

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dessole Cosimo, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2025 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

Contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità\ edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14

All'udienza del 28/04/2025, il sottoscritto Geom. Dessole Cosimo, con studio in Via Roma, 51 - 07036 - Sassari (SS), email cosimo.dessole@tiscali.it, PEC cosimo.dessole@geopec.it, Tel. 3922243100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2025 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 F.lli Vivaldi n.28, piano 2

INQUADRAMENTO SATELLITARE E CATASTALE



(Coordinate Geografiche: 40°44'53.51"N - 8°32'54.36"E)

DESCRIZIONE

L'oggetto della presente valutazione è un'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nel territorio comunale di Sassari, all'interno dello stabile sito in Via F.lli Vivaldi n.28, rione Latte Dolce, nella fascia periferica del tessuto urbano.

L'unità immobiliare in questione fa parte di un complesso edilizio denominato "", realizzato nell'anno 1982 nell'ambito dei programmi di edilizia economica e popolare, ai sensi della Legge n. 167/1962.

In conseguenza di ciò, l'area di sedime del fabbricato risulta gravata da diritto di superficie a favore del Comune di Sassari, suscettibile di riscatto nei modi e nei termini previsti dalla normativa vigente.

Il complesso edilizio, considerato nel suo insieme, presenta caratteristiche costruttive e architettoniche di tipo ordinario, prive di elementi di particolare pregio, risultando comunque complessivamente idoneo e funzionale alla destinazione d'uso residenziale.

Nello specifico, l'unità immobiliare pignorata è posta al secondo piano della palazzina denominata "A" ed è accessibile mediante le scale condominiali interne, articolate su più rampe, nonché tramite l'ascensore di cui l'edificio è dotato.

L'abitazione presenta una superficie utile interna di circa 94 m², oltre a circa 12 m² di superficie balconata, ed è così articolata: una zona giorno composta da ingresso, ampio soggiorno e sala da pranzo con cucina, con annesso locale lavanderia e balcone; una zona notte, servita da un corridoio di disimpegno, che comprende tre camere da letto (di cui una dotata di ampio balcone, con ulteriore accesso anche dal soggiorno), un ripostiglio e un bagno.

Il rione di ubicazione risulta complessivamente ben servito, con la presenza di ampie aree verdi, attività commerciali, servizi finanziari, istituti scolastici, impianti sportivi, luoghi di culto e fermate del trasporto pubblico nelle immediate vicinanze. Si tratta di un quartiere densamente popolato ma al contempo tranquillo, nel quale non si riscontrano particolari difficoltà nel reperimento di spazi per la sosta veicolare.

L'immobile è inoltre localizzato in prossimità della strada di scorrimento veloce denominata "Buddi Buddi", principale asse viario di collegamento tra la città di Sassari e la vicina località balneare, e si colloca pertanto in un'area caratterizzata da buona accessibilità veicolare.



VISIONE DELL'INSIEME DELL'IMMOBILE DALLA VIA F.LLI VIVALDI E DALLA VIA CADAMOSTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi n.28, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della documentazione agli atti di causa, si conferma che la certificazione sottoscritta dal Dott. **** Omissis ****, Notaio in Milano, **** Omissis ****, risulta completa.

Si può pertanto affermare la conformità dei dati indicati agli Atti del pignoramento, i quali consentono l'univoca identificazione del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al fine di garantire una maggiore chiarezza e precisione in merito al bene pignorato, il CTU ha provveduto ad acquisire e integrare le visure catastali storiche aggiornate, corredate delle relative planimetrie.

E' stata altresì effettuata una ispezione ipotecaria sull'immobile, al fine di acquisire dati incompleti e necessari per la corretta compilazione del paragrafo dedicato alla provenienza ventennale della presente perizia.

Infine, come disposto dal quesito peritale, è stato acquisito l'atto di assegnazione del 1987, rogito del Notaio **** Omissis ****, richiamato al paragrafo 2.1 della medesima certificazione notarile.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1 diritto di superficie)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1 diritto di superficie)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di stima confina unicamente con il vano scale condominiale ed è caratterizzata da tre lati con affaccio libero, prospicienti distacchi da altri fabbricati, strade e aree verdi.

Sul medesimo piano è presente un secondo appartamento, distinto al NCEU con il subalterno 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,95 mq	112,45 mq	1	112,45 mq	2,70 m	2
Balconi coperti	11,70 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				117,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato dei rilievi effettuati durante il sopralluogo e delle misurazioni ricavate dalla documentazione progettuale cartacea per le porzioni risultate inaccessibili. Esse possono pertanto presentare lievi scostamenti dovuti alle naturali approssimazioni del calcolo.

Gli immobili sopra descritti, per consistenza e caratteristiche intrinseche, non risultano comodamente divisibili in natura.

Il sopralluogo è stato possibile solo in data 26.06.2025, alle ore 9:30 e seguenti, poiché il precedente tentativo

non era stato eseguibile a causa dell'assenza dell'esecutato e/o di un eventuale incaricato che consentisse l'accesso all'interno dell'immobile, nonostante le preventive notifiche.

L'ispezione si è pertanto svolta alla presenza continua dell'esecutato **** Omissis ****, nonché del funzionario IVG, Sig. **** Omissis ****.

