

## TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dessole Cosimo, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2023 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

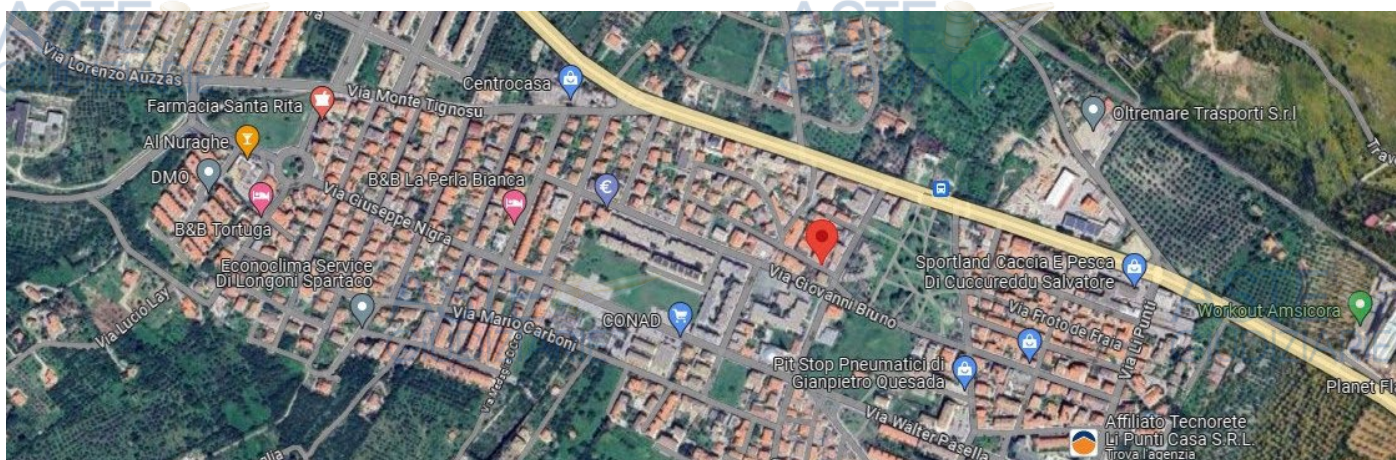
## SOMMARIO

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Incarico .....                               | 3  |
| Premessa .....                               | 3  |
| Descrizione .....                            | 3  |
| Lotto Unico .....                            | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 5  |
| Titolarità .....                             | 5  |
| Confini .....                                | 5  |
| Consistenza .....                            | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 6  |
| Dati Catastali .....                         | 7  |
| Stato conservativo .....                     | 7  |
| Parti Comuni .....                           | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 8  |
| Stato di occupazione .....                   | 9  |
| Provenienze Ventennali .....                 | 9  |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 10 |
| Normativa urbanistica .....                  | 11 |
| Regolarità edilizia .....                    | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 12 |
| Stima / Formazione lotti .....               | 13 |

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Carlo Lenci n.2, piano 1



(Coord. Geografiche: 40°45'00.47"N - 8°31'0029"E)

Oggetto del presente pignoramento è un appartamento situato al piano primo di un edificio residenziale, sito in Sassari, nella regione "Li Punti", alla Via Carlo Lenci n°2. L'immobile in oggetto si distingue per le sue modeste dimensioni e una disposizione funzionale ma semplice, che lo rende adatto a un uso residenziale pratico, seppur non di particolare pregio architettonico.

L'appartamento in esame si compone di un soggiorno che funge da ambiente di accesso principale, da cui si diramano le porte verso le tre camere da letto, il bagno e un wc lavanderia. Un disimpegno centrale organizza la distribuzione degli ambienti. Completano la composizione dell'immobile una cucina-pranzo con annesso doppio servizio e una comoda veranda sia per il soggiorno che per la cucina.

L'edificio è collocato in un quartiere residenziale della zona periferica di Sassari, nella regione "Li Punti". Questo quartiere si caratterizza per una tipologia edilizia semplice e priva di particolari soluzioni architettoniche innovative, e l'uso di materiali da costruzione che non si distinguono per pregio. Sebbene il quartiere non possieda un grande valore architettonico, si deve sottolineare che l'immobile si trova in una zona ben servita dai mezzi pubblici, con fermate nelle vicinanze, e dispone di ampie aree di parcheggio, elemento fondamentale per la presenza di numerose attività commerciali.

