

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dessole Cosimo, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.

promossa da

4 MORI SARDEGNA S.R.L. con sede in Conegliano (TV)

Codice fiscale: 04946080266

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11

Firmato Da: DESSOLE COSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.-NG CA 3 Serial#: 68659b5df41cfd151eece276f685a4b8

INCARICO

All'udienza del 04/07/2024, 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 08/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Locale cantina/deposito ubicato a Nulvi (SS) - Via XXV Aprile n.38, piano S1



(Coord. Geografiche: 40°47'11.62"N - 8°44'23.54"E.73985)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della perizia è situato al primo piano seminterrato di una pregevole palazzina plurifamiliare. Trattasi di una porzione di fabbricato con destinazione d'uso non residenziale (cantina e deposito), sebbene arbitrariamente mutato in appartamento. L'ingresso avviene tramite una rampa di scale che portano a un cortile pavimentato, scoperto e ad uso esclusivo dell'immobile pignorato. Dal cortile si entra direttamente nel soggiorno-cucina, dal quale si accede a un disimpegno che funge da snodo centrale dell'appartamento. Dal disimpegno si aprono quattro porte: la prima conduce al bagno; le altre alle tre camere da letto. Una quarta camera trova accesso attraverso una porta comunicante con la cucina. L'appartamento dispone inoltre di una zona lavanderia e wc.

Una particolarità è costituita dalla zona notte che a differenza della zona giorno presenta il soffitto mansardato con altezza minima interna mt 2.10 e massima mt 2.70. La zona giorno è invece tradizionale con solaio in piano e altezza interna mt 3.00 ribassata con controsoffittatura in cartongesso sino a mt 2.70.

L'immobile come detto fa parte di un edificio plurifamiliare situato in un quartiere marginale ma abbastanza giovane e popoloso del Comune di Nulvi, decentrato rispetto al centro principale della città, ma comunque facilmente raggiungibile. Questa posizione offre i vantaggi tipici dei quartieri residenziali prossimi al centro: ampie aree di parcheggio e l'assenza dell'insopportabile "caos" prodotto dal traffico intenso e dall'attività frenetica dei visitatori. Inoltre, le strade sono ampie, ben tenute e illuminate. La combinazione di questi importanti vantaggi costituisce un plusvalore per l'immobile, poiché unisce i benefici di un quartiere residenziale tranquillo con la vicinanza ai servizi offerti del centro città.

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



VISIONE DELL'INSIEME DELL'IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale Cantina/Deposito ubicato a Nulvi (SS) - Via XXV Aprile n.38, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della documentazione in Atti di causa, a seguito di accurato studio e successiva verifica presso la conservatoria dei RR.II. di Sassari e dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, con visure eseguite in data 09/07/2024 e 14/11/2024, si è potuto accertare che la relazione notarile a firma del [REDACTED] Notaio in Milano, datata 31/08/2023, è risultata completa.

Tuttavia, 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] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile pignorato risulta coerente con la strada pubblica Via XXV Aprile (da cui è permesso l'accesso); con porzione dello stesso fabbricato (sub.1) di proprietà [REDACTED] con diversa proprietà: [REDACTED] (mappale 515); con altra strada pubblica Via Fabrizio De André (ex s.v. Calighe Fedu).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina/deposito e accessori diretti	152,75 mq	181,80 mq	1	181,80 mq	2,40 m	S1
Cortile pavimentato esclusivo	30,00 mq	36,65 mq	0,18	6,60 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				188,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici dichiarate sono il risultato di rilievi effettuati nel corso del sopralluogo in data 30/09/2024 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 15/05/2003 al 17/06/2005		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 850 Qualità Incolto produttivo CLU Superficie (ha are ca) 00.04.53 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,07
Dal 17/06/2005 al 05/05/2006		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 850 Qualità Incolto produttivo CLU Superficie (ha are ca) 00.04.53 Reddito dominicale € 0,09 Reddito agrario € 0,07
Dal 05/05/2006 al 15/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 906 Categoria EU, Cons. 00.04.03
Dal 15/05/2006 al 24/08/2006		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 906, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 158 Rendita € 497,76 Piano S1
Dal 24/08/2006 al 09/07/2024		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 906, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 158 Superficie catastale 178 mq Rendita € 497,76 Piano S1

Al fine della verificata continuità storica nel ventennio, riferita a partire dall'area urbana di sedime del complesso edilizio che ospita il bene pignorato, si riportano i seguenti passaggi catastali:

FRAZIONAMENTO n.985780 in atti dal 22/05/1991 (genera la particella 150)

FRAZIONAMENTO n.1322.1/2003 del 15/05/2003 in atti dal 15/05/2003 (genera la particella 850)

