

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alterio Luigi Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16

All'udienza del 22/10/2024, il sottoscritto Geom. Alterio Luigi Lorenzo, con studio in Via Annunzio Cervi, 73 - 07100 - Sassari (SS), email altluigi@tiscali.it;luigilorenzoalterio@gmail.com, PEC luigilorenzo.alterio@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Via Fontana n°12, edificio Unico, piano T;1 (Coord. Geografiche: 40.799115 - 8.581345)

DESCRIZIONE

L'Immobile Oggetto della Presente CTU si Trova nel Comune di **** Omissis **** in Provincia di **** Omissis **** in Via **** Omissis ****, nel Centro Storico di **** Omissis ****.

Il Fabbricato si Trova alla Fine della Stessa **** Omissis **** che Essendo una Via Chiusa non Presenta Uscita Stradale; la Via Presenta una Fila di Fabbricati Affiancati sul Lato Destro e sul Lato Sinistro che Sono Contigui Tra Loro lungo Tutta la Via **** Omissis ****, Come da Immagine n°1 dell'Allegato n°8 che si Allega alla Presente CTU.

Non Si Trovano Parcheggi nelle Immediate Vicinanze, dalla Via **** Omissis **** si Può Accedere da una delle Vie Principali del Centro di **** Omissis ****.

Per Poter Avere Possibilità di Soffermarsi, e Accedere ad un Negoziato Qualunque e Necessario Inoltrarsi da Via **** Omissis **** nella **** Omissis **** e Percorrerla da Sinistra dall'Uscita di Via **** Omissis ****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La Strada **** Omissis **** se Percorsa dall'Uscita di Via **** Omissis **** a Destra Conduce in Periferia e Fuori dal Centro di **** Omissis ****.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' Verificata la Documentazione di Cui all'Art. 567 2°Comma c.p.c Mediante Esame A. Estratto del Catasto e Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni Relative all'Immobile Pignorato nei 20 Anni Anteriori alla Trascrizione del Pignoramento n°652 del 11/01/2024.

Verificato il Certificato Ultra ventennale Antecedente alla Data del Pignoramento n°652 del 11/01/2024.

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Alla Data del (Pignoramento n°652) del 11/01/2024 l'Immobile Risulta di Proprietà del Sig. **** Omissis **** e della Sig.ra **** Omissis ****, come da Allegato n°10 (Atto Notarile) che si Allega alla Presente CTU.

CONFINI

L'Immobile Oggetto del Pignoramento Confina a Destra del Civico **** Omissis **** con il Civico **** Omissis **** a Sinistra con **** Omissis ****, e Frontalmente al Civico **** Omissis **** con Altra **** Omissis ****, Come da Immagine n°1 dell'Allegato n°8 che si Allega alla Presente CTU.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	90,77 mq	117,00 mq	0,20	23,40 mq	2,96 m	Terra
Abitazione	74,79 mq	95,00 mq	1,15	109,25 mq	3,09 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				132,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel Calcolare la Superficie Convenzionale al Piano Terra Si è Tenuto Conto del Coefficiente per le Cantine, in Quanto Indicate nel Progetto Depositato All'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis ****, Come da Allegato n°6.2 che si Allega alla Presente CTU.

Nel Calcolare la Superficie Convenzionale del Piano Primo Si è Tenuto Conto del Coefficiente per il Balcone Scoperto e per la Veranda Praticabile, in Quanto Indicate nel Progetto Depositato All'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis ****, Come da Allegato n°6.2 che si Allega alla Presente CTU.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/08/1981 al 13/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbano, Fg. 54, Part. 177, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 Vani Superficie catastale 239 mq Rendita € 748,86 Piano T - 1
Dal 25/08/1981 al 13/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbano, Fg. 54, Part. 177, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 Vani Superficie catastale 239 mq Rendita € 748,86 Piano T - 1
Dal 25/08/1981 al 13/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbano, Fg. 54, Part. 177 , Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 Vani Superficie catastale 239 mq Rendita € 748,86 Piano T - 1
Dal 25/08/1981 al 13/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Fabbricati, Fg. 54, Part. 177 , Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 Vani Superficie catastale 239 mq Rendita € 748,86 Piano T - 1
Dal 28/08/1981 al 13/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbano, Fg. 54, Part. 177, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 Vani Superficie catastale 239 mq Rendita € 748,86 Piano T - 1
Dal 13/09/2001 al 28/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbano, Fg. 54, Part. 177, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 Vani Superficie catastale 239 mq Rendita € 748,86 Piano T - 1
Dal 28/09/2006 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbano, Fg. 54, Part. 1094, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 Vani Superficie catastale 239 mq Rendita € 748,86 Piano T - 1