Non si è pertanto reso necessario procedere a un accesso forzoso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1984 al 31/07/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 772, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 632,66 Piano 2
Dal 31/07/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 772, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 632,66 Piano 2
Dal 05/07/2002 al 18/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 772, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 632,66 Piano 2

Da una visura storica catastale dell'immobile emergono alcune incongruenze relative al titolo acquisito mediante rogito notarile e successiva dichiarazione di successione.

In particolare, si riscontrano le seguenti anomalie:

1. la società **** Omissis **** risulta proprietaria dell'area anziché della sola superficie, come costituito con atto pubblico del Notaio **** Omissis **** in data **** Omissis ****, repertorio **** Omissis ****;
2. i coniugi **** Omissis **** risultano proprietari dell'immobile pignorato in regime di comunione dei beni, senza specificazione se il diritto sia riferito alla piena proprietà ovvero al solo diritto di superficie dell'immobile, come costituito con atto pubblico del Notaio **** Omissis **** in data **** Omissis ****, repertorio n. **** Omissis ****;
3. la Sig.ra **** Omissis **** risulta proprietaria dell'immobile pignorato per l'intera proprietà (1/1) anziché per il solo diritto di superficie pari a 1/1, come presumibilmente costituito con dichiarazione di successione per morte del coniuge de cuius **** Omissis **** in data **** Omissis ****, registrata il **** Omissis ****.

In nessuno dei passaggi catastali emerge la proprietà dell'area a favore del **** Omissis **** per la quota di 1/1.

Tale condizione è prevedibilmente attribuibile a un'errata voltura catastale degli atti sopra indicati, senza escludere la possibilità di un refuso in fase di attualizzazione delle volture da parte dell'ufficio ricevente.

Non è comunque possibile stabilirlo con certezza, in quanto il CTU non dispone né delle relative volture catastali, né della dichiarazione di successione del coniuge defunto.

DATI CATASTALI

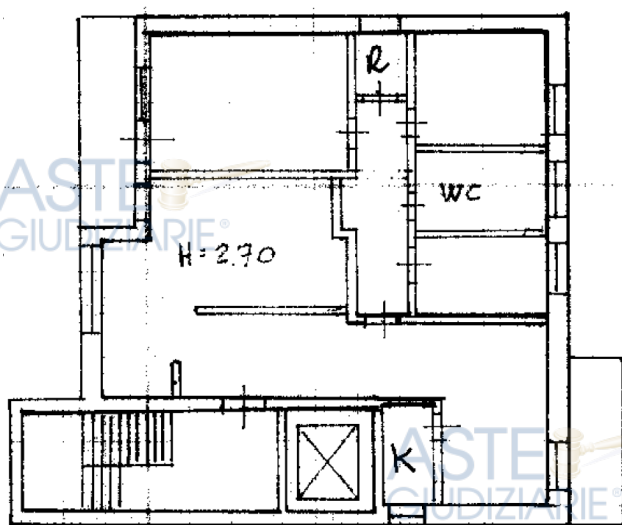
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	772	6	2	A3	3	7 vani	115 mq	632,66 €	2	

Corrispondenza catastale

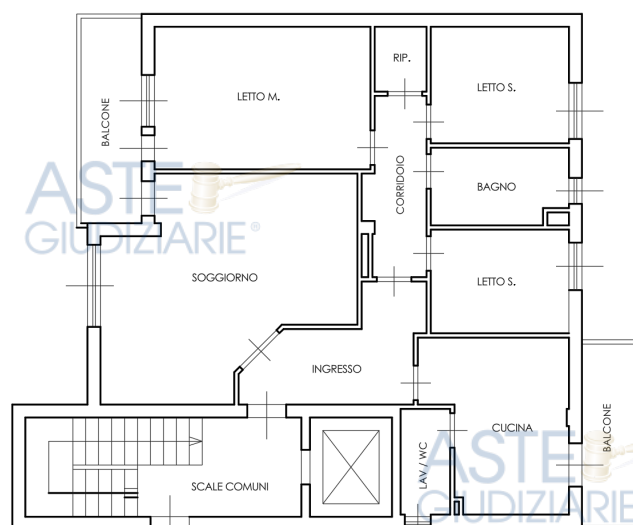
Non sussiste una corrispondenza integrale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In particolare, si riscontrano lievi difformità grafiche nella tramezzatura divisoria tra il disimpegno d'ingresso e il vano soggiorno, la cucina e il disimpegno della zona notte.

Inoltre, il locale originariamente adibito a cucinino risulta attualmente trasformato in WC/lavanderia, mentre il ripostiglio presenta una finestra non prevista in progetto e inesistente allo stato attuale dell'immobile.

Le difformità catastali rilevate risultano agevolmente sanabili mediante la redazione di una nuova pratica di variazione DOCFA.



SITUAZIONE CATASTALE



SITUAZIONE REALE

come rilevato dal CTU
con misure acquisite in sede di sopralluogo

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, pur caratterizzato da ambienti di generose dimensioni e da una distribuzione interna funzionale, presenta attualmente evidenti segni di degrado, in particolare in corrispondenza di alcuni tratti della pavimentazione e degli infissi esterni. Tali condizioni risultano riconducibili a un prolungato periodo di mancata manutenzione.