TIPO MAPPALE del 05/05/2006 Pratica n. SS0068760 in atti dal 05/05/2006 (genera il mappale 906)

COSTITUZIONE del 15/05/2006 Pratica n. SS0081819 in atti dal 15/05/2006 (genera il mappale 906 sub.2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	906	2		C2	1	158	178 mq	497,76 €	S1	

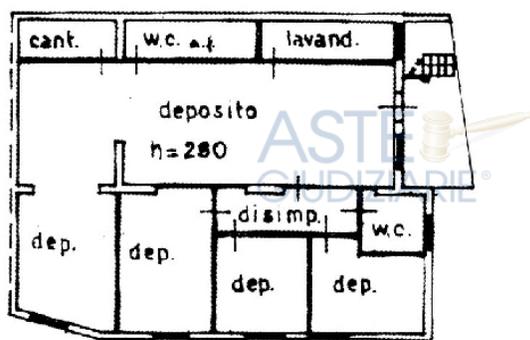
Corrispondenza catastale

A seguito di una verifica condotta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari in data 09/07/2024, è stato appurato che l'immobile è regolarmente accatastato sebbene la planimetria non corrisponde esattamente alla situazione reale.

Nello specifico risulta dichiarata un'altezza utile interna di mt 2.80 anziché di mt 2.40 e la diversa disposizione della tramezzatura che contraddistingue il locale wc/lavanderia annesso alla cantina.

Di conseguenza si rende necessaria una nuova variazione catastale DOCFA che non comprenderà la variazione della destinazione d'uso, da locali deposito/cantina a residenziale, poiché l'attuale utilizzo dei locali non è condonabile dal punto di vista edilizio.

SITUAZIONE CATASTALE



SITUAZIONE ATTUALE

Planimetria redatta da CTU con misure acquisite in sede di sopralluogo.



PRECISAZIONI

Si osserva che alla data e all'ora concordate per il sopralluogo, fissato preventivamente con l'IVG di Sassari per il giorno 30/09/2024, erano presenti le seguenti persone:

- Sig. ██████████ in qualità di rappresentante dell'istituto IVG di Sassari;
- Sig. ██████████ in qualità di figlio dell'esecutato ██████████
- Sig.ra ██████████ occupante l'immobile, qualificatasi ex compagna del menzionato ██████████

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

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi ottimale. Non si sono rilevate tracce di umidità da infiltrazioni idriche e/o da risalita o cedimenti di alcun genere e tipo che possano far presagire ad una condizione di precaria instabilità dell'immobile o di imminente grave danno.

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo (con ogni limitazione del caso dovuto all'impossibilità di poter effettuare sondaggi invasivi e talvolta distruttivi non autorizzati) è quello più ordinario e maggiormente impiegato nel comprensorio di Nulvi 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 che nella realtà, in passato, è stato il vero esecutore materiale della costruzione.

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 Nulvi su apposita istanza del 09/07/2024, prot.5536, riscontrandone quanto segue:

- **STRUTTURE VERTICALI PORTANTI:** sono costituite da ossatura in blocchi prefabbricati di cls e malta cementizia, spessore cm 30.
- **STRUTTURE ORIZZONTALI PORTANTI:** sono le più ordinarie composte da solaio prefabbricato in misto laterizio e calcestruzzo armato, di sezione adeguata alle luci. Eccezionalmente per il solaio della zona giorno, questo risulta ribassato con un controsoffitto in lastre tralicciate e pannelli di cartongesso, coerentemente con quanto disposto dal progetto approvato. Diversamente, per la zona notte è presente il solo solaio del soffitto realizzato inclinato.
- **TRAMEZZI E MURATURE DI TAMPONAMENTO:** le pareti divisorie dei vari ambienti e quelle di tamponamento delle murature perimetrali portanti, sono realizzate con muratura in mattoni di laterizio e malta cementizia, spessore cm 8.
- **INTONACO:** l'intonacatura in generale è del tipo pronto premiscelato, costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura al civile.
- **TINTEGGIATURE:** sono nella sua totalità realizzate con mani di pittura traspirante per interni di colore bianco.

- **PAVIMENTAZIONI:** sono uniformati a tutti gli ambienti e si compongono da mattonelle rettangolari in monocottura di buona scelta commerciale, di varie tonalità del marrone medio chiaro, posate a spina di pesce. Sono integre ed in buono stato manutentivo e sono corredate di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa.

- **SERVIZI IGIENICI:** questi sono completi di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria occorrente per il buon funzionamento e precisamente: lavabo, vasca ad angolo, bidet e water in vetro-china di colore bianco quelli del wc/lavanderia; lavabo, doccia, bidet e water quelli del bagno principale. Sono moderni e integri e in buono stato di conservazione.

