

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dessole Cosimo, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.
promossa da

BANCO DI SARDEGNA SPA con sede in Cagliari
Codice fiscale: 01564560900

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13

All'udienza del 31/07/2024, il sottoscritto Geom. Dessole Cosimo, con studio in Via Roma, 51 - 07036 - Sennori (SS), e Via Principessa Maria, 63 - 07100 - Sassari (SS), email cosimo.dessole@tiscali.it, PEC cosimo.dessole@geopec.it, Tel. 392 2243100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Via Municipio n.1, piano T-1



(Coord. Geografiche: 40°47'48.75"N - 8°34'40.51"E)

L'immobile oggetto di questa perizia è una casa indipendente a destinazione residenziale, di tipo contiguo, disposta su due livelli: Piano Terra e Piano Primo.

L'accesso avviene tramite un portoncino blindato situato sulla facciata di via Municipio, al numero civico 1. L'ingresso conduce direttamente in un ampio soggiorno, che rappresenta il fulcro dell'abitazione. Da qui si diramano due accessi: il primo conduce alla cucina, mentre il secondo apre su un piccolo disimpegno che porta al bagno e a una stanza pluriuso. Un elemento distintivo della casa è la scala interna a vista sul soggiorno, che collega la zona giorno con la zona notte al Piano Primo. Questo livello comprende un disimpegno che distribuisce l'accesso a tre ambienti: due camere da letto, di cui una dotata di ripostiglio e balcone, e un piccolo bagno.

L'immobile è situato in un quartiere densamente popolato nel cuore della città di Sorso, facilmente accessibile e ben servito. La posizione offre il perfetto equilibrio tra la tranquillità di una zona residenziale e la comodità della vicinanza ai servizi del centro. A pochi passi si trova Piazza Marginesu, sede del Comune e dei giardini pubblici.

Il rione è ben urbanizzato e ricco di attività commerciali, scuole e luoghi di culto, rendendolo una soluzione abitativa ideale per chi desidera vivere in un contesto vivace e ben collegato.

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



Visione dell'insieme dalla Via Municipio



Visione dell'insieme dalla Via Salamagna

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Via Municipio n.1, piano T-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 un accurato studio e di una successiva verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, sezione della conservatoria dei RR.II. e del Territorio, con visure eseguite in data 05/09/2024 e 06/02/2025, si è potuto accertare che la relazione notarile a firma del Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), datata 15/07/2024, è risultata completa. Nonostante ciò, è stato osservato che, per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, non è stato specificato a cosa si riferisca l'atto di costituzione di vincolo trascritto il 25 settembre 2014 a favore di Regione Autonoma della Sardegna. Pertanto, è stata acquisita la relativa nota di trascrizione, che ha permesso di comprendere che si tratta del divieto di locare o alienare l'immobile ipotecato per un periodo di 5 anni a decorrere dalla data di ammortamento del finanziamento.

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La casa pignorata è risultata coerente con la strada pubblica denominata Via Municipio; con altro fabbricato in aderenza (Foglio 54 Mappale 819 sub.6); con altra strada pubblica denominata Via Salamagna, e con altro fabbricato in aderenza (Foglio 54 Mappale 816).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	3,00 m	T-1
BALCONE	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				127,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dall'esame dell'elaborato progettuale approvato, confrontato con lo stato attuale dell'immobile, emerge che la costruzione è destinata a un unico nucleo abitativo. Inoltre, data la conformazione planimetrica, il bene non è comodamente divisibile in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/1976 al 01/11/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 819, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 185,92 Piano 1
Dal 11/08/1983 al 01/11/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 819, Sub. 1 Categoria A6

		Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 0,14 Piano T
Dal 30/06/1987 al 01/11/2002	11/09/01/1928, Prop. 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 817, Sub. 4 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 0,14 Piano T
Dal 30/06/1987 al 01/11/2002		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 817, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 28 mq Rendita € 0,19 Piano T
Dal 01/11/2002 al 11/12/2003		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 817, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 28 mq Rendita € 0,19 Piano T
Dal 01/11/2002 al 11/12/2003		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 817, Sub. 4 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 0,14 Piano T
Dal 01/11/2002 al 11/12/2003		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 819, Sub. 1 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 0,14 Piano T
Dal 01/11/2002 al 11/12/2003		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 819, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 185,92 Piano 1
Dal 11/12/2003 al 18/11/2013		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 817, Sub. 3 Categoria C2 Cl.4, Cons. 28 mq Rendita € 98,33 Piano T
Dal 11/12/2003 al 18/11/2013	SSU 18/04/1971	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 817, Sub. 4 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 46,48 Piano T
Dal 11/12/2003 al 18/11/2013		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 819, Sub. 1 Categoria A6 Cl.4, Cons. 1 vano Rendita € 46,48 Piano T
Dal 11/12/2003 al 18/11/2013		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 819, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani

		Rendita € 185,92 Piano 1
Dal 18/11/2013 al 18/09/2014		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 819, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 486,76 Piano T-1
Dal 18/09/2014 al 10/02/2025		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 819, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 486,76 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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

- VARIAZIONE del 18/11/2013 Pratica n. SS0167439 in atti dal 18/11/2013
FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (soppressi: Foglio 54 Mappale 819 sub.1 e 4 + Mappale 817 sub.3 e 4) costituiscono: Foglio 54 Mappale 819 sub.5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	54	819	5		A3	2	6,5		486,76 €	T-1		

Corrispondenza catastale

In linea generale sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dalla comparazione è comunque emersa una incongruenza, sebbene di lieve entità, che richiede attenzione:

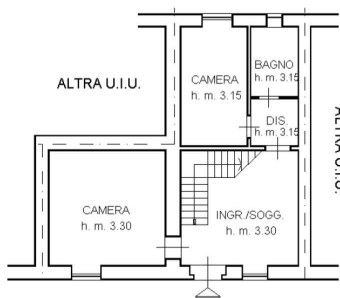
- Differente altezza utile interna della camera al piano terra utilizzata come cucina. La particolarità è data dal solaio del soffitto a botte, la cui altezza massima, misurata al centro della camera, è di 2,70 metri, mentre in corrispondenza delle pareti laterali si riduce a 2,10 metri. Catastalmente è stata dichiarata un'altezza interna pari a 3,30 metri.

Nonostante questa incongruenza, la suddivisione interna e la consistenza planimetrica risultano complessivamente invariate e non comportano, da un punto di vista prettamente catastale, nessuna variazione nella consistenza e nella rendita attuale dell'immobile. Ciononostante, qualora si voglia regolarizzare la pratica catastale, è sufficiente procedere con una variazione DOCFA.

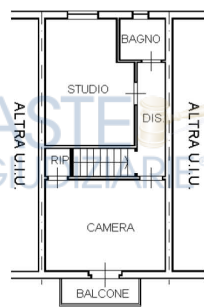
SITUAZIONE CATASTALE

SITUAZIONE ATTUALE

Planimetrie redatte dal CTU
con misure acquisite in sede di sopralluogo



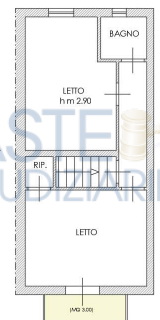
VIA MUNICIPIO
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO
h. mt. 3.20



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PRECISAZIONI

Si osserva che alla data e all'ora concordate per il sopralluogo, fissato preventivamente con l'IVG di Sassari per il giorno 01/10/2024, erano presenti le seguenti persone:

- Geom. Pintus Antonio in qualità di rappresentante dell'istituto IVG di Sassari;
- [REDACTED] in qualità di parte pignorata e comproprietaria dell'immobile.

Durante il sopralluogo sono stati acquisiti, tramite rilievi di misura, dati e ogni ulteriore elemento di valutazione obiettiva indispensabile per il completo espletamento dell'incarico peritale assegnato al CTU.

Non è stato necessario un accesso forzoso.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato in generale si trova in uno stato conservativo medio. Non sono stati rilevati cedimenti di alcun tipo che possano indicare una condizione di precaria instabilità dell'immobile o un imminente grave danno. Le opere di finitura interna sono, per la maggior parte, in discreto stato di conservazione. L'unica eccezione riguarda alcune pareti della cucina, che presentano segni di infiltrazioni di risalita provenienti dalla vicina strada. Alcune tinteggiature interne alle camere da letto sono contrassegnate da condensa da sbalzo termico, soprattutto quelle più prossime agli split del condizionatore.

Inoltre, si riscontra che alcuni infissi esterni e le relative persiane in legno mostrano segni di incuria protratta nel tempo, risultando danneggiati e malfunzionanti.

PARTI COMUNI

L'immobile vanta i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come previsto dall'art.1117 e seguenti del codice civile. Intendendo parti comuni le murature di confine con i fabbricati adiacenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Tantomeno è stata dichiarata dal comproprietario presente in sede di sopralluogo.

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 Sorso per edifici simili a quello oggetto dell'odierna indagine peritale.