Dal 28/09/2006 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbano, Fg. 54, Part. 1094, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 Vani Superficie catastale 239 mq Rendita € 748,86 Piano T - 1
------------------------------	-------------------	---

I Titolari del Bene Pignorato Antecedente alla Data del 28/09/2006 non Corrispondono Agli Attuali Proprietari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urb.	56	1094	7		A3	2	10,0	239 mq	748,86 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il Sopralluogo, al Piano Terra, la Parte dello Stesso Chiamato Punto Luce, Non Corrisponde a Ciò che è Indicato nella Planimetria Catastale; in Quanto Proprio in Corrispondenza del Punto Luce, in Corrispondenza della Metà dello Stesso, Esiste un Tramezzo che Divide il Punto Luce in Due Parti, Come da Allegato n°3 e 6.2 che si Allega alla Presente CTU.

Un' Area, Scoperta, al Quale si Accede come da Planimetria Catastale da una Porta Interna della Camera che si Trova in Prossimità del Vano Scala Interno, che da Accesso al Primo Piano, Come da Allegato n°3 e 6.2 che si Allega alla Presente CTU.

Quest'Area Presenta Anomalie Manutentive, alla Quale si Consiglia di Considerare l'Eventualità di Svolgere una Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, della Pavimentazione, e sia delle Murature Laterali, Come da Immagine n°12 e 13 dell'Allegato n°8 che si Allega Alla Presente.

Un'Area, Coperta, al Quale si Accede da Una Porta Interna, dal Corridoio, in Prossimità del Vano Scala Interno, che da Accesso al Primo Piano; In Quest'Area si Evidenzia una Parvenza di Bagno Cieco, Senza Finestre, ne Aspiratori, Come da Immagine n°11 , 12 e 13 dell'Allegato n°8 che si Allega Alla Presente.

Lo Scrivente CTU Evidenzia che, Tale Bagno Andrebbe Demolito, in Quanto lo Strumento Urbanistico del Comune di **** Omissis **** indica la Costruzione di un Bagno senza Concessione o Autorizzazione come Abuso Edilizio; Riportando lo Stato del Punto Luce alla Situazione Indicata in Planimetria Catastale; Tale Demolizione non Implica Lavori Complessi.

Alla Presente Si Allega il Progetto Architettonico Depositato in Sanatoria, In Tale Progetto non è Indicata Tale Modifica, per Cui si Confermano le Suddette Indicazioni, Come da Allegato n°6.2 Allegato alla Presente CTU.

PRECISAZIONI

Per Quanto Riguarda il Punto Luce al Piano Terra, e di Conseguenza il Bagno Abusivo, si Fa Presente che, alla Presente si Allega un Computo Metrico Estimativo Preventivo di Massima per Evidenziare i Costi Eventualmente da Sostenere per la Demolizione del Bagno al Piano Terra; Tale Computo Metrico Estimativo è da Considerarsi Puramente Indicativo, Computo Metrico Estimativo Preventivo di Massima, Allegato al n°11 alla Presente CTU.

PATTI

Il Sottoscritto CTU alla Data della Presente non ha Riscontrato Patti in Essere.

STATO CONSERVATIVO

L'Immobile Oggetto della Presente CTU, al Momento del Sopralluogo, Presenta al Piano Terra uno Stato Conservativo Mediocre, in Quanto Oggetto di Scarsa Manutenzione Ordinaria e Straordinaria Soprattutto Nell'Area Indicata, Come da Immagine n°5, 6, 7, 8, 10, 13, 14, 15 dell'Allegato n°8 che si Allega Alla Presente al n°8.