- **PORTE:** quelle interne sono semplici e moderne allo stesso tempo, in tamburato di legno a battente, intervallate ad altre scorrevoli su apposito scrigno e si mostrano ben tenute, di colore beige, integre e funzionanti in ogni loro parte.

Quella esterna è del tipo blindato ad unica anta.

- **FINESTRE:** le finestre sono attuali e di buona qualità commerciale, del tipo pvc beige con venature simil legno e vetrocamera, prive di protezione esterna.

- **IMPIANTI:** in generale sono realizzati sottotraccia e funzionanti in ogni loro componente, sebbene non sia stato possibile valutare il reale stato di degrado per vetustà che avrebbe richiesto un intervento invasivo e talvolta distruttivo non autorizzato. Si può presumere comunque che siano tutt'ora efficienti stante la recente realizzazione dello stabile nel suo complesso. Sono completi degli opportuni accessori, quali prese, interruttori, lampade quelli elettrici e rubinetterie e raccordi quelli idrici e di scarico. Riguardo l'impianto di riscaldamento è presente una sola pompa di calore chiller Aermec da esterno che garantisce la produzione di acqua calda ad alta temperatura per il riscaldamento degli ambienti, che si compone di radiatori in alluminio dislocati nei vari ambienti. L'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla presenza di un boiler elettrico situato all'interno del bagno.

Una particolarità è rappresentata dallo scarico fognario che avviene attraverso un serbatoio esterno e da una pompa che consentono di movimentare, raccogliere e sollevare in quota fognatura stradale le acque reflue e nere provenienti dalle attività domestiche.

- **FINITURA ESTERNA:** le pareti esterne sono interamente intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro con apposita pittura al quarzo per esterni. La pavimentazione del cortile esclusivo è invece composta di mattoni rettangolari di monocottura in tinta chiara, privi di battiscopa. Soglie e davanzali sono in granito di colore grigio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in modo stabile dalla Sig.ra [REDACTED] e dai propri figli minori. Lo stesso genitore dichiara che uno dei due figli è affetto da disabilità.

L'occupazione avviene per comodato d'uso gratuito in quanto ex compagna e genitore del bambino avuto con il [REDACTED] (figlio dell'esecutato [REDACTED])

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/2002 al 17/06/2005	[REDACTED]	SENTENZA DI USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI SASSARI	21/01/2002	4289	2002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	01/07/2003	13576	10407

Dal 17/06/2005 al
24/08/2006

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio LOJACONO VINCENZO	17/06/2005	131592	42312
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
SASSARI	04/07/2005	16093	11982
COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio LOJACONO VINCENZO	24/08/2006	134705	44228
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
SASSARI	25/08/2006	15113	9734

Dal 24/08/2006

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 31/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il 25/08/2006
Reg. gen. 15114 - Reg. part. 2775
Quota: 1/1
Importo: € 175.000,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A. con sede in Cagliari (CA)
Contro [REDACTED]
Capitale: € 87.500,00
Rogante: Notaio LOJACONO VINCENZO
Data: 24/08/2006
N° repertorio: 134706
N° raccolta: 44229

Trascrizioni**• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SASSARI il 06/06/2007

Reg. gen. 10121 - Reg. part. 6530

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

• SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascritto a SASSARI il 25/06/2010

Reg. gen. 8695 - Reg. part. 5385

Quota: 1/1

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a SASSARI il 07/08/2023

Reg. gen. 14552 - Reg. part. 11000

Quota: 1/1

A favore di 4 MORI SARDEGNA S.R.L. con sede in Conegliano (TV)

Contro [REDACTED]

Note: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI gravante sul seguente immobile in Nulvi, Via XXV Aprile n.38 e precisamente: NCEU Foglio 16 Mappale 906 sub.2 (locali cantina e deposito).

NORMATIVA URBANISTICA

Le previsioni di zona dello strumento urbanistico (PUC) in vigore nel Comune di Nulvi, riferite all'immobile oggetto dell'odierna indagine peritale, sono risultate le seguenti: ZONA B - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.

Sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare.

Tali zone B sono regolamentate dall'art.12 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente nel Comune di Nulvi, alla quale normativa si fa rimando per ogni ulteriore dettaglio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dopo esame della documentazione progettuale rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nulvi, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, in data 09/07/2024, protocollo n°5536, per l'immobile oggetto di indagine peritale sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- **CONCESSIONE EDILIZIA N.34/2005 del 24/09/2005** relativamente alla costruzione di un fabbricato da destinare a uso residenziale, con tipologia tri-familiare.