Sebbene la zona di "Li Punti" sia distante dal centro urbano di Sassari, essa beneficia dei vantaggi tipici delle aree periferiche, come la presenza di verde e spazi aperti, che conferiscono al quartiere un carattere più tranquillo e rilassante rispetto al centro cittadino. Va inoltre considerato che la zona comprende anche quartieri limitrofi di grande valore e pregio, i quali contribuiscono positivamente al contesto urbano complessivo.

In sintesi, l'appartamento oggetto del pignoramento si trova in una zona residenziale che, pur non presentando un alto valore architettonico, gode di buoni servizi e una posizione tranquilla, pur essendo ben collegata al centro della città tramite mezzi pubblici e facilitata da spazi di parcheggio, che ne incrementano la funzionalità.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/10/2024.

Custode delle chiavi: IVG SASSARI

In data 03/10/2024 è stato effettuato il primo accesso all'appartamento oggetto della perizia. Nonostante fosse stata data adeguata comunicazione preventiva dal custode IVG di Sassari, al momento dell'accesso nessuno era presente sul posto per consentire l'ingresso all'interno dell'immobile. Alcuni vicini, durante il sopralluogo, hanno riferito che l'appartamento risultava disabitato.

In seguito, è stata inviata una seconda comunicazione al proprietario dell'immobile, con l'intimazione di presenziare e permettere l'accesso per le necessarie verifiche da parte del CTU. In mancanza di una sua risposta e della sua presenza, si è avvisato che, qualora non fosse stato possibile ottenere l'accesso, si sarebbe proceduto con l'ausilio di un fabbro per aprire l'appartamento.

Anche al secondo appuntamento, fissato per il giorno 22/10/2024, il proprietario non si è presentato e, pertanto, il custode ha dato mandato al fabbro di procedere alla rimozione della serratura. Ciò ha consentito l'accesso all'interno dell'immobile, durante il quale sono state effettuate tutte le verifiche necessarie, nonché le misurazioni utili per l'espletamento dell'incarico peritale affidato al CTU.

L'appartamento, al momento dell'accesso, è risultato libero da persone e privo di mobili. Erano presenti un divano ed un fasciatoio.

Al termine delle indagini peritali, l'immobile è stato nuovamente chiuso e la serratura è stata sostituita con una nuova, garantendo la sicurezza dell'accesso.

#### VISIONE DELL'INSIEME DELL'IMMOBILE PIGNORATO



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Carlo Lenci n.2, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della documentazione in Atti di causa, a seguito di accurato studio e successiva verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, sezione della conservatoria dei RR.II. e del Territorio, con visure eseguite in data 10/09/2024 e 04/12/2024, si è potuto accertare che la relazione notarile a firma del Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, datata 27/09/2023, è risultata completa.

Ciononostante, si è osservato, che il numero del mappale risultante nell'atto di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, datato 18/09/2023, e precisamente: Foglio 50 mappale 25 sub.15, è risultato soppresso in data 02/07/2009. La soppressione ha originato il seguente nuovo identificativo catastale: Foglio 50 mappale 2397 sub.10.

Per una maggiore precisazione del bene pignorato, sono state acquisite ed integrate dal CTU le visure ipocatastali aggiornate e le relative planimetrie.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

### CONFINI

L'immobile pignorato risulta coerente con il disimpegno del vano scale condominiale (Sub.29) e con altro appartamento di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Sub.11). Le restanti facciate hanno visuale libera sul cortile e su distacco da altri fabbricati.

### CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione   | 79,85 mq         | 92,25 mq         | 1            | 92,25 mq                 | 2,70 m  | 1     |
| Veranda      | 37,61 mq         | 41,70 mq         | 0,95         | 39,62 mq                 | 2,70 m  | 1     |