PARTI COMUNI

L'Immobile Oggetto della Presente CTU non Presenta Parti Comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Immobile Oggetto della Presente CTU non Presenta Servitù, Censo, e Usi Civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Immobile Oggetto della presente CTU Presenta nello Specifico il Sotto Indicato Stato di Manutenzione e Qualità:

1. Fondazioni: Buone Caratteristiche Costruttive, non si Evidenziano Anomalie.

2. Esposizione: La Facciata Principale si Espone a Est; L'Area Adibita a Veranda al Piano Primo è Esposta a Ovest.

3. Altezza Interna Utile Media: Piano Terra ml. 2,96 - Piano Primo: ml. 3,09.

4. Strutture verticali: Muratura Portante Ordinaria in Blocchi di Pietra Cantone di Spessore cm. 40,00 cm. e 50,00 cm. al Piano Terra e 50,00 cm. e 25,00 al Primo Piano; Internamente Al Piano Terra si Evidenziano Murature che Necessitano di Manutenzione Ordinaria nella Maggior Parte, Mentre nell' Area Adibita a Punto Luce si Consiglia Anche una Manutenzione Straordinaria, si Evidenziano Alcune Anomalie Statiche Sempre nell' Area Adibita a Punto Luce, Mentre al Primo Piano non si Evidenziano Anomalie Statiche.

5. I Solai: Parte della Struttura in Piano con Spessore di 30,00 cm. Necessitano di Manutenzione Ordinaria nella Maggior Parte, Maggiore Attenzione si Consiglia nell' Area Adibita a Punto Luce.

6. Manto di Copertura: Prettamente Piana, con Manto di Tegole.
Mentre la Parte di Copertura Sovrastante la Cucina Risulta ad una Falda, come da Progetto in Sanatoria Allegato alla Presente CTU.

7. Pareti Esterne ed Interne: Quelle Interne Necessitano di Manutenzione Ordinaria nella Maggior Parte, Mentre nell' Area Adibita a Punto Luce si Consiglia anche una Manutenzione Straordinaria; Mentre Quelle Esterne, Al Piano Terra e in Facciata Principale Necessitano di Manutenzione Ordinaria.

8. Pavimentazione Interna: Al Piano Terra, e al Primo Piano Nell'Area Esterna, la Pavimentazione Necessitata di una Manutenzione Ordinaria.

9. Infissi Esterni ed Interni: Gli Infissi in Generale Necessitano di una Manutenzione Ordinaria, in Alcuni Casi Si Consiglia la Sostituzione dell'Infisso, in Quanto Dopo un Eventuale Manutenzione delle Murature e Pareti Sarà Necessario Sostituire l'Eventuale Infisso Presente.

10. Volte: (Struttura di Copertura di Ambienti Architettonici, Caratterizzata dalla Curvatura, Concava all'Interno, delle Sue Superfici), Nell'Immobile Oggetto della Presente CTU non Sono Presenti Volte.

11. Scale: La Scala Interna che Seve il Piano Primo è Costruita in Blocchi di Pietra Rivestiti di Lastre di Marmo, lo Stesso Dicasi per la Rampa di Scale Esterna da cui si Accede al Primo Piano dall'Esterno Passando dal Piano Terra.

Si Può Avere Accesso Al Piano Primo Sia da Rampe di Scale Interne che da Una Rampa di Scale Esterna che dal Piano Terra Porta Prima ad un Area Esterna che in Planimetria Catastale e in Progetto Allegati alla Presente CTU Vengono Indicate Come Cortile e Veranda; Le Rampe di Scale Interne Si Trovano in Stato di Manutenzione Pressoché Buona, Mentre per la Rampa di Scale Esterna si Consiglia una Manutenzione Sia Ordinaria che Straordinaria.

