
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dessole Cosimo, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto Unico	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.000,00	16

INCARICO

All'udienza del 31/05/2022, il sottoscritto Geom. Dessolet Cosimo, con studio in Via Roma, 51 - 07036 - Sennori (SS), email cosimo.dessolet@tiscali.it, PEC cosimo.dessolet@geopec.it, Tel. 392 2243100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il sopralluogo è stato effettuato alla data fissata del 20/06/2022, ore 09:30 e seguenti, alla presenza continua dell'esecutato **** Omissis **** e del delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sassari nella persona del Sig. **** Omissis ****.

Data preliminarmente lettura alle parti intervenute dei quesiti posti dal G.E. si è proceduto tramite i rilievi e le verifiche del caso ad acquisire tutti gli elementi di valutazione obiettiva utili per l'assolvimento dell'incarico peritale.



VISIONE SATELLITARE (estratto google)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Thiesi (SS) - Via Musinu n.7, piano T-1

DESCRIZIONE

Dagli estremi dell'atto di pignoramento emerge che il predetto bene pignorato consiste nel diritto di piena proprietà sulla consistenza immobiliare sita in Thiesi (SS), Via Musinu n.7, e precisamente:

- corpo di fabbrica disposto al P.terra e Primo, composto da ampio ingresso, disimpegno, bagno, lavanderia e locali sgombero al piano terra; disimpegno/corridoio, tre vani letto, soggiorno, cucina con annessa dispensa,

bagno e terrazzi al P.primo, il tutto con annessa area cortilizia esclusiva, confinante con la strada Via Musinu e con proprietà di terzi per tre lati.



VISIONE DELL'INSIEME DALLA VIA MUSINU



VISIONE DELL'INSIEME DAL CORTILE DI PERTINENZA

Sito come già detto in Via Musinu, zona marginale del centro cittadino di Thiesi, tale fabbricato risente in qualche modo di questa perifericità, ma al tempo stesso fruisce dei tipici vantaggi delle zone poste a poca distanza dal centro storico cittadino, primo fra tutti il traffico veicolare limitato con la conseguenza che l'intero quartiere risulta assai silenzioso e riservato ed allo stesso tempo non troppo distante dai servizi di maggiore interesse pubblico.

La zona è popolosa, sebbene semicentrale, ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria complete: le larghezze stradali consentono una buona circolazione veicolare e, come detto, non costituisce problema il reperimento di parcheggi.

Alla città di Thiesi si arriva percorrendo la vicina cittadina di Cheremule - che dista meno di un chilometro - e da questa alla strada statale 131 Carlo Felice, importante arteria di collegamento tra i vari centri abitati del centro nord Sardegna: dista da Sassari circa 40 km.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A seguito di esame degli Atti di causa emerge la completezza della documentazione ex art.567 e più nello specifico i dati riassunti nella relazione notarile a firma del Dott. **** Omissis ****, Notaio in Bologna, datata 11/01/2021, successivamente integrata della nota "Accettazione Tacita di Eredità" trascritta in data 28/02/2022, RG 2807, RP 2030.

A completezza della verifica svolta dal CTU è stato acquisito ed integrato il documento aggiornato "elenco sintetico delle formalità" e la nota di trascrizione relativa alla "costituzione di vincolo" resa a favore della Regione autonoma della Sardegna, quest'ultima al fine di esplicitare meglio la natura di tale vincolo.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