|                                              |                  |          |
|----------------------------------------------|------------------|----------|
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      | <b>131,87 mq</b> |          |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>131,87 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo in data 22/10/2024 e da misure acquisite da supporto cartaceo per quelle risultate inaccessibili e pertanto passibili di piccole variazioni a causa delle approssimazioni matematiche.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| <b>Periodo</b>                             | <b>Proprietà</b>  | <b>Dati catastali</b>                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>31/10/1992</b> al <b>19/12/1996</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 50, Part. 25, Sub. 15, Zc. 2<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 6,5<br>Rendita € 503,55<br>Piano 1                                  |
| Dal <b>19/12/1996</b> al <b>16/10/2008</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 50, Part. 25, Sub. 15, Zc. 2<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 6,5<br>Rendita € 503,55<br>Piano 1                                  |
| Dal <b>16/10/2008</b> al <b>30/03/2009</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 50, Part. 25, Sub. 15, Zc. 2<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 6,5<br>Rendita € 503,55<br>Piano 1                                  |
| Dal <b>30/03/2009</b> al <b>02/07/2009</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 50, Part. 25, Sub. 15, Zc. 2<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 6,5<br>Rendita € 503,55<br>Piano 1                                  |
| Dal <b>02/07/2009</b> al <b>05/12/2024</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 50, Part. 2397, Sub. 10, Zc. 2<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 6,5<br>Superficie catastale 101 mq<br>Rendita € 503,55<br>Piano 1 |

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita a partire dalla data di costituzione dell'immobile pignorato, si riportano i seguenti passaggi catastali:

- COSTITUZIONE del 31/10/1992 in atti dal 20/11/1998 (n.2457.1/1992);
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/07/2009 Pratica n. SS0195131 in atti dal 02/07/2009 (n.23246.1/2009).

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 50     | 2397  | 10   | 2                   | A3        | 2      | 6,5         | 101 mq               | 503,55 € | 1     |          |

### Corrispondenza catastale

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

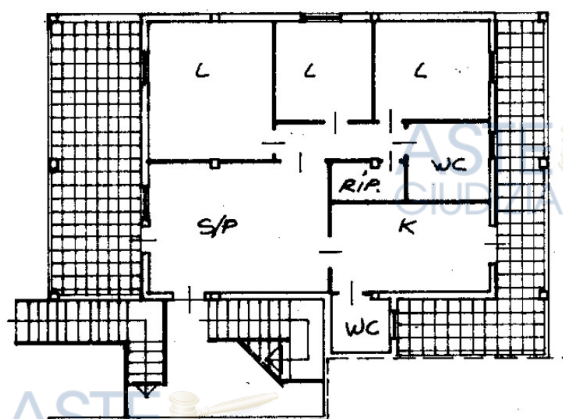
Dalla comparazione sono comunque emerse alcune incongruenze, sebbene di lieve entità, che richiedono comunque attenzione:

1) Differente utilizzo di alcuni ambienti:

- Il ripostiglio è stato trasformato in WC;
- Il WC annesso alla cucina è stato adibito a cucinino.

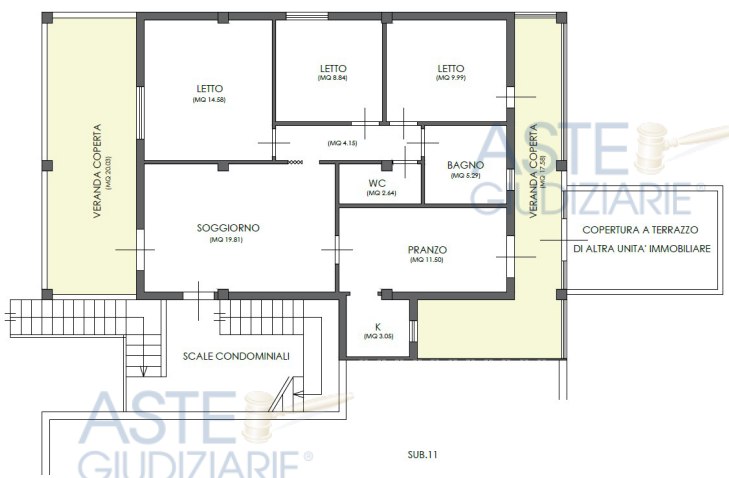
Nonostante queste modifiche d'uso, la suddivisione interna e la consistenza planimetrica risultano complessivamente invariate e non comportano, da un punto di vista prettamente catastale, nessuna variazione nella consistenza dell'immobile.

### SITUAZIONE CATASTALE



### SITUAZIONE ATTUALE

Planimetria redatta da CTU  
con misure acquisite in sede di sopralluogo



### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene pignorato può considerarsi ottimale. Non si sono rilevati cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente

grave danno. Tutte le opere di finitura interna si trovano perlopiù in buono stato di conservazione, fatta unica eccezione per alcuni imbrattamenti delle pareti a causa delle attività di gioco di qualche minore.