12. Impianto Elettrico, Idrico, Termico, Altri Impianti: A. L'Impianto Elettrico alla Data del Sopralluogo si Trova in Buone Condizioni; B. L'impianto Idrico alla Data del Sopralluogo si Trova in Buone Condizioni; C. L'Impianto Termico non Esiste, Sono Presenti Alcuni Termoconvettori (Stufe) e un Serbatoio di Gasolio, al Piano Primo che si Occupano di Riscaldare il Piano in Più Punti; D. E' Presente un Impianto per l'ADSL (Internet), e un Impianto Televisivo.

13. Terreno Esclusivo: E' Presente una Zona Esterna Accessibile dal Piano Terra e dal Primo Piano che in Planimetria Catastale e in Progetto in Sanatoria è Indicato come Cortile a cui Occorre una Manutenzione Ordinaria.

14. Posto Auto: Non Esiste Posto Auto Scoperto su Area Condominiale, ma è Possibile Parcheggiare nella Via
**** Omissis **** (Area Pubblica).

15. Soffitta, Cantina o Simili: In Progetto in Sanatoria Sono Indicate due Aree del Piano Terra Indicate come
Cantine, al Momento del Sopralluogo le Aree sono Presenti, e Utilizzate come Ripostiglio.

16. Dotazioni Condominiali: Nessuna Dotazione Condominiale Presente.

17. Altro: Si Consiglia una Manutenzione Mirata all'Immobile nel Suo Insieme, Come Evidenziato nelle Immagini
Allegate alla Presente con Allegato n°8.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile Oggetto della Presente CTU al Momento del Sopralluogo Risulta Occupato dal Debitore Esecutato
Sig. **** Omissis **** Nato a **** Omissis **** **** Omissis **** ****
Omissis **** a **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** e da un
Figlio che al Momento del Sopralluogo non è Presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1973 al 26/09/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Devoluta per Legge	01/04/1973	41	715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari	28/04/1973	3293	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/1981 al 01/04/1973	**** Omissis ****	Atto Notarile Pubblico di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Maniga Salvatore	05/10/1981	445610	18690
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari	31/10/1911	7290	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2002 al 05/10/1981	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/02/2002	54	1256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari	30/04/2004	5425	
Dal 28/09/2006 al 07/02/2002	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto Notarile Pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Galletta Maria	28/09/2006	64552	16774
		Trascrizione			
Dal 06/10/2006 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari	06/10/2006	11072	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ipoteca Volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Galletta Maria	28/09/2006	64553	16775
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/01/2024	**** Omissis ****	Pignoramento Immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficiale Giudiziario Sassari	01/12/2003	2504	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla Data del Pignoramento **** Omissis **** non Esistono Atti Successivi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
 Iscritto a Sassari il 28/09/2006
 Reg. gen. 64553 - Reg. part. 16775
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: Galletta Maria
 Data: 28/09/2006
 N° repertorio: 64553
 N° raccolta: 16775
 Note: Il Sig.ri **** Omissis **** Nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** Cod. Fisc. **** Omissis **** e

**** Omissis **** Nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** Cod. Fisc. **** Omissis **** Risultano
Coniugati in Comunione di Beni.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Sassari il 11/01/2024

Reg. gen. 2504 - Reg. part. 652

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Comune di **** Omissis **** Al Momento della Presente CTU è in Vigore il Piano Particolareggiato del Centro Storico dal 24/04/2024, e Il PUC (Piano Urbanistico Comunale) dal 03/05/2018.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si fa Presente la Concessione Edilizia in Sanatoria:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria n°128 del 15/12/2006, di cui se ne Allega una Copia al n°5 alla Presente CTU.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al Momento del Sopralluogo per la Stesura della Presente CTU Esiste Corrispondenza Quasi Totale Tra lo Stato dei Luoghi e il Progetto Presentato con Concessione Edilizia in Sanatoria, come da Allegato n°6.2 che si Allega Alla Presente CTU.

La Totalità della Corrispondenza l'Immobile non la Raggiunge in Quanto al Piano Terra Nell'Area Indicata in Progetto come Punto Luce, al Momento del Sopralluogo è Presente una Divisione di Tale Punto Luce in Due parti Pressoché Identiche, Evidenziata con un Tramezzo che Divide il Punto Luce in due Parti di Cui una Coperta che Rappresenta una Sorta di Baghetto Privo di Aperture Verso l'Esterno, e una Rimanenza di Punto Luce Dimezzato.