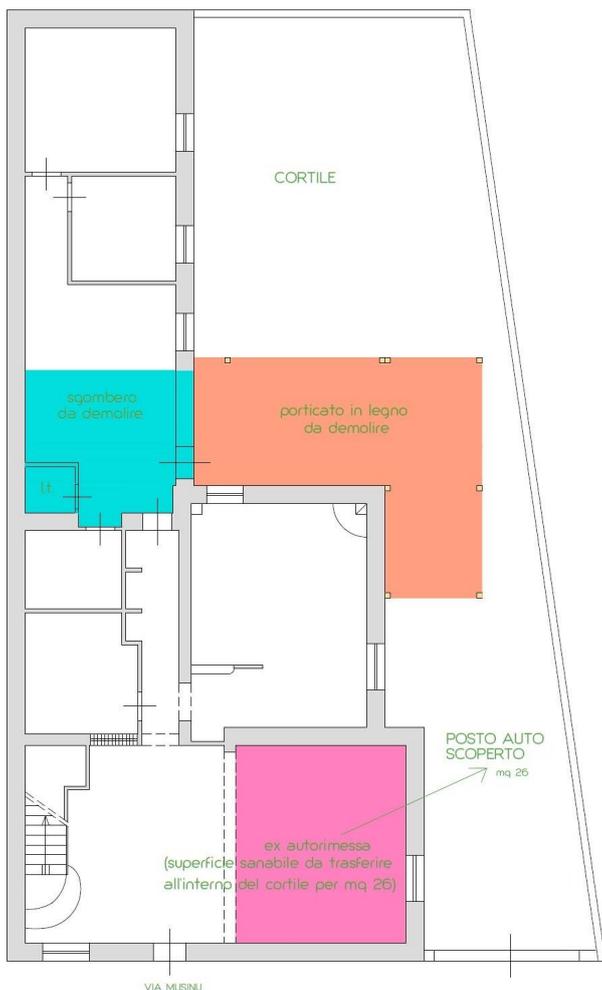
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina per un lato con la strada pubblica denominata Via Musinu e per i restanti tre lati con cortili annessi a fabbricati appartenenti ad altre proprietà: Foglio 19 mappale 1560, 178 e 612.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,85 mq	172,60 mq	1,00	172,60 mq	3,10 m	T,1
Balcone scoperto	6,40 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	1
Terrazza coperta	6,10 mq	7,70 mq	0,45	3,47 mq	0,00 m	1
Locali di sgombero	96,89 mq	125,59 mq	0,50	62,80 mq	2,60 m	T
altra porzione disimpegno d'ingresso (ex autorimesse)	27,95 mq	34,12 mq	0,50	17,06 mq	2,60 m	T
cortile	123,00 mq	130,00 mq	0,18	23,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				281,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				281,13 mq		



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. Inoltre tali superfici non comprendono quelle difformi ritenute non sanabili e dunque non trasferibili e pertanto suscettibili di futura demolizione (porzione di locale sgombero= SU mq 15.12 + locale tecnico mq 1.80 + porticato in legno mq 37,00).

← PLANIMETRIA REDATTA DAL CTU (superfici sanabili e non sanabili)

Si aggiunga che all'occorrenza l'immobile per consistenza e peculiarità proprie si presta per essere divisibile in natura.

Da rilevare, ciononostante, che a causa della forte crisi del mercato immobiliare cittadino, si è ritenuto in questo frangente procedere con la vendita in un unico lotto in quanto l'eventuale divisione comporterebbe un aggravio delle spese tecniche (progetto di divisione + frazionamento catastale) e di esecuzione delle opere edilizie necessarie a garantire l'indipendenza degli immobili eventualmente frazionati e non in ultimo la regolarizzazione immediata delle parti dell'edificio risultate difformi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 295, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 76 Rendita € 266,91 Piano T
Dal 30/06/1987 al 03/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 295, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 Rendita € 111,55 Piano T
Dal 30/06/1987 al 03/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 295, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 03/10/2002 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 295, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 8,00 Piano T,1,S1
Dal 10/12/2002 al 20/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 295, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 578,43 Piano T,1,S1
Dal 20/08/2003 al 28/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 295, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 578,43 Piano T,1,S1

RIEPILOGO STORIA CATASTALE DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE a far data: impianto meccanografico del 30/06/1987

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/02/1999 - UR Sede SASSARI (SS) Registrazione Volume 1181 n. 46 registrato in data 05/03/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 1584.1/1999 - Pratica n. 349575 in atti dal 10/12/2002;

2. ATTO del 19/02/2003 Pubblico ufficiale ** Omissis **** Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 39653 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 2471.1/2003 Reparto PI di SASSARI in atti dal 20/08/2003**

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	295	4		A3	2	8		578,43 €	T,1		
	19	295	5		C6	1	26	36 mq	91,31 €	T		

Corrispondenza catastale

A seguito di comparazione delle planimetrie catastali con lo stato reale dell'immobile si è potuto appurare che non sussiste l'esatta corrispondenza catastale.

Nello specifico:

- a)** la superficie catastalmente rappresentata dall'autorimessa (sub.5) è oggi trasformata e unita al disimpegno d'ingresso dell'edificio residenziale (sub.4).
- b)** la cantina catastalmente rappresentata al P.seminterrato (sub.4) è oggi demolita e pertanto inesistente.
- c)** diversa distribuzione interna degli ambienti e conseguente diversa posizione e consistenza delle aperture nei prospetti liberi dell'immobile.
- d)** mancato accatastamento del porticato in legno.