Al fine di sopperire a tale impedimento si è cercato di raccogliere quante più notizie utili anche attraverso lo stesso esecutato. Si è inoltre fatto ricorso ad una scrupolosa indagine visiva combinata con l'esame della documentazione progettuale, come verificata presso l'ufficio tecnico del Comune di Sorso su apposita istanza del 06/09/2024, prot.AOO.C_I863.06/09/2024.0028337

risconstrandone quanto segue:

- **STRUTTURE PORTANTI VERTICALI:** realizzati con muratura in blocchi di tufo e malta cementizia di spessore variabile.
- **STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI:** realizzati con solaio del tipo a botte in mattoni di laterizio per la zona giorno al piano terra; solaio tradizionale del tipo prefabbricato in misto laterizio e calcestruzzo armato per la zona notte al piano primo.
- **TRAMEZZI E MURATURE DI TAMPONAMENTO:** realizzati con muratura in mattoni di laterizio e malta cementizia spessore cm 8.
- **INTONACO:** interno ed esterno realizzato con malta di intonaco premiscelato e finitura tradizionale al civile.
- **TINTEGGIATURE INTERNE:** realizzate con mani di pittura traspirante di colore bianco per soffitti e pareti.
- **TINTEGGIATURE ESTERNE:** realizzate con mani di pittura al quarzo di colore beige alternate a zoccolatura di mattoni finto marmo colore marrone.
- **PAVIMENTI INTERNI:** realizzati con piastrelle squadrate e di grande formato, in monocottura di scelta commerciale, uniformati all'intera abitazione e corredati di battiscopa, colorazione chiara tipo invecchiato.
- **RIVESTIMENTI:** davanzali e scale rivestite con lastre di marmo del tipo travertino; bagni e piano cottura rivestiti con piastrelle in ceramica di piccolo formato e del tipo moderno, completi di inserti e fasce di coronamento.
- **SERVIZI IGIENICI:** risultano completi di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento, e precisamente: lavabo, doccia, bidet e water in vetro-china di colore bianco, per il bagno principale al piano terra; lavabo, doccia e water in vetro-china di colore bianco quello della zona notte al piano primo.
- **INFISSI INTERNI:** risultano datati e semplici allo stesso tempo, del tipo all'inglese con vetri satinati in tamburato di legno a battente, di colore marrone. Eccezionalmente per i bagni sono state utilizzate delle porte scorrevoli in tamburato di legno, lisce e della stessa essenza e colorazione delle altre porte.
- **INFISSI ESTERNI:** finestre e porte finestre risultano realizzati con struttura in legno tenue di colore marrone e vetro camera, esternamente protetti da persiane in legno della stessa essenza delle finestre. La porta d'ingresso al piano terra risulta invece del tipo blindato ad unica anta.
- **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. Sono comunque apparentemente funzionanti e regolarmente allacciati alle reti pubbliche presenti nel rione.
Riguardo il riscaldamento, questo è attualmente garantito sia da stufa a pellet alloggiata nella zona soggiorno al piano terra, che da n.2 split sistemati nelle due camere da letto al piano primo. I motori sono stati ancorati in entrambe le facciate dello stabile.
L'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico da litri 80, presente all'interno del bagno principale al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato in modo stabile dalla famiglia degli esecutati e precisamente dalla [REDACTED] e dei suoi tre figli minori, in seguito di assegnazione di dimora a esito di separazione legale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2003 al 18/09/2014	[REDACTED] SASSARI (SS) il [REDACTED] regime di separazione dei [REDACTED] Prop. 1/2 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CARLINI GIOVANNI	11/12/2003	14375	3698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	23/12/2003	25654	19504
		Registrazione			
Dal 18/09/2014	[REDACTED] SASSARI (SS) il [REDACTED] regime di separazione dei [REDACTED] [REDACTED] SASSARI (SS) il [REDACTED] regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FANCELLO GIANNI	18/09/2014	7334	5345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	25/09/2014	10447	8287
		Registrazione			

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento, vede i Sig.ri [REDACTED] come proprietari dell'immobile a seguito di una compravendita avvenuta in data 11/12/2003, da parte della Sig.ra [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietaria a seguito di Dichiarazione di Successione del 06/05/2003 n.97, Volume 1288, apertasi in data 01/11/2002 per morte [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 11/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a SASSARI il 25/09/2014

Reg. gen. 10449 - Reg. part. 1133

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di BANCA DI SASSARI SPA con sede in Sassari