Per Questo Motivo si Evidenzia Tale Anomalia che per l'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis **** è un Abuso Edilizio non Sanato con la Concessione Edilizia in Sanatoria Esistente, di Cui se ne Allega una Copia alla Presente CTU.

A Tal Proposito lo Scrivente Allega alla Presente un Computo Metrico Estimativo di Massima e Indicativo dei Costi da Sostenere al n°11, in Caso di Demolizione e Ripristino dello Stato Indicato nel Progetto in Sanatoria Depositato in Comune di **** Omissis **** Allegato alla Presente CTU al n°11, e alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°128 del 15/12/2006 Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis ****, Allegata alla Presente CTU al n°5.

Tali Costi Come da Computo Metrico Estimativo di Massima Ammontano a €.24.992,18.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per l'Immobile Oggetto della Presente CTU Sono Previsti Vincoli di Natura Paesaggistica, ma non Oneri Condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Pel l'Immobile Oggetto della Presente CTU non è Necessario Procedere alla Formazione di più Lotti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sorso (SS) - Via Fontana n°12, edificio Unico, piano T;1
L'Immobile Oggetto della Presente CTU si Trova nel Comune di **** Omissis **** in Provincia di **** Omissis **** in Via **** Omissis ****, nel Centro Storico di **** Omissis ****. Il Fabbricato si Trova alla Fine della Stessa **** Omissis **** che Essendo una Via Chiusa non Presenta Uscita Stradale; la Via Presenta una Fila di Fabbricati Affiancati sul Lato Destro e sul Lato Sinistro che Sono Contigui Tra Loro lungo Tutta la Via **** Omissis ****, Come da Immagine n°1 dell'Allegato n°8 che si Allega alla Presente CTU. Non Si Trovano Parcheggi nelle Immediate Vicinanze, dalla Via **** Omissis **** si Può Accedere da una delle Vie Principali del Centro di **** Omissis ****. Per Poter Avere Possibilità di Soffermarsi, e Accedere ad un Negozio Qualunque e Necessario Inoltrarsi da Via **** Omissis **** nella **** Omissis **** e Percorrerla da Sinistra dall'Uscita di Via **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1094, Sub. 7, Categoria A3Valore di stima del bene: € 159.180,00

Per Calcolare il Valore dell'Immobile Oggetto della Presente CTU si sono Considerati i Valori Ottenibili

con l'Ausilio dei Coefficienti di Differenziazione, (Numeri Moltiplicatori che Permettono di Correggere le Quotazioni Medie di Mercato per Ottenere il Valore degli Immobili le cui Caratteristiche si Discostano da quelle Tipiche della Media), per Ottenere una Superficie Convenzionale Più Reale Possibile; Successivamente si è Tenuto Conto della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Pubblicati dall'Agenzia delle Entrate Specifici per il 1° Semestre 2024.

Nella Determinazione del Valore Finale del Bene Vengono Indicati gli Oneri di Regularizzazione Urbanistica per la Bonifica.

A Tal Proposito si Stabilisce il prezzo, Considerando i Costi di Abbattimento, in Quanto Trattasi di Immobile Abusivo, per la Parte Relativa alla Costruzione di un Bagno al Piano Terra nell'Area che, da Progetto in Sanatoria, di cui se ne Allega Una Copia.

Il Prezzo Di Massima Eventualmente Sostenibile per il Ripristino, Secondo il Computo Metrico Estimativo di Massima di cui se ne Allega una Copia alla Presente CTU Ammonta a €. 24.992,18.