Da rilevare, tuttavia, che l'incuria oramai protratta nel tempo a causa dello stato di abbandono dell'appartamento, ha causato sia il danneggiamento delle pitture di qualche infisso in legno, sia il danneggiamento delle guarnizioni poste alla base dei serramenti in alluminio che custodiscono la veranda presente lungo la facciata interna dello stabile. Questa situazione sta permettendo alle acque piovane di penetrare all'interno della veranda e da questa, per risalita, sulle murature perimetrali vicine, danneggiandole. Anche esternamente, l'immobile, nel suo complesso, risente di una forte incuria a livello condominiale, che ha determinato il danneggiamento non soltanto delle tinteggiature delle facciate, ma anche delle strutture aggettanti in cemento armato.



## PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata rilevata in sede di sopralluogo. Ciononostante non si può escludere l'eventuale servitù da passaggio di impianti a indirizzo condominiale ma che tuttavia non è dato sapere a questo CTU poiché non direttamente percepibili da una indagine prettamente visiva.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo (con ogni limitazione del caso dovuto all'impossibilità di poter effettuare sondaggi invasivi e talvolta distruttivi non autorizzati) è quello più ordinario e maggiormente impiegato nel comprensorio di Sassari per edifici simili a quello oggetto dell'odierna indagine peritale. Si è dunque fatto ricorso ad una scrupolosa indagine visiva, considerato che la documentazione progettuale in Atti presso il Comune di Sassari è risultata danneggiata e resa inaccessibile, come verificato presso l'ufficio tecnico comunale su apposita istanza del 10/09/2024, prot.187604, riscontrandone quanto segue:

- STRUTTURE PORTANTI VERTICALI: risultano realizzate con intelaiatura di pilastri e travi in c.a. (condizioni buone);
- STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI: risultano realizzati con solaio prefabbricato in misto laterizio e

calcestruzzo armato (condizioni buone);

-TRAMEZZI E MURATURE DI TAMPONAMENTO: risultano realizzate con muratura in mattoni di laterizio e malta cementizia spessore cm 8 per le pareti divisorie e cm 20 per le murature perimetrali di tamponamento (condizioni buone);

-INTONACO: risultano realizzate con malta di intonaco premiscelato e finitura al civile (condizione medie);

-TINTEGGIATURE: risultano realizzate con pittura traspirante per interni di colore bianco per i soffitti e colorata (arancio, celeste, verde e giallo) per le camere (condizione medie). Esternamente sono di colore panna oramai contrassegnate dall'incuria generale delle facciate (condizioni pessime);

-PAVIMENTI: risultano uniformati a tutto l'appartamento, composti di mattonelle squadrate in monocottura di buona scelta commerciale, di colore tendente al grigio tenue con venature (condizioni buone). Sono invece composti di mattonelle di formato rettangolare e di dimensione più piccole quelle esterne delle verande, di colorazione tendente al marrone medio con sfumature varie (condizioni buone);

-SERVIZI IGIENICI: risultano completi di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento, e precisamente: lavabo, vasca, bidet e water in vetro-china di colore bianco per il bagno principale; lavabo, water e doccia per il bagno di servizio (condizioni buone);

-PORTE: quelle interne sono semplici e moderne allo stesso tempo, in tamburato di legno a battente, di colore marrone (condizioni buone). La porta d'ingresso risulta del tipo blindato ad unica anta (condizioni buone);

-FINESTRE E PORTE FINESTRE: le finestre e le porte-finestre presenti nei singoli ambienti sono di legno tenue di colore marrone e vetrocamera, protette esternamente da tapparelle in pvc di colore grigio chiaro (condizioni generali medie). Sono presenti ulteriori infissi a protezione della veranda sulla facciata più interna. Questi sono realizzati con struttura in alluminio di colore bianco e vetro satinato. Sono apribili verso l'esterno (condizioni medie);

-IMPIANTI: in generale sono realizzati sottotraccia e completi in ogni loro componente, sebbene non sia stato possibile valutare il reale stato di degrado per vetustà che avrebbe richiesto un intervento invasivo e talvolta distruttivo non autorizzato. Si può presumere comunque che siano tutt'ora efficienti stante l'epoca di realizzazione dello stabile. Inoltre, non è stato possibile valutare il loro funzionamento poiché le utenze idriche ed elettriche sono risultate disattivate.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da Boiler elettrico tuttavia non presente al momento del sopralluogo.

Riguardo l'impianto di riscaldamento è presente un chiller da esterno "Aermec Alcione" che garantisce la produzione di aria calda, distribuita in tutti gli ambienti attraverso delle apposite griglie posizionate nelle pareti in corrispondenza della controsoffittatura ribassata del corridoio centrale dell'appartamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità degli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                   |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/12/1996 al 16/10/2008 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA          |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio LORIGA VITTORIO | 19/12/1996 | 351032        |             |
|                              |                   | Trascrizione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |

|                              |                   |                                   |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                   | SASSARI                           | 04/01/1997 | 192           | 183         |
|                              |                   | Registrazione                     |            |               |             |
|                              |                   | Presso                            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                   |            |               |             |
| Dal 16/10/2008 al 30/03/2009 | **** Omissis **** | DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | TRIBUNALE DI SASSARI              | 16/10/2008 | 2438          | 2008        |
|                              |                   | Trascrizione                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | SASSARI                           | 22/01/2009 | 1334          | 1059        |
|                              |                   | Registrazione                     |            |               |             |
|                              |                   | Presso                            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                   |            |               |             |
| Dal 30/03/2009               | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                     |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio PORQUEDDU ANDREA           | 30/03/2009 | 8336          | 5740        |
|                              |                   | Trascrizione                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | SASSARI                           | 02/04/2009 | 5676          | 4185        |
|                              |                   | Registrazione                     |            |               |             |
|                              |                   | Presso                            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                   |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 04/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a SASSARI il 02/04/2009  
Reg. gen. 5677 - Reg. part. 684  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 30/03/2009  
N° repertorio: 8337  
N° raccolta: 5741

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SASSARI il 18/09/2023  
Reg. gen. 16164 - Reg. part. 12271  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

Le previsioni di zona dello strumento urbanistico (PUC) in vigore nel Comune di Sassari, riferite all'immobile oggetto dell'odierna indagine peritale, sono risultate le seguenti: SOTTOZONA B1.10 - CONFERMA DELL'EDIFICATO ESISTENTE.

Si tratta degli ambiti di sostanziale conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche saturate o di parziale completamento. Gli ambiti della sottozona B1 sono classificati in rapporto alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che li distinguono.

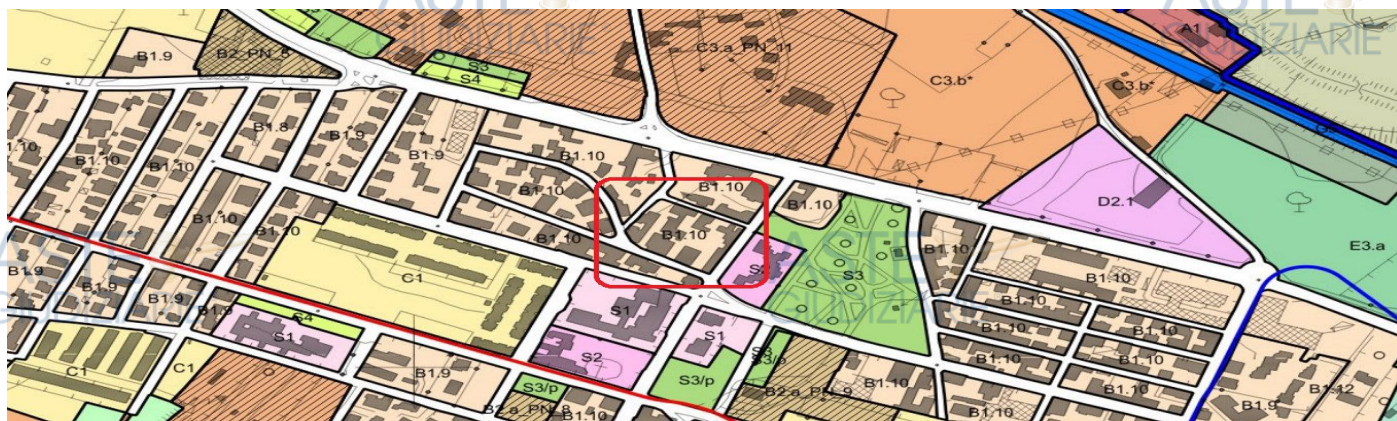
If = 3 mc/mq

Hmax = m 9

Rc = max 50%

Si rinvia alla disciplina contenuta nel R.E. per ogni ulteriore dettaglio sulle categorie d'intervento, distanze e destinazioni d'uso ammesse.