Riguardo alle finiture esterne, costituite da rivestimento plastico al quarzo bicolore beige e marrone con finitura graffiata, evidenziano un avanzato stato di degrado superficiale, tale da rendere necessari interventi manutentivi estesi all'intero condominio.

Lo stato conservativo complessivo dell'immobile è pertanto da ritenersi mediocre.

PARTI COMUNI

L'immobile beneficia dei diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato, come previsto dall'art. 1117 e seguenti del codice civile. Si precisa che rientrano nella proprietà tutte le parti e gli spazi comuni alla porzione del complesso immobiliare, in particolare della Palazzina denominata "B". Di questa porzione fanno parte anche la sala riunioni al Piano Terra, distinta nel NCEU al Foglio 53 Mappale 771 sub.2, con attiguo vano contattori ed escluso il locale caldaia, confinante a vano scala e al cortile per più lati, nonché l'intero piano seminterrato nella stessa palazzina B, distinto con il sub. 13, confinante al passo carraio e ad aree condominiali per più lati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sistema costruttivo rilevato durante il sopralluogo — tenuto conto delle significative limitazioni derivanti dall'impossibilità di eseguire sondaggi invasivi o distruttivi non autorizzati - può ritenersi riconducibile alle tipologie costruttive maggiormente diffuse nel territorio del Comune di Sassari per edifici analoghi a quello oggetto della presente indagine peritale, senza che ciò consenta tuttavia di escludere la presenza di eventuali criticità non rilevabili mediante la sola ispezione visiva.

Al fine di sopperire a tali limitazioni, l'analisi è stata condotta sulla base delle informazioni reperite tramite dichiarazioni dell'esecutato, nonché mediante un'attenta valutazione visiva dello stato dei luoghi, integrata dall'esame della documentazione progettuale acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, a seguito di apposita istanza presentata in data 18/06/2025, prot. GE2025/0124479.

Sulla base delle verifiche eseguite e nei limiti sopra evidenziati, è emerso quanto segue:

- **STRUTTURE PORTANTI:**

Il fabbricato, nel suo complesso, risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento costituiti da travetti e pignatte, nonché copertura a terrazza ispezionabile.

In assenza di indagini specifiche, non è stato possibile accertare lo stato di conservazione degli elementi strutturali, che, in relazione all'epoca di costruzione dell'edificio, devono ritenersi verosimilmente interessati da fenomeni di vetustà.

- **TRAMEZZATURE E TAMPONAMENTI:**

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di esame, il tamponamento delle pareti perimetrali risulta realizzato in muratura a cassetta, costituita da due file di laterizi forati dello spessore di cm 12 ciascuna, con interposto strato isolante di spessore pari a cm 3,5, in polistirene estruso o materiale similare.

Le tramezzature interne sono in muratura ordinaria di laterizio forato da cm 8, intonacate a gesso liscio su entrambe le facciate.

- **TINTEGGIATURE E FINITURE ESTERNE:**

Le tinteggiature interne, di colore bianco e di tipo semilavabile, risultano in condizioni di generale usura.

Le finiture esterne, costituite da rivestimento plastico al quarzo bicolore beige e marrone con finitura graffiata, evidenziano un avanzato stato di degrado superficiale, tale da rendere necessari interventi manutentivi.

- **INFISSI:**

Gli infissi esterni, realizzati in legno di pino di Svezia e dotati di avvolgibili in PVC pesante, risultano di tipologia economica e datata, con evidenti segni di usura riconducibili alla vetustà e alla carente manutenzione.

Le porte interne, in legno tamburato di essenza dura, sono anch'esse di tipo semplice ed economico e non rispondono agli standard qualitativi attualmente richiesti dal mercato.

- **PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI:**

Le pavimentazioni sono realizzate in mattoni di monocottura di qualità commerciale medio-bassa, di colore panna con inserti marroni, uniformi in gran parte dell'appartamento. In estese porzioni delle superfici pavimentate si riscontrano danneggiamenti e dislivelli imputabili a cedimenti del massetto sottostante, verosimilmente dovuti all'impiego di materiali di qualità economica e/o a pregressi assestamenti della struttura dell'edificio.

Tali condizioni rendono prevedibile la necessità di interventi di ripristino estesi.

Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche di tonalità beige, nel complesso integri ma di tipologia datata.

Le soglie e i davanzali sono in marmo chiaro tipo travertino, anch'essi interessati da segni di usura.

- **SANITARI:**

I sanitari del bagno (lavabo, vaso, bidet e vasca) risultano di tipologia obsoleta, sebbene ancora funzionali, e completi delle relative rubinetterie.

Stessa considerazione per il locale wc/lavanderia, dotato del solo vaso, completo di cassetta di scarico esterna, e piccola vasca lavatoio.

- **IMPIANTI IDRICI - DI SCARICO - ELETTRICI:**

Gli impianti tecnologici risultano realizzati sottotraccia e apparentemente completi; tuttavia, non è stato possibile procedere a una verifica approfondita del loro stato di efficienza e sicurezza, in quanto tale accertamento avrebbe richiesto interventi distruttivi non autorizzati.

In considerazione dell'epoca di realizzazione dell'edificio e dello stato manutentivo generale dell'immobile, gli impianti devono pertanto ritenersi verosimilmente vetusti e potenzialmente non conformi agli standard normativi e prestazionali attualmente vigenti.