Valore Totale (Esclusi i Costi di un'Eventuale Bonifica) = €. 159.180,00 - €. 24.992,18 = €. 134.187,82.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sorso (SS) - Via Fontana n°12, edificio Unico, piano T;1	132,65 mq	1.200,00 €/mq	€ 159.180,00	100,00%	€ 159.180,00
				Valore di stima:	€ 159.180,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Qui di Seguito lo Scrivente Segnala l'Anomalia al Piano Terra, in Particolare nella Parte Nominata Come Punto Luce, (Come da Progetto In Sanatoria Depositato al Comune di **** Omissis ****), di cui se ne Allega una Copia al n°6.2.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, li 09/03/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n°2 Agenzia Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari 1° Trimestre 2024 CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Allegato n°3 Planimetria Catastale con Superficie Calpestabile e Planimetria Quotata Sorso Foglio 56 Particella 1094 Sub 6 CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato n°3.1 Calcoli Superfici Sorso Foglio 56 Particella 1094 Sub 6 CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Allegato n°3.2 Visura Storica Immobile Sorso Foglio 56 Particella 1094 Sub 6 CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato n°4 Richiesta Accesso Agli Atti e Avvio Procedimento Comune di Sorso dal CTU Geom. Alterio Luigi Lorenzo CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Allegato n°4 Richiesta Accesso Agli Atti e Avvio Procedimento Comune di Sorso dal CTU Geom. Alterio Luigi Lorenzo CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Allegato n°6 Calcoli Planovolumetrici Fabbicato Urbano Sorso Foglio 56 Particella 1094 Sub 6 CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Allegato n°6.1 Relazione Tecnica Progetto in Sanatoria Sorso Foglio 56 Particella 1094 Sub 6 CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Allegato n°6.2 Copia Progetto Depositato in Comune di Sorso SS Foglio 56 Particella 1094 Sub 6 CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato n°7 Verbale Sopralluogo e APE Attestazione di Prestazione Energetica Via Fontana 12 Sorso ss CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 11 Foto - Allegato n°8 Immagini Immobile Sorso SS Foglio 56 Particella 1094 Sub 6 CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato n°9 Verbale Inizio Operazioni Peritali Immobile Sorso Foglio 56 Particella 1094 Sub 6 CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Allegato n°10 Atto Notarile di Compravendita Immobile Sorso Foglio 56 Particella 1094 Sub 6 CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato n°11 Computo Preventivo Lavori di Demolizione Parte Abusiva al Piano Terra CTU (Aggiornamento al 09/03/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegato n°1 Perizia Immobiliare per la Privacy (Aggiornamento al 09/03/2025)

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sorso (SS) - Via Fontana n°12, edificio Unico, piano T;1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1094, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	132,65 mq
Stato conservativo:	L'Immobile Oggetto della Presente CTU, al Momento del Sopralluogo, Presenta al Piano Terra uno Stato Conservativo Mediocre, in Quanto Oggetto di Scarsa Manutenzione Ordinaria e Straordinaria Soprattutto Nell'Area Indicata, Come da Immagine n°5, 6, 7, 8, 10, 13, 14, 15 dell'Allegato n°8 che si Allega Alla Presente al n°8.		
Descrizione:	L'Immobile Oggetto della Presente CTU si Trova nel Comune di **** Omissis **** in Provincia di **** Omissis **** in Via **** Omissis ****, nel Centro Storico di **** Omissis ****. Il Fabbricato si Trova alla Fine della Stessa **** Omissis **** che Essendo una Via Chiusa non Presenta Uscita Stradale; la Via Presenta una Fila di Fabbricati Affiancati sul Lato Destro e sul Lato Sinistro che Sono Contigui Tra Loro lungo Tutta la Via **** Omissis ****, Come da Immagine n°1 dell'Allegato n°8 che si Allega alla Presente CTU. Non Si Trovano Parcheggi nelle Immedie Vicinanze, dalla Via **** Omissis **** si Può Accedere da una delle Vie Principali del Centro di **** Omissis ****. Per Poter Avere Possibilità di Soffermarsi, e Accedere ad un Negozio Qualunque e Necessario Inoltrarsi da Via **** Omissis **** nella **** Omissis **** e Percorrerla da Sinistra dall'Uscita di Via **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile Oggetto della Presente CTU al Momento del Sopralluogo Risulta Occupato dal Debitore Esecutato Sig. **** Omissis **** Nato a **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** e da un Figlio che al Momento del Sopralluogo non è Presente.		