
TRIBUNALE DI SASSARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pintus Marco Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2020 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Regolarità edilizia	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2020 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 2.021.703,75	10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 11/03/2021, il sottoscritto Ing. Pintus Marco Gabriele, con studio in Via Diaz 5 - 07100 - Sassari (SS), email stpintus@tiscali.it, Tel. 079 2072826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via A.Saffi, piano S1-T-1-2-3

DESCRIZIONE

Fabbricato sito in Via A. Saffi ai civici dal 4 al 14, angolo Corso Trinità, destinato ad attività residenziale e commerciale, attualmente in fase di ristrutturazione.

Ubicato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, adiacente la piazza Sant'Antonio posta alla fine del centro storico e prossimo alla via di uscita della città.

Consta di un piano interrato destinato a garage e cantine, un piano terra in cui sono previsti locali commerciali, i piani primo e secondo a carattere residenziale e un piano sottotetto.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via A.Saffi, piano S1-T-1-2-3

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile risulta posto all'angolo tra la Via Aurelio Saffi e Corso Trinità.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage e cantine	850,00 mq	950,00 mq	0,30	285,00 mq	2,40 m	S1
Locali commerciali	385,00 mq	506,00 mq	1,00	506,00 mq	4,40 m	PT
Abitazione	450,00 mq	587,00 mq	1,00	587,00 mq	3,80 m	P1
Abitazione	450,00 mq	587,00 mq	1,00	587,00 mq	3,20 m	P2
Sottotetto	530,00 mq	564,00 mq	0,20	112,80 mq	1,90 m	P3
Balcone scoperto	84,00 mq	84,00 mq	0,25	21,00 mq	0,00 m	P1 - P2
Cortile	423,00 mq	423,00 mq	0,15	63,45 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				2162,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2162,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La concessione edilizia (C/06/574 del 24/08/2006) prevede una sostanziosa ristrutturazione con revisione complessiva delle singole unità immobiliari eseguite, operando fusioni, frazionamenti e anche modifiche delle precedenti destinazioni d'uso.

Essendo al momento l'intero fabbricato in corso di ristrutturazione e non essendo più possibile identificare fisicamente le precedenti u.i. individuate con i singoli sub pignorati, su autorizzazione del G.E., si è predisposta apposita variazione catastale tramite procedura DOCFA al Catasto Fabbricati provvedendo a sopprimere tutte le precedenti unità pignorate e costituendo un'unica unità immobiliare di categoria catastale F4-Corso di Definizione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta le			
	109	45	14		F4					S1-PT- P1-P2-P3	Part. 3 sub 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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'intero immobile è oggetto di ristrutturazione edilizia in fase di completamento, trovandosi interamente allo stato grezzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è in fase di ristrutturazione con struttura verticale in muratura portante, solai in latero cemento, tramezzi interni in forati, infissi e sanitari ancora assenti, come sono assenti tutti gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

I precedenti edilizi risultano:

Concessione in Sanatoria del 19/03/1986 protocollo 12162

Concessione in Sanatoria 1427/724 del 11/11/2004

Ristrutturazione Edilizia C/06/574 del 24/08/2006

Autorizzazione edilizia A/09/355 del 21/12/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via A.Saffi, piano S1-T-1-2-3
 Fabbricato sito in Via A. Saffi ai civici dal 4 al 14, angolo Corso Trinità, destinato ad attività residenziale e commerciale, attualmente in fase di ristrutturazione. Ubicato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, adiacente la piazza Sant'Antonio posta alla fine del centro storico e prossimo alla via di uscita della città. Consta di un piano interrato destinato a garage e cantine, un piano terra in cui sono previsti locali commerciali, i piani primo e secondo a carattere residenziale e un piano sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 45, Sub. 14, Categoria F4, Graffato Part. 3 sub 1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.021.703,75
 Il valore di stima è determinato in considerazione dello stato di ristrutturazione dell'intero stabile che si trova ancora totalmente al grezzo.

Partendo da un valore di vendita al nuovo, per residenziale, che in zona attualmente vede al massimo arrivare a 1800,00 €/mq commerciali; considerando che l'immobile è caratterizzato dalla forte presenza di murature, calcolate essere incidenti attorno al 24 % del complesso della superficie lorda convenzionale determinata, si ritiene opportuno considerare una riduzione del valore commerciale del

10%, riportando il lordo delle murature entro un più corretto 15% del complesso, pervenendo pertanto ad un più adeguato valore commerciale di 1620,00 €/mq.

Per risalire all'attuale valore di vendita, occorre inoltre considerare un utile di impresa pari almeno al 10% dell'operazione, detraendo quindi ulteriori 162,00 €/mq (consideriamo 165,00 €/mq) e soprattutto la spesa per ultimare i lavori, che però deve essere individuata all'attualità: nel caso in esame è valutabile un'incidenza del 40% su un costo complessivo di realizzo di circa 1300,00 €/mq, quindi risultano ulteriori 520,00 €/mq da detrarre.

In definitiva si ottiene un valore unitario pari a $1620,00 - 165,00 - 1300,00 \cdot 0,4 = 935$ €/mq da relativi alla superficie convenzionale calcolata.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sassari (SS) - Via A.Saffi, piano S1-T-1- 2-3	2162,25 mq	935,00 €/mq	€ 2.021.703,75	100,00%	€ 2.021.703,75
				Valore di stima:	€ 2.021.703,75

Valore di stima: € 2.021.703,75

Valore finale di stima: € 2.021.703,75



Il valore si formula sulla base del principio di ordinarietà; si è proceduto con il metodo sintetico comparativo basato sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso dei beni oggetto di stima, si ravvisano le condizioni per la stesura di una sufficiente scala di prezzi di mercato "ordinari".



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 02/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pintus Marco Gabriele



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Documentazione fotografica
 - ✓ Visure e schede catastali - Documentazione catastale aggiornata
 - ✓ Concessione edilizia - Documentazione Edilizia
 - ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
 - ✓ Altri allegati - Spese
- 



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sassari (SS) - Via A.Saffi, piano S1-T-1-2-3
Fabbricato sito in Via A. Saffi ai civici dal 4 al 14, angolo Corso Trinità, destinato ad attività residenziale e commerciale, attualmente in fase di ristrutturazione. Ubicato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, adiacente la piazza Sant'Antonio posta alla fine del centro storico e prossimo alla via di uscita della città. Consta di un piano interrato destinato a garage e cantine, un piano terra in cui sono previsti locali commerciali, i piani primo e secondo a carattere residenziale e un piano sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 45, Sub. 14, Categoria F4, Graffato Part. 3 sub 1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 2.021.703,75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.021.703,75



Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Via A.Saffi, piano S1-T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 109, Part. 45, Sub. 14, Categoria F4, Graffato Part. 3 sub 1	Superficie	2162,25 mq
Stato conservativo:	L'intero immobile è oggetto di ristrutturazione edilizia in fase di completamento, trovandosi interamente allo stato grezzo.		
Descrizione:	Fabbricato sito in Via A. Saffi ai civici dal 4 al 14, angolo Corso Trinità, destinato ad attività residenziale e commerciale, attualmente in fase di ristrutturazione. Ubicato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, adiacente la piazza Sant'Antonio posta alla fine del centro storico e prossimo alla via di uscita della città. Consta di un piano interrato destinato a garage e cantine, un piano terra in cui sono previsti locali commerciali, i piani primo e secondo a carattere residenziale e un piano sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