Dalla relazione tecnica allegata agli elaborati di progetto risulta che gli scarichi (n. 2 per ciascun appartamento) sono ispezionabili all'interno dei cavedi dell'edificio.

- **RISCALDAMENTO E ACQUA SANITARIA:**

Il riscaldamento è assicurato mediante radiatori in ghisa installati in ciascun ambiente, alimentati da impianto centralizzato a gasolio.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in modo stabile dalla convenuta Sig.ra **** Omissis **** e dai propri figli maggiorenni. Lo stesso genitore dichiara che uno dei due figli è affetto da disabilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1980 al 31/07/1987	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	01/07/1980	435372	17726
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	21/07/1980	6638	5405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/1987 al 05/07/2002	**** Omissis ****	ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	31/07/1987	33459	2772
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	25/08/1987	9435	6403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2002	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	15/12/2004	22225	15822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SASSARI	30/01/2003	71	1279

La situazione della proprietà rimane attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 02/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

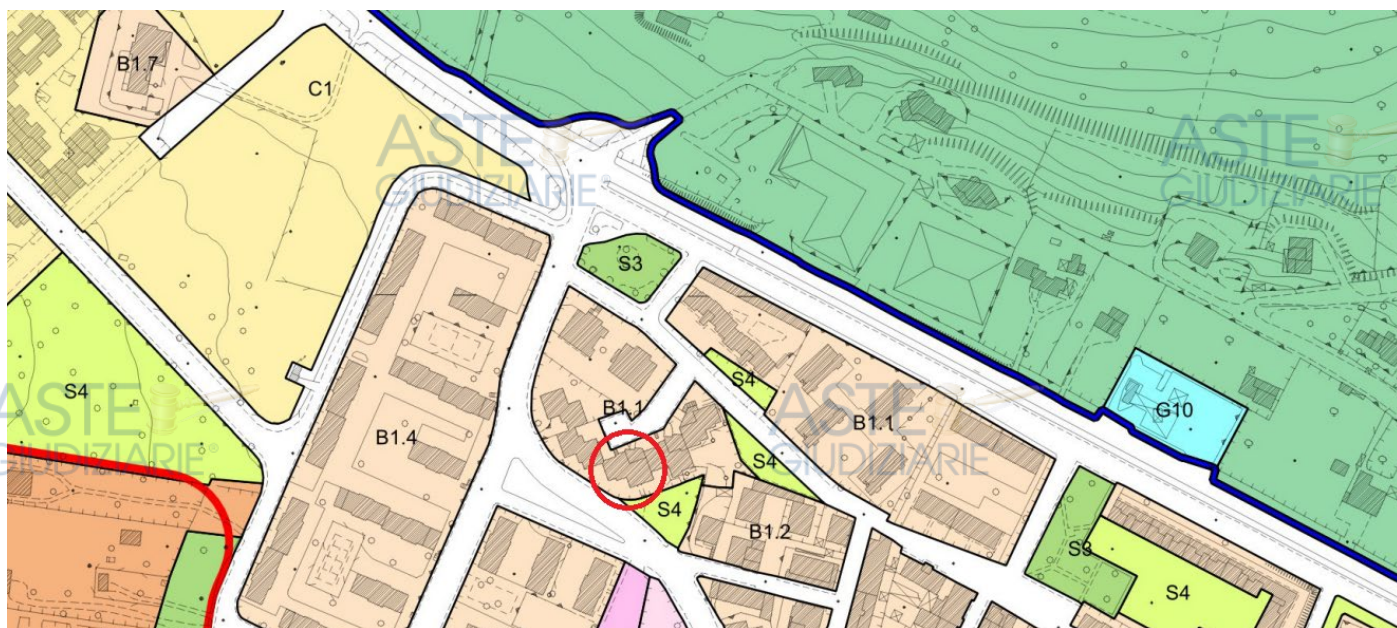
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a SASSARI il 13/08/2010
Reg. gen. 14146 - Reg. part. 3657
Quota: 1/1
Importo: € 38.435,74
A favore di **** Omissis **** con sede in Sassari
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.217,87
Rogante: **** Omissis ****
Data: 19/07/2010
N° repertorio: 28779
N° raccolta: 2010
- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a SASSARI il 26/09/2019
Reg. gen. 13625 - Reg. part. 1807
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis **** con sede in Cagliari (CA)
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 25/11/1999
N° repertorio: 43584
Note: IPOTECA VOLONTARIA in rinnovazione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, e contro **** Omissis **** con sede a Cagliari. Si precisa che **** Omissis **** è deceduto a Sassari in data 05/07/2002, giusta denuncia di successione registrata a Sassari in data 30/01/2003 al n.71 Volume 1279, trascritta in data 15/12/2004, R.P. 15822, R.G. 22225. Risulta debitore non datore di ipoteca la Sig.ra **** Omissis ****, odierna esecutata.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SASSARI il 12/02/2025
Reg. gen. 2279 - Reg. part. 1776
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis **** con sede in Conegliano (TV)
Contro **** Omissis ****
Note: Si precisa che il presente pignoramento viene eseguito a seguito di intimazioni di pagamento rimaste senza effetto e precisamente: visto l'atto di precetto notificato in data 15 novembre 2024 per la complessiva somma di euro 93.820,66.