Capitale: € 120.000,00

Rogante: Notaio FANCELLO GIANNI

Data: 18/09/2014

N° repertorio: 7335

N° raccolta: 5346

Trascrizioni

• **COSTITUZIONE DI VINCOLO**

Trascritto a SASSARI il 25/09/2014

Reg. gen. 10450 - Reg. part. 8289

Quota: 1/1

A favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede a Cagliari

Contr. [REDACTED]

Note: LA PARTE FINANZIATA HA DICHIARATO DI AVER PRESO ATTO DEL DIVIETO DI ALIENAZIONE E DI LOCAZIONE PREVISTO DALL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONALE N. 32/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE, NONCHE' DELLE SANZIONI COMMINATE PER GLI ATTI POSTI IN ESSERE IN VIOLAZIONE DI TALE DIVIETO, SI IMPEGNA PERCIO' A NON ALIENARE E A NON LOCARE L'ALLOGGIO IPOTECATO, ED OGGETTO DEL FINANZIAMENTO, E AD ABITARLO PERSONALMENTE, IN MANIERA STABILE E CONTINUATIVA, PER UN PERIODO DI ANNI 5 (CINQUE) DECORRENTI DALLA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DEL FINANZIAMENTO STESSO, INTESO CHE IL VINCOLO SI ESTENDERA' A TUTTE LE QUOTE DI COMPROPRIETA', NONCHE' A TUTTE LE PERTINENZE, DIPENDENZE ED ACCESSIONI.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 11/07/2024

Reg. gen. 11942 - Reg. part. 9495

Quota: 1/1

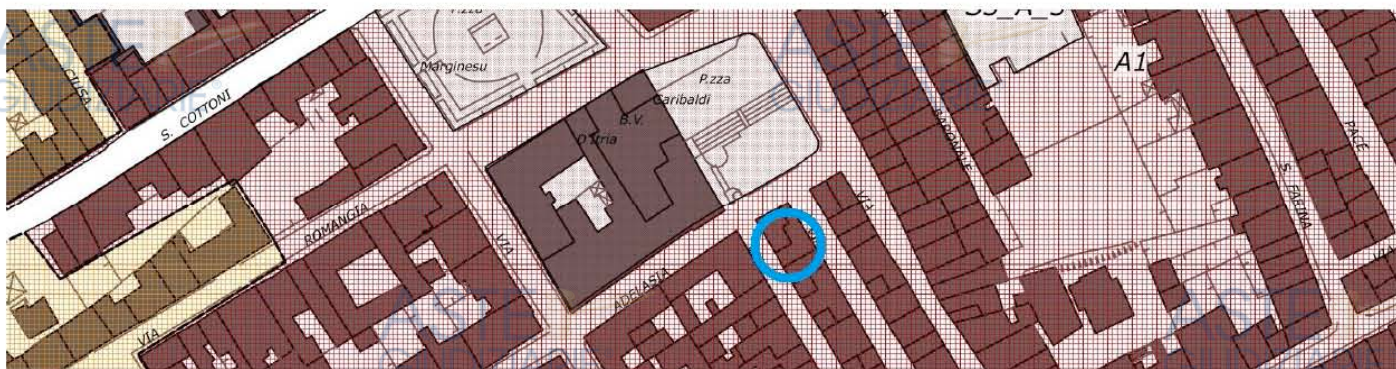
A favore di BANCO DI SARDEGNA SPA con sede in Cagliari

NORMATIVA URBANISTICA

Le previsioni di zona dello strumento urbanistico (PUC) in vigore nel Comune di Sorso, riferite all'immobile oggetto dell'odierna indagine peritale, sono risultate le seguenti: SOTTOZONA A1 - Tessuto urbano con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico - nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico.

Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.

Si rimanda alle specifiche Norme Tecniche di Attuazione del P.P. di Zona "A" "I Intervento" e "II intervento" e a quanto previsto dagli Elaborati del "Centro di Antica e Prima Formazione" così come integrati con le Norme Tecniche di Attuazione di cui all'Allegato 2/3 alla determinazione n. 1903/D.G. del 07/08/2008 della "Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Sorso, approvato con D.A. n.1925/U del 24/07/1987 e Delibera C.C. n. 5 del 02/03/1990", e da quanto prescritto dagli elaborati abachi e Norme Tecniche di Attuazione dei Beni Identitari.



