
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Capula Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 5 |
| Patti..... | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 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 | 8 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2024 del R.G.E. | 12 |
| Lotto Unico | 12 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 13 |

INCARICO

All'udienza del 17/11/2024, il sottoscritto Ing. Capula Antonio, con studio in Viale Sicilia, 16 - 07100 - Sassari (SS), email antoniocapula@alice.it, PEC antonio.capula@ingpec.eu.it, Fax 0792 40 698, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Sassari (SS) - Z.I. PREDDA NIEDDA SUD STRADA 12

DESCRIZIONE

Laboratorio artigianale sito nel Comune di Sassari in località Predda Niedda Sud strada 12, avente superficie di 240 mq circa oltre piccola area esterna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Sassari (SS) - Z.I. PREDDA NIEDDA SUD STRADA 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione ex art. 567 risulta completa.

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'unità immobiliare confina con la strada 12 di predda niedda sud e con altri laboratori artigianali.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| LABORATORIO ARTIGIANALE | 240,00 mq | 260,00 mq | 1 | 260,00 mq | 4,20 m | |
| Cortile | 76,00 mq | 76,00 mq | 0,18 | 13,68 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 273,68 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 273,68 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1989 al 18/05/1990 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 291, Sub. 10, Zc. 2 Categoria F3 |
| Dal 18/05/1990 al 26/06/1997 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 291, Sub. 10, Zc. 2 Categoria F3 |
| Dal 26/06/1997 al 07/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 291, Sub. 10, Zc. 2 Categoria C3 Cl.1, Cons. 238 Superficie catastale 260 mq Rendita € 1.081,67 Piano S1 |

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 |
| | 83 | 291 | 10 | 2 | C3 | 1 | 238 | 260 mq | 1081,67 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

All'interno è presente una parete in cartongesso (smontabile e realizzata su un lato), pertanto allo stato attuale non è necessario predisporre una variazione catastale.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 risulta completa.

PATTI

L'immobile allo stato attuale risulta occupato con regolare contratto. Il contratto di affitto che si allega alla presente relazione è stato stipulato tra la società ' (esecutata)" e la società } con scadenza al 01/04/2026.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale nel laboratorio viene esercitata l'attività artigianale di grafica pubblicitaria. L'immobile si trova in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto costituito da diversi laboratori artigianali. Le parti comuni riguardano la copertura e le murature perimetrali confinanti con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna servitù da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità oggetto di esecuzione fa parte di un complesso immobiliare artigianale, costituito da 28 laboratori artigianali che si distribuiscono su due livelli, siti nel comune di Sassari in località "predda niedda" sud strada 12.

Il laboratorio artigianale ha accesso direttamente dalla strada n.° 12 ed ha una superficie di circa 240 mq compreso servizi igienici oltre un piccolo soppalco interno.

Nella zona sono presenti altre attività artigianali e commerciali tipiche della zona industriale di Predda Niedda.

Le caratteristiche costruttive principali sono le seguenti:

- struttura portante verticale in c.a. con tamponatura in muratura
- struttura orizzontale in c.a.
- pavimentazione interna in cemento industriale e gres porcellanato (zona ingresso e servizi)
- impianto elettrico esterno
- impianto idrico servizi sotto traccia

Le rifiniture sono tipiche dei laboratori artigianali ed industriali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/05/2014

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|---------------|------|---------------|-------------|
| Dal 18/05/1990 al 26/06/1997 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

| | | | | | |
|----------------|-------------------|--------------------------|------|---------------|-------------|
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 26/06/1997 | **** Omissis **** | CONFERIMENTO IN SOCIETA' | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 02/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 02/08/2024
Reg. gen. 13617 - Reg. part. 10820
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare si trova nella zona artigianale di Sassari denominata Predda Niedda Sud strada 12 - piano seminterrato

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso immobiliare è stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia n.° 64 del 09/02/1988
- concessione edilizia n.° 411 del 15/07/1988
- concessione edilizia n.° 459 del 13/09/1990
- agibilità n.° 28 del 20/04/1991

Rispetto alla situazione autorizzata sono presenti piccole difformità nello specifico:

- 1) struttura precaria nel cortile esterno (smontabile)
- 2) parete divisoria interna in cartongesso (con lastra solo in un lato)

Dette piccole difformità possono essere sanate oppure rimosse al fine di ripristinare lo stato di progetto.

Si precisa che la parete interna in cartongesso risulta facilmente smontabile in quanto è realizzata solo su un lato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Laboratorio artigianale ubicato a Sassari (SS) - Z.I. PREDDA NIEDDA SUD STRADA 12
Laboratorio artigianale sito nel Comune di Sassari in località Predda Niedda Sud strada 12, avente superficie di 240 mq circa oltre piccola area esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 291, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 194.997,00
In base alla banca dati dell'osservatorio immobiliare nella zona Predda Niedda immobili simili hanno delle valutazioni di mercato che variano da 570,00 €/mq ad 950,00 €/mq . Per l'immobile oggetto di esecuzione si considera una valutazione unitaria pari ad € 950,00 a cui va applicata una vetusta per superamento tecnico del 25%, pertanto la valutazione unitaria dell'unità è pari ad € 712,50/mq.
Il deprezzamento tiene conto anche delle piccole difformità riscontrate (parete in cartongesso e struttura precaria smontabile all'esterno).

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Sassari (SS) - Z.I. PREDDA NIEDDA SUD STRADA 12 | 273,68 mq | 712,50 €/mq | € 194.997,00 | 100,00% | € 194.997,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 194.997,00 |

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 29/05/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale
- ✓ N° 3 Foto - foto
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - stralcio progetto
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - agibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - ape

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Sassari (SS) - Z.I. PREDDA NIEDDA SUD STRADA 12
Laboratorio artigianale sito nel Comune di Sassari in località Predda Niedda Sud strada 12, avente superficie di 240 mq circa oltre piccola area esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 291, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare si trova nella zona artigianale di Sassari denominata Predda Niedda Sud strada 12 - piano seminterrato

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Laboratorio artigianale | | | |
|---|---|------------|-----------|
| Ubicazione: | Sassari (SS) - Z.I. PREDDA NIEDDA SUD STRADA 12 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 291, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C3 | Superficie | 273,68 mq |
| Stato conservativo: | Allo stato attuale nel laboratorio viene esercitata l'attività artigianale di grafica pubblicitaria. L'immobile si trova in discrete condizioni. | | |
| Descrizione: | Laboratorio artigianale sito nel Comune di Sassari in località Predda Niedda Sud strada 12, avente superficie di 240 mq circa oltre piccola area esterna. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a SASSARI il 02/08/2024
Reg. gen. 13617 - Reg. part. 10820
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura