

TRIBUNALE di SASSARI

Esecuzione immobiliare n. 30/2023 promossa da:

**Giudice : Dott.ssa
Udienza : 12.06.2025**

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Esecuzione immobiliare n. 30/2023 promossa da:

rappr.ta dagli Avv.ti

contro

Previo accordo con l'I.V.G., lo scrivente, il giorno 28.01.2025 alle ore 9,30 ha effettuato l'accesso presso l'immobile caduto nella odierna esecuzione posto in Comune di Martis in Via , alla presenza del Sig.

, odierno esecutato, e del tecnico incaricato dall'I.V.G., Geom.

Alla presenza degli intervenuti lo scrivente ha provveduto a verificare lo stato dei luoghi e la consistenza dell'immobile, oltrechè accertare tutte le caratteristiche occorrenti per la corretta definizione della pratica esecutiva, così come di seguito riportato:

"QUESITO UNO"

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non

consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato (link "dati catastali" – sezione "corrispondenza catastale");

Risposta del C.T.U.

L'esame della documentazione giacente presso il fascicolo d'ufficio ha permesso di accertare la completezza della stessa.

Il bene indicato originariamente indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma degli Avv.ti _____ ed _____, con studio in Roma in _____, risulta essere così individuato:

➤ *quota di 1/1 della piena proprietà, spettante al Sig. _____ dell'appartamento sito in Martis (SS), via Sardegna n.3, piano S1-T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Martis al foglio 9, part. 482, sub.3, cat. A/2, vani 7,5.*

..... omissis

In merito agli estremi indicati nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in atti, (identificativi catastali, indirizzo ed estratto di mappa), lo scrivente dichiara che gli stessi identificano esattamente l'immobile caduto nella odierna esecuzione.

"QUESITO DUE"

2) Segnalare *tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro*

intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Risposta del C.T.U.

La documentazione in atti appare priva di carenze, per cui non è necessario segnalare alcunché.

Per quanto concerne la provenienza ultraventennale, la stessa è rilevabile dalla visura della Conservatoria dei RR.II. prodotta dallo scrivente, ed allegata alla presente relazione.

"QUESITO TRE"

- 3) *Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento (link "cronistoria catastale"); se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

Risposta del C.T.U.

Mediante accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, lo scrivente ha rilevato che, presso il N.C.E.U., il bene caduto nella odierna esecuzione risulta intestato alla ditta _____ nato a _____ il _____ proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti identificativi :

Foglio mappale sub. categoria classe consistenza R.C.

9 482 3 A/2 U 7,5 vani 600,38

La situazione rilevata presso i luoghi di causa corrisponde esattamente alle planimetrie depositate presso il N.C.E.U., per cui non è necessaria alcuna

variazione di aggiornamento.

"QUESITO QUATTRO"

4) Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");

Risposta del C.T.U.

L'immobile caduto nella odierna esecuzione è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita dell'08.07.2009 a rogito del Dott. _____ – Notaio in Tempio Pausania – Rep. 1839/1320, Trascritto a Sassari il 23.07.2009 al R.G. 12585 e R.P. 9092.

Il confronto fra il cespite indicato nel titolo di provenienza, e quello di cui alla planimetria e visura catastale e dell'attuale stato attuale dei luoghi rilevato dallo scrivente, ha permesso di accertare l'esatta corrispondenza dello stesso.

"QUESITO CINQUE"

5) Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì

graficamente), procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

..... omissis

Risposta del C.T.U.

Gli identificativi catastali NON includono porzioni aliene, comuni o pignorate, per cui NON è necessario ad eseguire alcun frazionamento, in quanto gli identificativi rilevati presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio identificano esattamente l'immobile caduto nella odierna esecuzione.

"QUESITO SEI"

6) Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali (link "parti comuni");

..... omissis

Risposta del C.T.U.

NON si rilevano immobili contigui fusi quelli caduti nella odierna esecuzione.

"QUESITO SETTE"

7) Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi (link "regolarità edilizia");

..... omissis

Risposta del C.T.U.

Considerato che la situazione rilevata presso i luoghi di causa corrisponde esattamente alle planimetrie depositate presso il catasto, non è necessario modificare le schede catastali.

"QUESITO OTTO"

8) *Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) (link "formalità pregiudizievoli")*

Risposta del C.T.U.

L'elenco è allegato alla presente relazione.

"QUESITO NOVE"

9) *Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta (link "normativa urbanistica");*

Risposta del C.T.U.

L'estratto di mappa è allegato alla presente relazione.

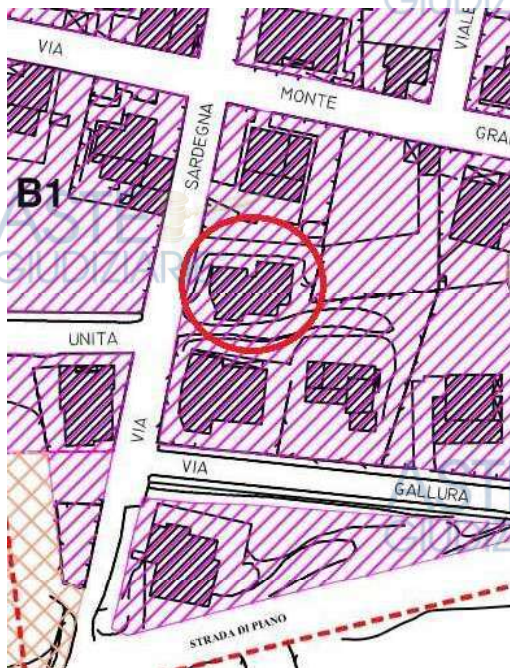
"QUESITO DIECI"

10) *indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica");*

Risposta del C.T.U.

L'immobile caduto nella odierna esecuzione ricade all'interno della cartografia del vigente P.U.C. all'interno della sottozona B/1, all'interno del quale risulta **compatibile** la destinazione d'uso **residenziale**.

Si veda l'estratto che segue, dal quale è possibile osservare l'immobile all'interno della cartografia del P.U.C.:

**"QUESITO UNDICI"**

II) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e

40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c. (link "regolarità edilizia");

..... omissis

Risposta del C.T.U.

Per quanto concerne le verifiche urbanistiche, lo scrivente ha provveduto ad accedere presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martis, rilevando che l'edificio caduto nella odierna esecuzione è stato edificato con l'originaria Concessione Edilizia n. 3/98 del 05.03.1998, rilasciata a nome di (proprietario originario dell'edificio).

L'immobile non presenta certificato di agibilità.

Dal confronto con gli elaborati giacenti presso l'Ufficio Tecnico e lo stato di fatto osservato presso i luoghi in esecuzione, l'edificio evidenzia la presenza dei seguenti abusi edilizi:

Piano seminterrato

- a) il piano in esame evidenzia una porzione dello stesso edificata abusivamente, per una superficie utile di mq. 38,70 ed una superficie lorda di mq. 46,70, con un volume relativo pari a mc. 126,09 circa;
- b) l'altezza interna del piano scantinato risulta pari a mt. 2,70 anziché i mt. 2,50 regolarmente autorizzati;
- c) le aperture verso la Via Sardegna risultano invertite, e cioè dove doveva realizzarsi l'ingresso carrabile è stata realizzata una finestra, mentre dove doveva edificarsi una portafinestra risulta realizzato un ingresso carrabile;

Piano terra

- a) si rileva una maggiore altezza interna rispetto a quella autorizzata, in quanto nel progetto è indicata un'altezza di mt. 2,80 mentre nella realtà si rileva un'altezza interna pari a mt. 2,85;
- b) al posto della scala interna è stata realizzata una cabina armadio ed una botola a pavimento.

Tutte le anomalie rilevate sono sanabili ai sensi dell'art. 16 della Legge 23/85 – Accertamento di Conformità, mediante pagamento di una sanzione unitaria per tutti gli abusi pari ad €. 500,00, oltre oneri per diritti SUAPE di €. 60,00.

Infine sarà necessario provvedere al pagamento della parcella del professionista incaricato di redigere la pratica SUAPE, nella misura orientativa di €. 2.500,00 oltre oneri fiscali e previdenziali.

"QUESITO DODICI"

12) Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Risposta del C.T.U.:

La certificazione A.P.E. è allegata alla presente relazione, con classificazione dello stabile come "G".

"QUESITO TREDICI"

13) Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando

dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno (link "dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestabile) in mq. (link "consistenza immobile"), confini (link "confini") e dati catastuali attuali (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente (link "parti comuni"), nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

..... omissis

Risposta del C.T.U.

Il bene caduto nella odierna esecuzione è costituito da un edificio composto da un piano seminterrato ed un piano terra, sito in Comune di Martis nella Via Sardegna al n.3, così descrivibile:

Piano seminterrato

Il livello di piano in esame ha accesso diretto dalla Via Sardegna attraverso un cancello in ferro battuto s.n.c., che immette all'interno di un piccolo cortile il quale conduce al livello di piano in esame, composto da un unico ambiente allo stato di grezzo, privo di qualsivoglia finitura, utilizzato come locale di deposito.

Nel complesso il piano seminterrato sviluppa una superficie utile di mq. 130,50 ed una superficie lorda di mq. 154,70, con altezza interna pari a mt. 2,70 misurata dal massetto di pavimento e solaio al grezzo: sul punto può ipotizzarsi che al termine dei lavori la quota interna finita sarà pari a mt. 2,50, e cioè esattamente quella indicata nei progetti approvati dal Comune di Martis: rimane il fatto che, allo stato attuale, la quota interna è pari a mt. 2,70.

Il livello di piano in esame, evidenzia le seguenti caratteristiche strutturali e di finitura:

- struttura in elevazione in muratura di blocchi di cemento unigranulare di cemento da cm.30;
- solai misti in latero-cemento;
- pavimentazione in massetto di cls.

A completamento della descrizione dello stato dei luoghi del piano seminterrato si ribadisce che trattasi di struttura al grezzo, e cioè composta dalle sole strutture di fabbrica in elevazione, del sottofondo con vespaio, e dei solai in latero-cemento di copertura.

Piano terra

Il livello di piano in esame ha possibilità di accesso dalla Via Sardegna n. 3 attraverso un cancello in ferro battuto che immette all'interno di un patio che conduce al livello di piano in esame, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto matrimoniale provvista di bagno esclusivo, n. 2 camere da letto, bagno padronale e disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq. 115,85 ed una superficie lorda di mq. 154,70, con altezza interna pari a mt. 2,85, oltre ad un balcone esterno della superficie di mq. 15,55, il tutto con le seguenti caratteristiche strutturali e di finitura:

- struttura in elevazione in muratura di blocchi di cemento unigranulare;
- solai misti in latero-cemento;
- copertura con tetto a padiglione provvisto di tegole tipo portoghesi;
- pavimentazione con piastrelle di ceramica monocottura 33x33;
- rivestimento della cucina con piastrelle di ceramica 20x20;
- rivestimento del bagno padronale in ceramica 20x25 con decori;
- rivestimento del bagno in camera in ceramica 20x20 con decori;
- pezzi sanitari e rubinetteria di tipo ordinario;

- infissi interni in legno massello di Pino di Svezia;
- infissi esterni in alluminio provvisti di vetrocamera;
- portoncino d'ingresso non blindato;
- intonaci interni ed esterni del tipo civile;
- impianto idrico e fognario sotto traccia;
- impianto elettrico NON provvisto di certificazione di al D.M. 37/78, con placche della bTicino gamma media;
- impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet;
- climatizzazione insufficiente provvista di n.2 split a parete da 9000 BTU.

A completamento della descrizione dello stato dei luoghi, si evidenzia che il livello di piano in esame versa in normali condizioni di manutenzione e conservazione, anche se si rileva una certa vetustà nello stato manutentivo delle facciate e delle tinteggiature esterne.

Esternamente l'edificio utilizza un'area libera di proprietà esclusiva della, costituita in parte da cortile ed in parte da giardino della superficie di mq. 401,00 circa.

Si vedano le foto che seguono, dalle quali è possibile osservare il bene esecuzione:

Veduta sulla via Sardegna



Veduta sul cortile interno



Veduta sul retro



"QUESITO QUATTORDICI"

14) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale (link "criteri di formazione lotti");

Risposta del C.T.U.

Sulla scorta di quanto relazionato nella presente C.T.U., è possibile proporre un unico lotto di vendita, così articolato:

LOTTO UNICO

Quota pari ad 1/1 del DIRITTO di PROPRIETA' di un edificio ad un piano seminterrato e piano terra, così descrivibile

- piano seminterrato allo stato di grezzo, destinato come locale di sgombero, ella superficie utile di mq. 130,50 e superficie lorda di mq. 154,70, dei quali mq. 108,00 regolarmente autorizzati e mq. 46,70 edificati abusivamente;
- piano terra composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto matrimoniale provvista di bagno in camera, n. 2 camere da letto singole, bagno padronale e disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq. 115,85 ed una superficie lorda di mq. 154,70, oltre balcone della superficie di mq. 15,55.

Il lotto è completato da area esterna di proprietà esclusiva della superficie di mq. 401,00 circa.

Il bene risulta censito al N.C.E.U. al foglio 9 mappale 482 sub. 3.

L'unità immobiliare presenta irregolarità dal punto di vista urbanistico nel piano seminterrato e nel piano terra, sanabili con Accertamento di Conformità ai sensi

della L.R. 23/85 – art. 16, con una sanzione di €. 500,00, oltre diritti pari ad €. 60,00, e spese per la redazione della pratica SUAPE pari ad €. 2.500,00 oltre oneri fiscali e previdenziali.

L'edificio è classificato come "G" per le prestazioni energetiche di cui al D.L. 63/2013.

L'immobile confina con la Via Sardegna, con propr. a nord, con propr. a sud, e con propr. ad est.

PREZZO BASE PER LA VENDITA € 254.000,00
(duecentocinquantaquattromila/00).

"QUESITO QUINDICI"

15) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 (link "consistenza immobile");

..... omissis

Risposta del C.T.U.

L'immobile è pignorato per intero, per cui non è necessaria alcuna divisione in natura.

"QUESITO SEDICI"

16) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti");

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (link "stato di occupazione dell'immobile" e "titolarità dell'immobile" – sezione "regime patrimoniale");

..... omissis

Risposta del C.T.U.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato senza alcun contratto in essere.

"QUESITO DICIASETTE"

17) segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

..... omissis

Risposta del C.T.U.

Considerato che non esiste alcun contratto di locazione, non è necessario relazionare nel merito.

"QUESITO DICIOOTTO "

18) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) (link "vincoli ed oneri condominiali"); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto (link "servitù"); effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

..... omissis

Risposta del C.T.U.

Sui beni in esecuzione NON gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale e/o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

"QUESITO DICIANNOVE"

19) Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima

considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (link "stima" e "condizioni"). L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Risposta del C.T.U.

Nell'ambito della valutazione dei beni lo scrivente, per quanto riguarda gli immobili a destinazione abitativa quale quelle in esame, ritiene opportuno avvalersi del metodo sintetico-comparativo con compravendite di immobili simili rilevate nella zona, orientato sulla base del costo di costruzione e delle concezioni costruttive, oltrechè dell'inquadramento urbanistico e dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sopralluogo, e cioè normale.

Nel caso specifico si rileva che l'unità immobiliare caduta nella odierna esecuzione si trova in zona periferica, attestata su via di scarsa percorrenza veicolare e pedonale, su una zona dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Trattasi, pertanto, di una zona avente prevalente edificazione di tipo padronale, con piccole palazzine a due - tre piani fuori terra, di relativo valore commerciale, con tipologie edilizia di medio livello.