NORMATIVA URBANISTICA

Le previsioni di zona dello strumento urbanistico vigente (PUC) del Comune di Sassari, riferite all'immobile oggetto della presente indagine peritale, risultano le seguenti:



Sottozona B1.1 – art. 21 delle NTA – Ambiti di conferma dell'edificato esistente in zone urbanistiche sature o di parziale completamento.

Le sottozone B1 sono classificate in relazione alla tipizzazione dei caratteri urbanistici e architettonici che le contraddistinguono.

In particolare, gli ambiti della sottozona B1.1 risultano disciplinati dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC e dalla Tavola di Pianificazione Urbanistica n. 5.5.8/2021 in variante.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

If max (mc/mq) = 6

H max (m) = 16,5

RC max (%) = 60

CATEGORIE D'INTERVENTO:

I1 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

I2 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

I3 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

I4 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

I8 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

I10 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si rinvia alla disciplina contenuta nelle NTA per ogni ulteriore dettaglio sulle destinazioni d'uso ammesse.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti amministrativi presentata al Comune di Sassari in data 18/06/2025, con protocollo n. GE2025/0124479, per l'immobile oggetto della presente indagine peritale risultano rilasciati i seguenti provvedimenti concessori:

- **Licenza di Costruzione n. 239** del 11/07/1980, relativa alla costruzione di un fabbricato residenziale in Via Vivaldi, regione Latte Dolce, Piano di Zona 167, comparto 5, lotto B, in osservanza dell'art.11 della Legge 247/1974.
- **Licenza di Costruzione n. 82** del 28/01/1982, relativa alla variante del fabbricato in costruzione in Via Vivaldi, regione Latte Dolce, Piano di Zona 167, comparto 5, lotto B, in osservanza dell'art.11 della Legge 247/1974.
- **Certificato di Abitabilità** del 19/02/1982 relativamente al fabbricato sito in Via Vivaldi, regione Latte Dolce, riferimento alle Licenze Edilizie n. 239/ 1980 e 82/1982, comprensivo di n.20 appartamenti, accessori e autorimesse, con due distinti ingressi.

Risultano inoltre agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari due distinte pratiche edilizie SUAPE, presentate per interventi di efficientamento energetico dell'intero complesso immobiliare (CILA Superbonus), e precisamente:

- **Codice univoco SUAP n. 92087860901-24112022-1251.556722**, presentata in data 25/11/2022, riferita alla porzione immobiliare con accesso dal civico n. 28;
- **Codice univoco SUAP n. 92048360900-22122022-1919.568685**, presentata in data 23/12/2022, riferita alla porzione immobiliare con accesso dal civico n. 30.

Alla data del sopralluogo non risultano eseguiti gli interventi edilizi oggetto delle suddette due pratiche. Le ragioni della mancata esecuzione degli interventi non risultano note al CTU, in assenza di specifica documentazione o comunicazioni ufficiali in tal senso.

Non risulta agli atti l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Verifica della conformità edilizia

Dalla documentazione acquisita, e in particolare dal documento di assegnazione degli alloggi, risulta che i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati il 12/07/1980 ed ultimati il 29/01/1982, resi abitabili il 19/02/1982.

Dal confronto tra le planimetrie progettuali depositate e lo stato di fatto del fabbricato oggetto di pignoramento è stata riscontrata una modesta difformità interna all'unità immobiliare pignorata. Nello specifico, è stato rilevato un lieve scostamento della tramezzatura che separa il vano soggiorno dal disimpegno principale d'ingresso e dal disimpegno della zona notte. Tale variazione ha comportato l'arretramento della porta di separazione tra i due disimpegni e, contestualmente, la realizzazione di un'intercapedine, presumibilmente destinata all'alloggiamento della colonna montante a servizio degli impianti condominiali.

È stata inoltre arretrata la tramezzatura di delimitazione del disimpegno d'ingresso, con conseguente ampliamento del vano soggiorno, pur mantenendo sostanzialmente invariata la configurazione distributiva originaria dell'appartamento.

Si evidenzia che le planimetrie di progetto non riportano la destinazione d'uso dei singoli ambienti. Tuttavia, dall'esame della planimetria catastale datata 24/02/1984 si evince che il locale originariamente destinato a cucinino risulta attualmente adibito a WC/lavanderia. In merito a tale variazione, la proprietà ha dichiarato che l'attuale configurazione sarebbe conforme a quanto realizzato originariamente dall'impresa costruttrice per l'intero complesso edilizio; dichiarazione che, in assenza di documentazione probatoria specifica, non è stato possibile verificare né confermare.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

Sulla base delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, la regolarizzazione edilizia dell'immobile risulta concretamente possibile, subordinatamente alla verifica puntuale della documentazione progettuale e al rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

La procedura ipotizzabile risulta la seguente:

1. Predisposizione del progetto in sanatoria.

La regolarizzazione delle difformità rilevate potrà avvenire mediante la presentazione di apposita pratica edilizia SUAPE con causale "mancata SCIA", finalizzata alla sanatoria delle sole modifiche interne riscontrate in sede di sopralluogo, così come precedentemente descritte.

Tale procedura comporta il pagamento di una sanzione amministrativa in misura fissa pari a Euro 500,00.

Con riferimento al locale attualmente adibito a WC/lavanderia, si renderà necessario prevedere la realizzazione di un antibagno, in conformità alle prescrizioni dei regolamenti igienico-sanitari vigenti, in quanto comunicante con la zona cucina.