Dal punto di vista prettamente catastale la mancata corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto dell'immobile risulta sanabile attraverso la redazione di una nuova pratica di variazione da redigersi su apposito supporto informatico "PREGEO E DOCFA".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo nel suo complesso può considerarsi mediocre in quanto caratterizzato da copiose tracce di umidità e muffe sparse nei vari ambienti, causate verosimilmente da infiltrazioni idriche provenienti dalla tenuta alquanto precaria del manto impermeabile della copertura e mai risanata.

In via generale l'immobile versa in uno stato rilevante di incuria protratta nel tempo, in particolare la zona residenziale (P.primo) e le aree esterne (cortile e relativi accessori).

Per tali ragioni i locali di sgombero al P.terra risultano momentaneamente utilizzati ai fini residenziali.

PIANO PRIMO

PARTI COMUNI

L'immobile è indipendente e per tale motivo non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da una sommaria indagine effettuata in sede di sopralluogo non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sistema costruttivo osservato in sede di sopralluogo (con ogni limitazione del caso dovuto all'impossibilità di poter effettuare sondaggi invasivi) è quello più ordinario e maggiormente impiegato nel comprensorio di Thiesi 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 Thiesi (Istanza prot.457 del 03.06.2022), riscontrandone quanto segue:

Struttura portante e materiali: La struttura portante del fabbricato è realizzata in blocchetti cementizi, spessore cm 50, intervallati da blocchi lavorati di trachite locale; il solaio in latero-cemento; la copertura inclinata a più falde con sovrastante manto di tegole.

Tramezzature e tamponature: sono realizzati in forato di laterizio per l'abitazione al P.primo e con blocchi di gasbeton per i locali di sgombero al P.terra.

Infissi: si diversificano secondo i diversi periodi di costruzione dell'immobile e precisamente: la costruzione principale presenta finestre e porte finestre in legno di pino e tapparelle in pvc (fabbricato anno 1972); la porzione di costruzione più recente presenta finestre in alluminio e vetri corredate di persiane in alluminio (costruzione anno 2002).

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti in generale sono composti da mattonelle in monocottura di media scelta commerciale, di colore e forma varia a seconda dell'ambiente in cui si trovano. Sono desueti ma integri ed in buono stato manutentivo e sono corredati di ogni pezzo speciale ove occorrente e battiscopa. I rivestimenti sono in gres ceramico e si caratterizzano per il diverso formato e colore a seconda dell'ambiente in cui si trovano, posate ad un'altezza di circa mt 2.00 dal filo pavimento. Sono presenti sia nei servizi igienici che nella cucina, sono integri e di media scelta commerciale.

Servizi igienici: sono completi di tutti i pezzi sanitari e della rubinetteria e precisamente: lavabo, vasca, bidet e water in vetrochina di produzione italiana di colore bianco. Sono desueti nella manifattura ma funzionanti.

Tinteggiature interne ed esterne: in via generale appaiono fortemente contrassegnate da copiosi imbrattamenti provenienti da infiltrazioni idriche e da muffe riconducibili alle infiltrazioni idriche provenienti dall'imperfetta impermeabilizzazione delle coperture e dall'incuria protratta nel tempo.

Fatta eccezione per la parte di fabbricato di più recente costruzione (locali al P.terra).

Impianti: risultano realizzati sottotraccia e funzionanti quantunque non è stato possibile valutarne lo stato di degrado per vetustà. Sono tuttavia completi degli opportuni accessori, quali prese, interruttori, lampade per quelli elettrici e di rubinetterie e raccordi per quelli idrici e di scarico. Riguardo l'impianto di riscaldamento sono presenti radiatori in ghisa dislocati nei vari ambienti ma non utilizzati in quanto prevale l'utilizzo delle pompe di calore presenti negli ambienti di maggiore permanenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di verifica è risultato che l'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutato che lo occupa in modo stabile assieme alla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1969 al 11/02/1999	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MARIO DEMARTINI	25/05/1969	63814	15256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	09/06/1969	4414	3374
Dal 11/02/1999 al 20/02/2003	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		erede	11/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	15/07/2000	10432	6645

