica A1 con le seguenti norme:

Art. 17 SOTTOZONA A1 (V004)

Descrizione Tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. Sono presenti quattro tessuti di matrice storica relativi a insediamenti industriali per i quali sono stati definiti dei Progetti Norma raccolti nel fascicolo 5.8.1. Indirizzi normativi

Gli interventi sono orientati alla conservazione. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione contenute nei Piani Particolareggiati. Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Modalità di attuazione in tutte le zone A1: Piani Particolareggiati Per la redazione dei Piani Particolareggiati l'indice fondiario non può superare quello medio della zona ai sensi dell'art. 4 del D.A. 2266/U/83. In tutte le zone A1, fatta eccezione per i progetti norma di cui al Fascicolo 5.8.1 per cui valgono le indicazioni riportate nel fascicolo, nella redazione dei piani particolareggiati sono ammesse tutte le categorie di intervento.

Per le zone A1 interne al Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera la pianificazione attuativa deve altresì essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR Destinazioni d'uso in tutte le zone A1: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14. Categorie d'intervento in tutte le zone A1 in assenza di Piani Particolareggiati I1- I2 – I3 – I4.bis

Nelle more di predisposizione dei P.P. nel caso di interventi di tipo I4.bis può essere consentito il cambiamento di destinazione d'uso e purché la nuova destinazione non comporti interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento. In ogni caso trova applicazione il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso il comune di pertinenza si è evinto che l'immobile in oggetto è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, e successivamente oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

-Concessione Edificatoria n°208 rilasciata dal Comune di Sassari in data 12/05/1988.

-Lic. Edilizia n°25 rilasciata dal Comune di Sassari in data 30/01/1991;

-Provvedimento Unico n° 63141 - DU/13/75, rilasciato dal Comune di Sassari in data 16/05/2013.

-In data 07/06/2013 è stata presentata al comune di Sassari, SUAP di richiesta di agibilità n° 4774, prot. n°73019, successivamente dichiarata irricevibile dal Comune di Sassari per la mancata trasmissione delle integrazioni richieste.

L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile non si presta alla divisione in lotti nonostante in passato lo stesso fosse diviso in 2 unità immobiliari, a causa degli elevati costi da sostenere per la chiusura del vano scala, la ritramezzatura interna, oltre al rifacimento ed alla divisione degli impianti tecnologici.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Enrico Costa 45

Oggetto della presente perizia è un locale commerciale attualmente adibito alla somministrazione di alimenti e bevande "Bar", posto al piano terra con sviluppo su due livelli, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 4 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari, in posizione centrale, più precisamente in Via Enrico Costa n°45. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano terra: vano adibito a somministrazione e ricevimento clienti, bagno donne/disabili con antibagno, bagno uomini con antibagno, ripostiglio, vano scala; -Piano Primo: disimpegno, laboratorio preparazione alimenti, spogliatoio del personale, bagno ad uso del personale, vano scala, terrazzo, ripostiglio. Il cespite ha accesso dalla porta d'ingresso posta in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Buoni i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4092, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/8)

Valore di stima del bene: € 147.033,00

La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un'indagine di mercato su immobili adibiti ad uso commerciale aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 1.600,00

e i 1.800,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 1.700,00. Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi di ripristino degli impianti tecnologici. Tali opere vengono stimate dal sottoscritto in € 30.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Sassari (SS) - Via Enrico Costa 45	172,98 mq	1.700,00 €/mq	€ 294.066,00	50,00%	€ 147.033,00
Valore di stima:					€ 147.033,00

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 12/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Conchedda Antonio

ELENCO ALLEGATI:

✓

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sassari (SS) - Via Enrico Costa 45