Da rilevare, che a seguito di una prima verifica preliminare delle volumetrie assentite, rapportata a quelle riscontrate nello stato di fatto dell'immobile, evidenzia la presenza di modeste variazioni planimetriche che parrebbero rientrare nei limiti di tolleranza ammessi dalla normativa vigente, pur mantenendo sostanzialmente invariata la conformazione originaria dell'edificio.

Tuttavia, tale valutazione non può ritenersi conclusiva, rendendosi necessaria una verifica puntuale e approfondita prima della redazione e presentazione della pratica edilizia SUAPE a sanatoria, anche in considerazione del fatto che la documentazione progettuale esaminata risulta, per alcuni aspetti, incompleta e poco chiara in merito alle volumetrie approvate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte, il Condominio di Via Vivaldi n. 28 risulta regolarmente amministrato dalla società **** Omissis ****, con sede in Sassari, in persona del Sig. **** Omissis ****, in qualità di amministratore pro tempore.

Per l'unità immobiliare oggetto di esame risultano gravanti oneri condominiali ordinari pari a euro 160,00 mensili, per un importo complessivo medio annuo stimato in euro 1.920,00.

Risultano inoltre segnalate posizioni debitorie insolute, allo stato attuale non puntualmente quantificabili, riferite a lavori condominiali oggetto di contestazione, relativi a interventi di efficientamento energetico dell'intero complesso immobiliare (CILA Superbonus).

In particolare, sebbene i lavori non siano stati eseguiti, risulta che sia stata commissionata una relazione di fattibilità in assenza formale e preventiva approvazione assembleare.

Le suddette informazioni vengono riportate sulla base delle dichiarazioni acquisite, riservandosi ogni ulteriore verifica e accertamento in sede di esame della documentazione condominiale.

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 F.lli Vivaldi n.28, piano 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 772, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene nello stato giuridico attuale: € 95.000,00

Al fine di espletare la valutazione affidata, si rende preliminarmente necessario precisare che il Giudice dell'Esecuzione ha conferito al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima del diritto di superficie gravante sul bene pignorato, nonché alla determinazione dell'eventuale corrispettivo dovuto per il riscatto del diritto di superficie a favore del Comune di Sassari, oltre alla stima del valore della piena proprietà.

Tali valutazioni sono finalizzate alla determinazione di un valore reale, attendibile e coerente con lo stato giuridico ed economico del bene.

In ottemperanza al quesito formulato, il sottoscritto ha provveduto a inoltrare apposita istanza al Comune di Sassari – Settore Contratti Pubblici e Politiche della Casa – Servizio Welfare Abitativo e Housing Sociale, richiedendo, con espresso riferimento all'unità immobiliare pignorata, il calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché per la rimozione dei vincoli di prezzo di vendita e di locazione derivanti dalla convenzione edilizia stipulata con atto a rogito del Notaio **** Omissis **** in data 01/07/1980, rep. n. 435372/7726, registrato a Sassari il 18/07/1980 al n. 4072, della durata di anni 90.

Con riferimento all'istanza assunta al protocollo generale del Comune di Sassari in data 17/09/2025, prot. GE2025/0190045, relativa all'immobile sito in Sassari e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 53, Particella 772, Subalterno 6, a seguito dell'espletamento della relativa istruttoria, sono stati determinati i corrispettivi di seguito riportati:

- **Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà:** € 13.701,09;
- **Corrispettivo per la rimozione dei limiti di prezzo di vendita e di locazione:** € 1.712,64.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto procederà pertanto all'esecuzione di due distinte valutazioni estimative.

In primo luogo, verrà eseguita una **stima dell'immobile nello stato giuridico attuale**, tenuto conto delle condizioni e delle limitazioni derivanti dalla convenzione edilizia attualmente gravante sull'unità immobiliare, la quale impone alla proprietà superficiaria specifici limiti sia al prezzo di vendita sia al canone di locazione.

In secondo luogo, verrà effettuata una **stima commerciale dell'immobile in ipotesi di piena proprietà**, dalla quale saranno detratti sia il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sia l'importo necessario per la rimozione dei vincoli relativi ai limiti di prezzo di vendita e di locazione imposti dalla convenzione edilizia tuttora vigente. Tali adempimenti risultano indispensabili e dovranno essere perfezionati anteriormente a qualsiasi atto di trasferimento dell'immobile.

STIMA DELL'IMMOBILE NELLO STATO GIURIDICO ATTUALE

Il prezzo iniziale di cessione dell'immobile, come indicato nell'Allegato B al repertorio n. 435372/17726, richiamato dalla Deliberazione della Giunta Comunale di Sassari n.1710, del 06/09/1979, da assumersi obbligatoriamente quale limite massimo nei negozi di compravendita, è determinato in **Lire 285.000** per metro quadrato di superficie complessiva, corrispondenti a **euro 147,19/mq.**

Detto prezzo è soggetto ad aggiornamenti periodici, con cadenza non inferiore al biennio, esclusivamente secondo i criteri espressamente previsti dalla convenzione medesima e, in particolare:

a) una maggiorazione corrispondente alla revisione del costo in vigore alla data di stipula della convenzione, da determinarsi mediante applicazione degli indici ISTAT nazionali, atteso che gli indici provinciali originariamente richiamati nella convenzione risultano nel tempo soppressi e non più utilizzabili;

b) una diminuzione corrispondente a una percentuale di deprezzamento dell'alloggio, predeterminata assumendo uno stato di normale conservazione, secondo le seguenti modalità:

- dalla data di definizione del prezzo iniziale fino al 5° anno = **0%**;
- dal 6° anno al 30° anno = **1% annuo**.

La suddetta percentuale di deprezzamento può essere oggetto di variazione, in aumento o in diminuzione, nella misura massima di un quinto, esclusivamente in funzione dell'effettivo stato di conservazione dell'immobile, fermo restando che tale valutazione presuppone accertamenti tecnici specifici.

Nel caso di specie, in assenza di elementi oggettivi e documentali tali da giustificare l'applicazione di correttivi in aumento o in diminuzione rispetto alla percentuale base prevista dalla convenzione, e tenuto conto dei limiti conoscitivi derivanti dall'impossibilità di svolgere indagini approfondite, si ritiene, in via strettamente prudenziale, di non applicare alcun correttivo aggiuntivo alla percentuale dell'1% annuo, assumendo convenzionalmente che l'immobile, nel periodo considerato di 25 anni, si sia mantenuto in condizioni di normale conservazione, ai soli fini del presente elaborato peritale.

1) Dati iniziali

- Prezzo iniziale: Lire 285.000/mq
- Superficie commerciale immobile: 117,65 mq
- Prezzo iniziale totale: $285.000 \times 117,65 = \text{Lire } 33.530.250 = \text{Euro } 17.316,93$

2) Rivalutazione dal 1° anno al 5° anno

- Periodo da Settembre 1979 a settembre 1984 → 5 anni
- Coefficiente ISTAT: 2,086
- Prezzo rivalutato al 5° anno: $33.530.250 \times 2,086 = \text{Lire } 69.944.102 = \text{Euro } 36.123,11$

3) Rivalutazione dal 6° anno al 30° anno

- Periodo da Settembre 1984 a settembre 2009 → 25 anni
- Coefficiente ISTAT: 2,451
- Prezzo rivalutato al 5° anno: $69.944.102 \times 2,451 = \text{Lire } 171.432.994 = \text{Euro } 88.537,75$

4) Deprezzamento 1%

- Percentuale annua: $1\% = 0,01$
- Su periodo di 25 anni
- Importo di base: Lire 171.432.994 = Euro 88.537,75
- Calcolo deprezzamento: $\text{Lire } 171.432.994 \times 0,01 = 1.714.329,94 \times 25 \text{ anni} = \text{Lire } 42.858.248,50 = \text{Euro } 22.134,44$
- Corrisponde al **deprezzamento annuale applicato sul valore aggiornato ISTAT**

5) Valore aggiornato a Settembre 2025

- Periodo complessivo: da Settembre 1979 a settembre 2025 → 46 anni
- Coefficiente ISTAT: 6,757
- Prezzo iniziale totale: Lire 285.000 x mq 117,65 = Lire 33.530.250 = Euro 17.316,93:
- Prezzo rivalutato al 2025: $\text{Lire } 33.530.250 \times 6,757 = \text{Lire } 226.563.899 = \text{Euro } 117.010,49$

6) Prezzo finale considerando il deprezzamento

- Prezzo rivalutato al 2025: Lire 226.563.899 = Euro 117.010,49
- Deprezzamento 1% per anni 25 sul periodo dal 6°anno al 30° anno = Lire 42.858.248,50 = Euro 22.134,44
- **Valore corretto considerando deprezzamento:** $226.563.899 - 42.858.248,50 = \text{Lire } 183.705.650,50 = \text{Euro } 94.876,05$ in cifra tonda **Euro 95.000,00**