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SASSARI	05/03/1999	46	1181
Dal 19/02/2003	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PITZORNO MANLIO Notaio a Sassari	19/02/2003	39653	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	28/02/2022	2807	2030
Dal 20/02/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MANLIO PITZORNO	19/02/2003	39653	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SASSARI	20/02/2003	3198	2471

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 27/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 20/02/2003
Reg. gen. 3199 - Reg. part. 338
Quota: 1/1
Importo: € 129.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.500,00
Rogante: MANLIO PITZORNO Notaio a Sassari
Data: 19/02/2003
N° repertorio: 39654

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
 Iscritto a Sassari il 27/01/2017
 Reg. gen. 1116 - Reg. part. 158
 Quota: 1/1
 Importo: € 70.913,20
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 35.456,00
 Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede a Roma
 Data: 17/01/2017
 N° repertorio: 2189
 N° raccolta: 10217

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
 Trascritto a Sassari il 20/02/2003
 Reg. gen. 3200 - Reg. part. 2472
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: LA PARTE FINANZIATA DICHIARA DI AVER PRESO ATTO DEL DIVIETO DI ALIENAZIONE E DI LOCAZIONE PREVISTO DALL'ARTICOLO 7 DELLA LEGGE REGIONALE N.32/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE, NONCHE' DELLE SANZIONI COMMUNATE PER GLI ATTI POSTI IN ESSERE IN VIOLAZIONE DI TALE DIVIETO, E 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 CINQUE (5) 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 18/11/2021
 Reg. gen. 18348 - Reg. part. 13810
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Le previsioni di zona dello strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione) in vigore nel Comune di Thiesi, riferite all'immobile oggetto dell'odierna indagine peritale, sono risultate le seguenti: ZONA DI COMPLETAMENTO B1.

Gli interventi sono in prevalenza orientati al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e della conformazione del tessuto urbano.

STRALCIO DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



Modalità di attuazione:

- UTILIZZAZIONE DELL'AREA: lotto minimo mq 200
- SUPERFICIE COPERTA MAX: 50% della superficie del lotto
- INDICE DI FABBRICABILITA': 3 mc/mq
- DISTANZA TRA FABBRICATI: ove non costruiti in aderenza osservare una distanza ortogonale di mt 8,00
- NUMERO DI PIANI: è consentita la costruzione di numero due piani fuori terra più attico solo nel caso di licenza diretta
- ALTEZZE: l'altezza massima dei fabbricati, misurata sul marciapiede al limite inferiore della gronda, non deve superare i metri 10,50 all'attivo, ma non potrà superare quella degli edifici preesistenti o circostanti nel caso di licenze dirette.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da esame della documentazione progettuale rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Thiesi, a seguito di richiesta effettuata al Comune stesso, in data 03/06/2022, protocollo 457/2020, per l'immobile in oggetto sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- (1) LICENZA EDILIZIA N.72 del 05/06/1972 rilasciata ai Sig.ri **** Omissis ****, relativamente alla costruzione di una casa di civile abitazione;
- (2) CONCESSIONE EDILIZIA N.17 del 06/02/1991 rilasciata ai Sig.ri **** Omissis ****, relativamente alla costruzione di un locale rustico annesso all'abitazione;
- (3) CONCESSIONE EDILIZIA N.40 del 10/09/2022 rilasciato a richiesta della **** Omissis ****, relativamente all'accertamento di conformità di un edificio situato in Via Musinu.

Ciò posto, dalla comparazione della planimetria progettuale con lo stato di fatto dell'immobile, nello specifico del P.terra e del P.seminterrato, sono emerse incongruenze significative oltre le tolleranze ammesse e pertanto, dal punto di vista prettamente edilizio, l'immobile pignorato al momento può ritenersi irregolare.

Più nel dettaglio emerge che il locale rustico assentito all'interno del cortile di pertinenza è stato realizzato in misura oltre la tolleranza ammessa dai regolamenti edilizi vigenti nel Comune di Thiesi, ovvero determinandone una superficie coperta maggiore del 50% rispetto a quella del lotto ospitante. Inoltre, sempre in modo arbitrario, sono state costruite diverse porzioni di porticato in legno lungo i prospetti fronteggianti il cortile.

Ne consegue che questa tipologia di abuso contrasta sia con la superficie max coperta concessa dai regolamenti edilizi locali che con le distanze minime prescritte dai confini e pertanto, tale abuso edilizio, è da considerarsi NON SANABILE e perciò da demolire.