Per quanto concerne la ricerca dei valori del bene, la stima è stata effettuata per via

indiretta mediante utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio di cui alla microzona 1 - codice B/1, che prevede per le abitazioni di tipo civile come quella in esame valori fra un minimo di euro 850,00/mq. ed un valore massimo di euro 1.100,00/mq., mentre i mercuriali del Borsino Immobiliare disponibili in rete, per edifici ricadenti nella stessa zona, indicano un valore "medio" di €. 711,00/mq. lordo.

La ricerca diretta sul posto non ha fornito alcun comparabile, ma solo un vecchio annuncio in Via Piave, di una casa unifamiliare simile, con un valore attestato sulla base di €. 827,00/mq. lordo : gli altri annunci riguardano vecchi edifici nel centro storico non comparabili con quello in esame.

Verificata la convergenza dei valori verso un'area ben precisa, lo scrivente ritiene di poter allineare la scelta dello stesso nella misura "media" fra tutti i valori rilevati, con un valore "medio" pari ad **€. 872,00/mq. lordo** : detto valore verrà applicato per intero al solo piano terra con destinazione abitativa, mentre il piano seminterrato avente destinazione di locale di sgombero, per di più allo stato di grezzo, verrà stimato nella percentuale del 60%.

Per quanto concerne le pertinenze esterne, il balcone sul cortile verrà valutato nella misura del 35%, mentre l'area cortiliva interna verrà stimata nella percentuale del 2%.

In ultimo è necessario provvedere alla valorizzazione della volumetria residua del lotto, in quanto lo stesso ricade all'interno della sottozona B/1 con indice fondiario pari a 3,00 mc./mq. : considerato che il lotto esprime una volumetria realizzabile pari a mc. 1.650,00, e che quella regolarmente autorizzata è pari a mc. 427,30 (piano terra), rimangono ancora da edificare **mc. 1.222,70**.

Al momento attuale, vista la desertificazione dei piccoli centri urbani e lo

spostamento verso aree più densamente popolate, il valore delle aree edificabili e delle volumetrie ad uso residenziale sono notevolmente calati, tanto che, attualmente, non esistono terreni edificabili in vendita nel centro abitato di Martis.

Le uniche informazioni probanti giungono dai paesi vicini (Laerru, Perfugas, Chiaramonti), nei cui centri abitati il valore delle volumetrie edificabili si attesta sulla base di €. 50,00/mq.

Nel nostro caso, considerato che il centro urbano di Martis risulta di dimensioni più contenute rispetto ai paesi vicini, può assumersi, in via prudenziale, la valutazione di €. 45,00/mc.

Per cui, sulla scorta delle indicazioni e parametri più sopra esposti, avremo la seguente valutazione, così come di seguito riportato:

STIMA

Casa unifamiliare in Martis – Via Sardegna n. 3

Foglio 9 mappale 482 sub.3

Piano seminterrato (porzione regolare)

mq. 108,00 x €. 872,00/mq. x 60% = €. 56.505,60

Piano terra

mq. 154,70 x €. 872,00/mq. = €. 134.898,40

balcone esterno – mq. 15,55 x €. 872,00/mq. x 35% = €. 4.745,86

cortile – mq. 401,00 x €. 872,00/mq. x 2% = €. 6.993,44

volumetria edif. residua mc. 1.222,70 x €. 45,00/mc. = €. 55.021,50

Sommano complessivamente €. 258.164,80

A dedurre oneri per Accertamento di Conformità:

Sanzione + diritti Comune di Martis €. 560,00

Redazione pratica edilizia compresa IVA e Cassa €. 3.202,50



Residuano

€. 254.402,30

ed in cifra tonda



€. 254.000,00



Sassari li 20/05/2025

Il consulente tecnico d'ufficio



VERBALE

L'anno 2025, addì 20 del mese di maggio, il geom. provvede
al deposito presso la piattaforma telematica del Tribunale di Sassari, così come in
effetti con il presente atto fa la su estesa relazione di perizia che dichiara di
confermare in ogni sua parte.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE

IL PERITO