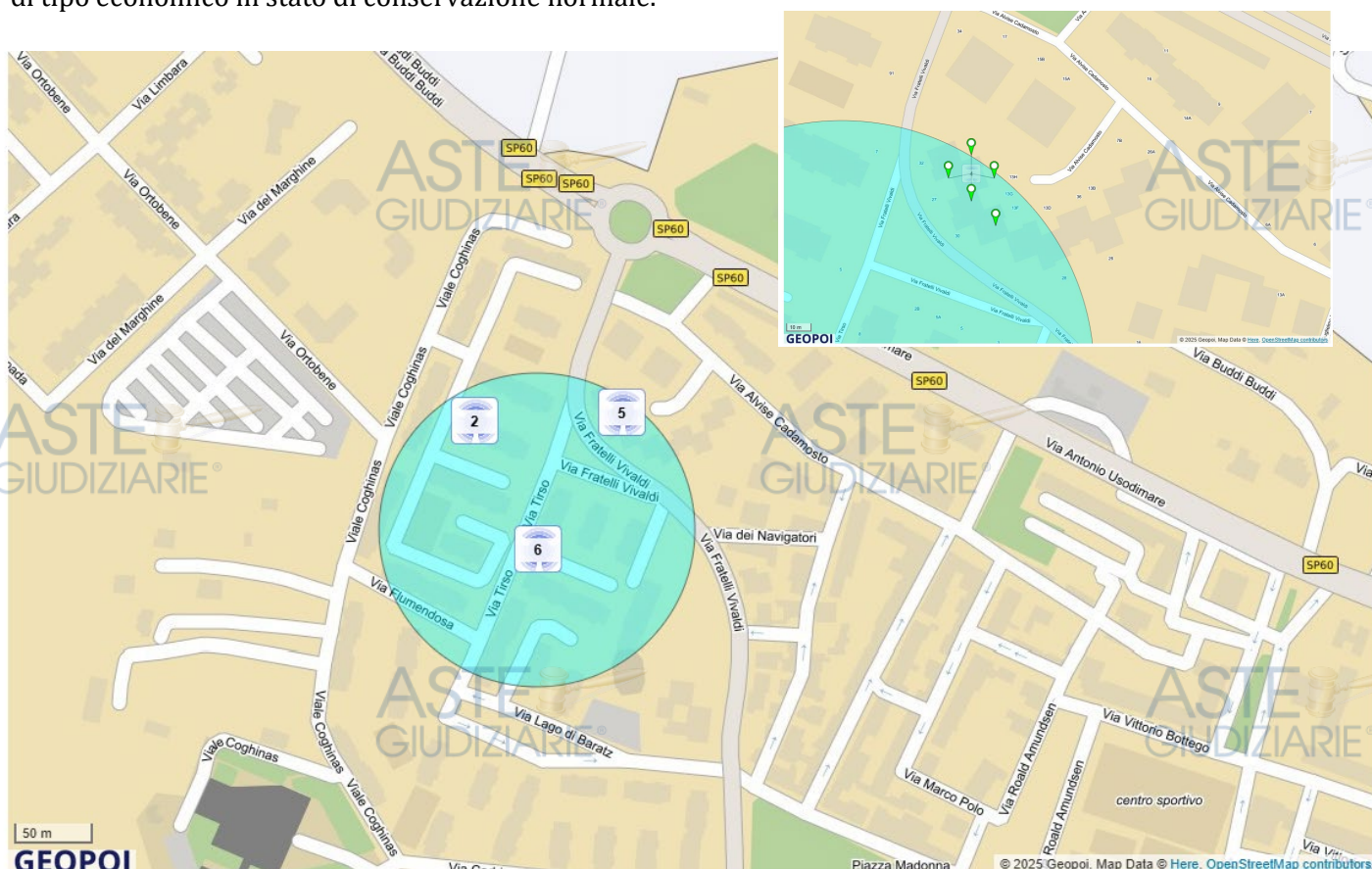
STIMA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

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 dei beni 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 D4 riferito al 1° semestre dell'anno 2025, che oscillano tra Euro/mq 700,00 e Euro/mq 1.050,00 per quanto concerne le abitazioni civili di tipo economico in stato di conservazione normale.



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.

ANALISI - STIMA N.2

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, le opere necessarie per il ripristino della regolarità dei luoghi, 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 di un unico lotto, adottando un valore unitario finale pari a Euro 1.000,00/mq di superficie cosiddetta commerciale.

Al valore di stima così ottenuto verrà applicata una maggiorazione pari al corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà: € 13.701,09 e una seconda maggiorazione pari al corrispettivo per la rimozione dei limiti di prezzo di vendita e di locazione: € 1.712,64.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sassari (SS) - Via F.lli Vivaldi n.28, piano 2	117,65 mq	1.000,00 €/mq	€ 117.650,00	100,00%	€ 117.650,00
Valore di stima IN CIFRA TONDA:					€ 118.000,00

Conclusioni

Rapportando le due stime effettuate, il valore determinato con riferimento al prezzo reale di mercato risulta superiore, seppur in misura contenuta, attestandosi a circa € 118.000,00, rispetto al valore di circa € 95.000,00 stimato con riferimento allo stato giuridico attuale dell'immobile.

Si evidenzia, tuttavia, che il valore di mercato così determinato presuppone la preventiva rimozione dei vincoli giuridici gravanti sull'immobile. In particolare, alla stima di mercato pari a € 118.000,00 dovranno necessariamente aggiungersi:

- il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, pari a € 13.701,09;
- il corrispettivo per la rimozione dei limiti di prezzo di vendita e di locazione, pari a € 1.712,64.

Tali oneri risultano imprescindibili e dovranno essere assolti anteriormente alla vendita, al fine di consentire il trasferimento del diritto di piena proprietà dell'immobile.

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 26/12/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione Edilizia e stralcio tavola di progetto
- ✓ Planimetria dello stato attuale dell'immobile redatta dal CTU con misure acquisite in sede di sopralluogo
- ✓ Fotografie
- ✓ Planimetria e visure storiche catastali
- ✓ Istanza con riscontro del Comune di Sassari, settore Contratti pubblici e Politiche della casa, riguardo alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per la rimozione dei limiti di prezzo di vendita e locazione
- ✓ Istanza con riscontro dell'Archivio Notarile di Sassari, in merito all'acquisizione dell'atto di assegnazione a rogito del Notaio Giovanni Maniga, repertorio n.33459/2772, del 31/07/1987
- ✓ Istanza con riscontro del Comune di Sassari, settore Edilizia Privata, riguardo l'accesso agli Atti e acquisizione dell'atto di Convenzione a rogito del Notaio Salvatore Maniga, repertorio n.435372/7726, del 01/07/1980
- ✓ Ricevuta PEC invio alle parti in causa della bozza di perizia per le valutazioni preliminari.