#### STRALCIO PIANO URBANISTICO CATASTALE (PUC)



## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Sassari, presentata in data 10/09/2024 con protocollo n. 187604, l'ufficio competente ha inviato al CTU una nota PEC, datata anch'essa 10/09/2024, in cui si comunicava che la pratica edilizia oggetto della richiesta era andata distrutta. La comunicazione riportava quanto segue:

"In riferimento alla sua istanza, si fa presente che, a seguito dell'incendio dell'Archivio Edilizio avvenuto nel 2005, parte della documentazione del Settore è stata danneggiata o resa inaccessibile, inclusa la pratica oggetto della richiesta. Pertanto, gli unici documenti disponibili per l'estrazione sono i provvedimenti concessori, che si allegano alla presente nota."

Risultano rilasciati i seguenti provvedimenti concessori:

**Concessione edilizia n. 81/1991**, datata 26/02/1991, relativa alla costruzione di un fabbricato sito in Li Punti, Via Lenci;

**Concessione edilizia n. C/92/285**, datata 23/12/1992, relativa alla variante in corso d'opera al fabbricato già autorizzato con C.E. n. 81 del 26/02/1991.

Non risulta rilasciata la certificazione di agibilità.

### Verifica della conformità edilizia

A causa dell'impossibilità di acquisire la planimetria progettuale approvata, per le ragioni sopra descritte, si è proceduto alla verifica della conformità edilizia attraverso la comparazione tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'appartamento oggetto del pignoramento. Tale approccio può essere considerato attendibile, in quanto la planimetria catastale utilizzata è risalente al 1992, costituita negli atti del Catasto Urbano dopo la costruzione del fabbricato.

Dalla comparazione sono emerse alcune incongruenze, sebbene di lieve entità, che richiedono comunque attenzione:

1) Differente utilizzo di alcuni ambienti:

- Il ripostiglio è stato trasformato in WC;
- Il WC annesso alla cucina è stato adibito a cucinino.

Nonostante queste modifiche d'uso, la suddivisione interna e la consistenza planimetrica risultano complessivamente invariate.

2) Chiusura della veranda:

La veranda sulla facciata interna dell'immobile è stata chiusa lungo tutto il suo perimetro mediante vetrate apribili.

Ciò posto, non essendo disponibili elementi progettuali certi per verificare se queste modifiche interne di destinazione d'uso siano riconducibili alla variante approvata, non è possibile stabilire con assoluta certezza se si tratti di abusi edilizi. Di contro, per quanto riguarda la chiusura perimetrale con vetrate, si ritiene necessario il suo smontaggio al fine di ripristinare la conformità urbanistico-edilizia.

Non è dato sapere a che titolo si dispone dell'utilizzo della copertura a terrazzo facente parte di un immobile al piano terra di altra ditta.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte il Condominio Via Carlo Lenci n.2 risulta regolarmente amministrato dalla seguente società: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (amministratore pro tempore).

Lo stesso amministratore ha dichiarato, per l'appartamento in questione, Vincoli di oneri condominiali per spese ordinarie di Euro 39,26/mese, per un importo complessivo annuale pari a Euro 471,12.

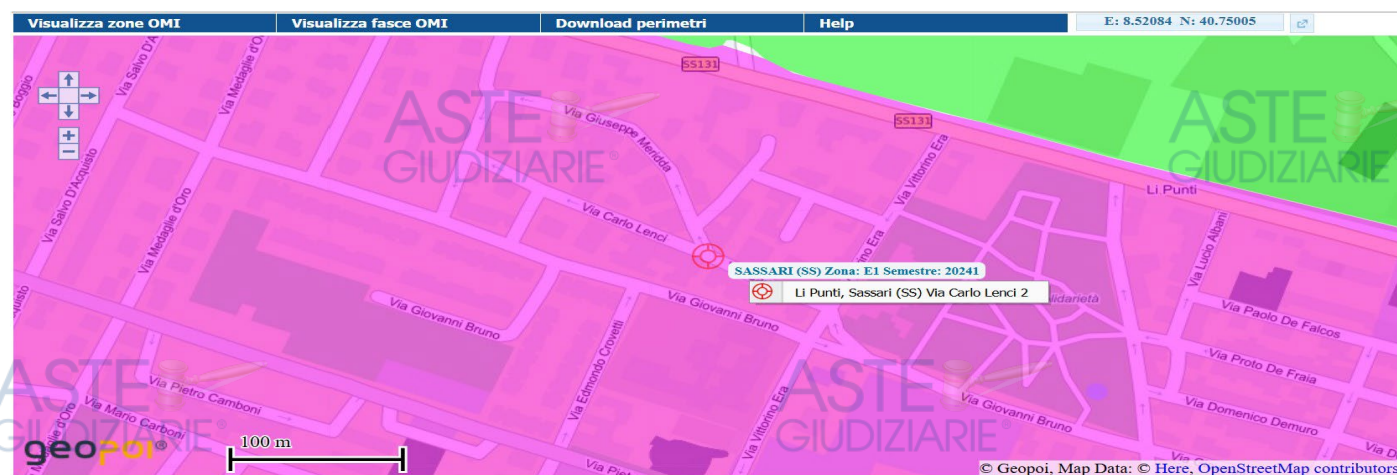
Sussistono inoltre debiti insoluti pari a Euro 2.236,39, come da ricorso depositato in Atti di causa dallo studio legale Avv.ti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via Carlo Lenci n.2, piano 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2397, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 160.000,00