Stralcio Piano Urbanistico Comunale (PUC) del comune di Sorso

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Sorso, presentata in data 06/09/2024 con protocollo n. A00.C_1863.06/09/2024.0028337, per l'immobile oggetto di indagine peritale sono risultati rilasciati i seguenti provvedimenti concessori:

- **LICENZA EDILIZIA N.118/1973** relativamente alla costruzione di un fabbricato da destinare a uso residenziale, in Via Municipio n.1.
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.67/2013** del 11/11/2013 relativamente all'accertamento di conformità di un fabbricato a uso residenziale, in Via Municipio n.1.
- **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** rilasciato in data 12/12/2013 (Rif. Pratica Edilizia n.04/2013).

Non risulta predisposta l'attestazione di prestazione energetica (APE).

Verifica della Conformità Edilizia

Dalla comparazione tra la planimetria progettuale e lo stato di fatto del fabbricato oggetto di pignoramento sono emerse alcune incongruenze. Pertanto, sotto il profilo edilizio, l'immobile deve essere considerato irregolare.

Tali irregolarità consistono principalmente con le altezze utili interne, che differiscono da quelle approvate a sanatoria. Ad esempio, la cucina al piano Terra presenta la tipica volta a botte, con un'altezza massima misurata al centro della stanza di 270 cm, anziché i 330 cm previsti dal progetto. Al piano primo, sebbene il solaio sia piano, l'altezza utile misurata è di 290 cm, contro i 320 cm approvati. Inoltre, sarà necessario riverificare le superfici finestrate, in quanto risultano inadeguate a causa della mancata realizzazione degli armadi a muro.

Possibilità di Regularizzazione Edilizia

A seguito delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sorso, è possibile regularizzare l'immobile seguendo la procedura descritta di seguito:

1. Predisposizione del progetto a sanatoria

La regularizzazione potrà avvenire tramite la presentazione di un nuovo progetto a sanatoria con causale "accertamento di conformità". Tale progetto consentirà di sanare le difformità grafiche risultanti nella precedente pratica edilizia. Con tutta probabilità, si tratta di un semplice errore in fase di redazione grafica della planimetria, poiché l'immobile non è stato modificato, risultando impossibile effettuare successivamente tali modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, poiché l'immobile è una casa indipendente e unifamiliare occupata esclusivamente dai proprietari.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sorso (SS) - Via Municipio n.1, piano T-1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 819, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 104.000,00

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 Sorso, fascia/zona centrale (centro storico) zona n.B2, Microzona n.0, riferito al 1° semestre dell'anno 2024, che oscillano tra Euro/mq 900,00 e Euro/mq 1.200,00 per quanto concerne le abitazioni residenziali in stato di conservazione normale, come quello oggetto di stima.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: SORSO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO

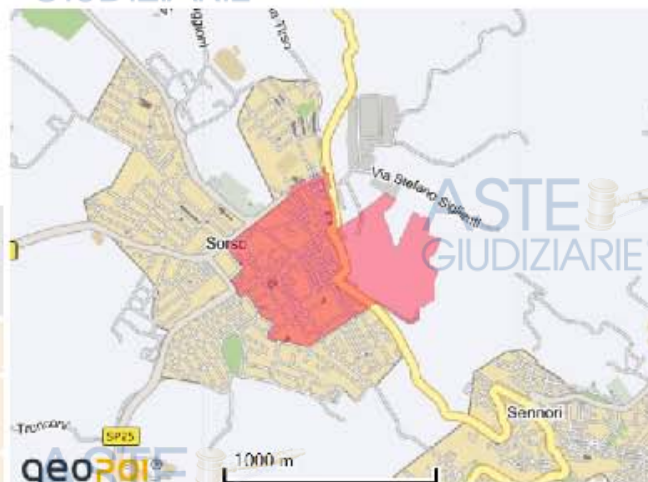
Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1200	L	3,7	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	660	860	L	2,3	3,5	L
Exx	Normale	450	650	L	2,3	3,3	L



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

[illegible]

Posto tutto ciò lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, poiché l'immobile è stato autorizzato per una singola unità immobiliare residenziale, dove anche gli impianti sono unici per l'intero edificio.

Valore di stima: € 114.975,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Variazione mercato	1,50	%

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE 14 di 15

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 03/03/2025

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



Dessole Cosimo
ASTE GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia in Sanatoria - n.67/2013
- ✓ Tavola di progetto approvato in accertamento di conformità
- ✓ Certificato di agibilità
- ✓ Tavola con planimetrie dello stato reale dei luoghi, redatte dal CTU con misure acquisite in sede di sopralluogo
- ✓ Attestazione di Prestazione Energetica (APE) redatta dal CTU
- ✓ Elaborato fotografico
- ✓ Visure storica catastale
- ✓ Planimetria catastale