Oggetto della presente perizia è un locale commerciale attualmente adibito alla somministrazione di alimenti e bevande "Bar", posto al piano terra con sviluppo su due livelli, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 4 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari, in posizione centrale, più precisamente in Via Enrico Costa n°45. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: -Piano terra: vano adibito a somministrazione e ricevimento clienti, bagno donne/disabili con antibagno, bagno uomini con antibagno, ripostiglio, vano scala; -Piano Primo: disimpegno, laboratorio preparazione alimenti, spogliatoio del personale, bagno ad uso del personale, vano scala, terrazzo, ripostiglio. Il cespite ha accesso dalla porta d'ingresso posta in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Buoni i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4092, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/8) Destinazione urbanistica: Dal P.U.C. del Comune di Sassari, l'immobile ricade in zona urbanistica A1 con le seguenti norme: Art. 17 SOTTOZONA A1 (V004) Descrizione Tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico-artistico. Sono presenti quattro tessuti di matrice storica relativi a insediamenti industriali per i quali sono stati definiti dei Progetti Norma raccolti nel fascicolo 5.8.1. Indirizzi normativi Gli interventi sono orientati alla conservazione. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione contenute nei Piani Particolareggiati. Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze. Modalità di attuazione in tutte le zone A1: Piani Particolareggiati Per la redazione dei Piani Particolareggiati l'indice fondiario non può superare quello medio della zona ai sensi dell'art. 4 del D.A. 2266/U/83. In tutte le zone A1, fatta eccezione per i progetti norma di cui al Fascicolo 5.8.1 per cui valgono le indicazioni riportate nel fascicolo, nella redazione dei piani particolareggiati sono ammesse tutte le categorie di intervento. Per le zone A1 interne al Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n. 1001/DG del 25.09.2007 per area urbana e Centro Matrice di cui alla cartografia del PPR per Tottubella ed Argentiera la pianificazione attuativa deve altresì essere conforme alle prescrizioni e indirizzi di cui all'art. 52 e 53 delle NTA del PPR Destinazioni d'uso in tutte le zone A1: d0, d1.1, d2.1 come da Allegato E2 Piano del Commercio, d2.2, d3.1, d3.2, d3.3, d3.4, d3.5 (con esclusione di d3.5.12), d4.1, d9.1, d9.2, d9.3, d10, d13, d14. Categorie d'intervento in tutte le zone A1 in assenza di Piani Particolareggiati I1- I2 - I3 - I4.bis Nelle more di predisposizione dei P.P. nel caso di interventi di tipo I4.bis può essere consentito il cambiamento di destinazione d'uso e purché la nuova destinazione non comporti interventi di modifica sostanziale alla tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento. In ogni caso trova applicazione il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via Enrico Costa 45		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/8
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 4092, Sub. 17, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	172,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficiente stato di manutenzione e conservazione complessivo anche se necessita il rifacimento dell'impianto elettrico e di riscaldamento oltre all'installazione di alcuni sanitari che al momento del sopralluogo risultavano rimossi.		
Descrizione:	Oggetto della presente perizia è un locale commerciale attualmente adibito alla somministrazione di alimenti e bevande "Bar", posto al piano terra con sviluppo su due livelli, ricompreso all'interno di un fabbricato multipiano articolato su 4 piani fuori terra, ubicato all'interno del perimetro urbano dell'abitato del comune di Sassari, in posizione centrale, più precisamente in Via Enrico Costa n°45. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo fabbricati multipiano uni e pluri-familiari adibiti ad uso residenziale. Risultano presenti tutte le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile allo stato attuale risulta composto da: Piano terra: vano adibito a somministrazione e ricevimento clienti, bagno donne/disabili con antibagno, bagno uomini con antibagno, ripostiglio, vano scala; -Piano Primo: disimpegno, laboratorio preparazione alimenti, spogliatoio del personale, bagno ad uso del personale, vano scala, terrazzo, ripostiglio. Il cespite ha accesso dalla porta d'ingresso posta in affaccio sulla pubblica viabilità, la quale risulta percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Buoni i collegamenti con le principali arterie stradali della regione Sardegna da e per la città di Sassari		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		