Al fine di espletare la valutazione affidata, il sottoscritto CTU ha proceduto ai necessari accertamenti e a taluni riscontri tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi esplicitamente utili per verificare l'ubicazione della costruzione in argomento, la sua consistenza e tutte le altre caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche, da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi beni, ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime o assimilabili. Sono state, inoltre, svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alla costruzione edilizia in esame. Nella fattispecie si è riscontrata una pluralità di informazioni relative a fabbricati aventi la stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima. Sono stati dunque presi a confronto i prezzi di vendita di beni consimili nel mercato di riferimento e inoltre si sono svolte ricerche presso gli uffici competenti ed in particolare si è tenuto conto dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il Comune di Sassari, zona E1, microzona n.5, riferito al 1° semestre dell'anno 2024, che oscillano tra Euro/mq 1050,00 e Euro/mq 1550,00 per quanto concerne le costruzioni a destinazione residenziale in condizioni normali. Da rilevare tuttavia che i parametri pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, rese disponibili dall'Agenzia delle Entrate, esprimono un valore medio e ordinario e per il quale, affinché la stima sia quanto più attendibile, questo valore dovrà essere incrementato e/o decrementato a seconda delle oggettive peculiarità della costruzione quali: importanza del fabbricato, presenza di inserti di pregio, collocazione singola e/o in condominio, necessità di interventi di recupero e/o restauro, appetibilità del contesto e della specifica localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona omogenea di riferimento, destinazione urbanistica e varie altre peculiarità. Pertanto questi valori verranno rivalutati e conformati all'oggettiva situazione del fabbricato oggetto della stima.



Si è dunque proceduto all'elaborazione dei dati raccolti, al loro apprezzamento e al loro studio e, infine, valutate le condizioni intrinseche, estrinseche e giuridiche dell'immobile e la sua vetustà, in base al metodo di stima sintetico comparativo, si è determinato il valore medio del bene, tenendo ulteriormente conto della momentanea variazione di mercato fortemente influenzata dalla crisi economica del momento. Posto tutto ciò

lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

| Identificativo corpo                                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Sassari (SS) - Via Carlo<br>Lenci n.2, piano 1 | 131,87 mq                | 1.300,00 €/mq   | € 171.431,00       | 100,00%          | € 171.431,00 |
| Valore di stima:                                                              |                          |                 |                    |                  | € 171.431,00 |

Valore di stima: € 171.431,00

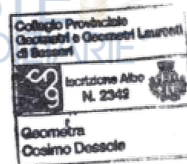
### Deprezziamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                              | Valore | Tipo |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica (ripristino situazione originaria della veranda chiusa sulla facciata interna) | 1,00   | %    |
| Stato d'uso e di manutenzione (presunta incidenza interventi su facciate in generale stabile condominiale)           | 5,50   | %    |

**Valore finale di stima: € 160.287,99 in cifra tonda € 160.000,00**

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.

Sennori, li 12/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Dessole Cosimo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessioni Edilizie
- ✓ Riscontro del Comune di Sassari in merito all'istanza di accesso degli Atti richiesti dal CTU
- ✓ Planimetria redatta dal CTU sullo stato reale dei luoghi alla data del sopralluogo
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Visura Catastale
- ✓ Visura ipotecaria
- ✓ Fotografie
- ✓ Attestazione Prestazione Energetica (APE) redatta dal CTU
- ✓ Relazione peritale in formato Privacy