- **CONCESSIONE EDILIZIA N.09/2006 del 15/03/2006** relativamente alla variante per la costruzione di un fabbricato da destinare a uso residenziale, con tipologia quadri-familiare.

Non risulta rilasciata la certificazione di agibilità.

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

Verifica della Conformità Edilizia:

Dalla comparazione tra la planimetria progettuale e lo stato di fatto della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento, in particolare della cantina e dei locali di sgombero del piano primo seminterrato, sono emerse incongruenze significative. Pertanto, dal punto di vista strettamente edilizio, l'immobile è da considerare irregolare. In particolare, l'attuale destinazione d'uso residenziale contrasta con quella approvata dal progetto, che prevedeva l'uso come locali con destinazione non residenziale.

Inoltre, sono state eseguite opere interne che hanno interessato la realizzazione di due servizi igienici e la tramezzatura dei grandi locali preesistenti, dando origine a diversi nuovi ambienti.

Possibilità di regolarizzazione edilizia:

A seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico Comunale di Nulvi, l'immobile può essere regolarizzato secondo la seguente modalità:

Predisposizione di un progetto a sanatoria con causale "mancata SCIA" per la regolarizzazione delle modifiche interne osservate durante il sopralluogo, quale la realizzazione dei bagni e la tramezzatura interna dei vari ambienti. Questo intervento è vincolato al preventivo abbassamento dell'attuale struttura di controsoffittatura (presente all'interno del locale con soffitto in piano) da mt 2.70 attuali a mt 2.40, come disposto dal progetto approvato. Inoltre dovrà essere effettuata una puntuale verifica dell'ingombro per valutarne l'esatta corrispondenza della superficie coperta con quanto autorizzato, ovvero nel rispetto delle percentuali di tolleranza consentiti per normativa. All'opposto, la normativa edilizia vigente non prevede la regolarizzazione dell'attuale destinazione d'uso residenziale, che pertanto dovrà essere ripristinata in non residenziale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un complesso immobiliare dove le unità immobiliari che lo costituiscono, tra le quali quella oggetto della presente perizia, risultano indipendenti tra di loro e prive di spazi condominiali.

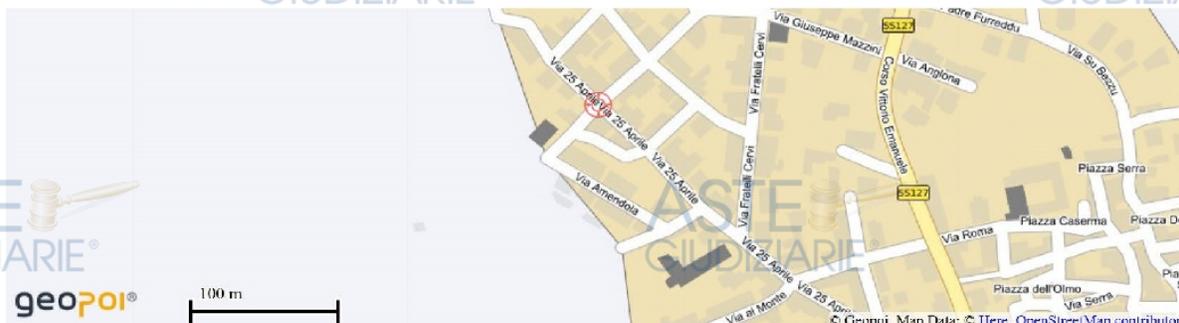
STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Locale cantina/deposito ubicato a Nulvi (SS) - Via XXV Aprile n.38, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 906, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.000,00

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 Nulvi, zona B1, microzona n.1, riferito al 1° semestre dell'anno 2024, che oscillano tra Euro/mq 300,00 e Euro/mq 350,00 per quanto concerne i locali non residenziali 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.



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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale Cantina/Deposito Nulvi (SS) - Via XXV Aprile n.38, piano S1	188,40 mq	500,00 €/mq	€ 94.200,00	100,00%	€ 94.200,00
Valore di stima:					€ 94.200,00

Valore di stima: € 94.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica + sanzione amministrativa	2.200,00	€
adeguamento controsoffittatura locale cantina	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 85.000,00

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

Sennori, li 26/11/2024



Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dessolet Cosimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia n.09/2006
- ✓ Progetto approvato allegato alla C.E. 09/2006
- ✓ Planimetria redatta dal CTU sullo stato reale dei luoghi alla data del sopralluogo
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Visure storiche e planimetria catastale attuale
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Visura ispezione ipotecaria con elenco delle formalità aggiornate al 2024