Oltre a ciò sono state riscontrate altre differenze di minore conto SANABILI.

Nello specifico si è riscontrato la demolizione della cantina precedentemente assentita al P.seminterrato; il cambio della destinazione d'uso e la contestuale fusione delle autorimesse con il disimpegno d'ingresso dell'abitazione; opere interne inerenti la diversa disposizione delle tramezzature nei vari ambienti al P.terra e la conseguente modifica delle aperture nelle facciate esterne.

Si può dunque affermare che l'immobile oggetto di perizia può essere regolarizzato soltanto con la predisposizione di una nuova pratica edilizia di accertamento di conformità (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4) che dovrà comprendere in modo essenziale la demolizione delle opere edilizie ritenute non sanabili e la contestuale ricostruzione degli originari ingombri, oltre a garantire la superficie di parcheggio all'interno del cortile di pertinenza nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume/costruzione realizzata. Infine l'adeguamento delle superfici finestrate considerate inadeguate alla residenza (1/8 della superficie del vano) e non in ultimo il ridimensionamento della superficie utile del disimpegno d'ingresso al P.terra.

Tale procedura di accertamento di conformità prevede il pagamento suppletivo di una sanzione amministrativa a favore del SUAPE del Comune di Thiesi in misura forfettaria pari ad uro 500,00.

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.

Il sottoscritto CTU in adempimento all'incarico peritale ricevuto ha predisposto ed integrato alla presente relazione il certificato energetico APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti oneri di natura condominiale in quanto trattasi di fabbricato interamente gestito a conduzione familiare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Lotto unico** - Fabbricato civile ubicato a Thiesi (SS) - Via Musinu n.7, piano T-1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 295, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 19, Part. 295, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 140.000,00

Per determinare la stima dell'immobile il sottoscritto geom. Cosimo Dessole ha ritenuto appropriato adottare il criterio di stima secondo il più probabile valore di mercato essendo la stima finalizzata alla vendita dell'immobile stesso.

Nel caso di specie il metodo certamente più idoneo è quello sintetico-comparativo, basato su prezzi unitari di mercato computati sul metro quadrato di superficie complessiva (SCV) al lordo delle murature, come solitamente si usa in edilizia e nelle libere trattative di mercato conosciute al consulente.

In specifico il probabile valore di mercato sarà determinato mediante il raffronto con beni simili e dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, che normalmente vengono praticati nel libero mercato, a quel certo tipo di costruzione che più o meno si avvicina, per le sue caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche, a quello che noi andiamo a valutare e precisamente:

-caratteristiche estrinseche sono quelle relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere e alla zona particolare in cui è ubicato il fabbricato: Comune di appartenenza, fascia urbana di ubicazione del fabbricato, tono sociale della zona, amenità e salubrità del rione, accessibilità, dotazione di strutture pubbliche, ecc.

-caratteristiche intrinseche sono quelle proprie del fabbricato e riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, la sua età, il suo stato di conservazione e di efficienza: tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazioni comuni, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazioni interne, dotazioni esterne, orientamento, luminosità, ecc.

-caratteristiche giuridiche sono i vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative e da rapporti con terzi: conformità alle leggi e alle disposizioni urbanistiche, situazione debitoria o creditoria, servitù attive o passive, situazione locatizia, ecc.

Detto criterio meglio si adatta dunque a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza professionale, dallo stato dell'immobile, dall'uso, nonché dalla zona in cui gli immobili ricadono.

Il sottoscritto perito ha dunque svolto una serie di indagini tendenti ad esaminare le condizioni di mercato, prendendo a confronto i prezzi di vendita di beni consimili nel mercato di riferimento ed ha inoltre svolto ricerche presso gli uffici competenti ed in particolare ha tenuto conto dei dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) riferito al 2° semestre dell'anno 2021, zona B1, microzona 1, che indica valori di mercato compresi tra i 650,00 ed i 850,00 euro/mq. Ha ampliato la ricerca anche ai principali siti internet specializzati in compravendite immobiliari e alle riviste specializzate nel settore. Ha infine 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, ha determinato il valore medio del bene, tenendo ulteriormente conto della momentanea variazione di mercato fortemente influenzata dalla crisi economica del momento.

• SINTETICHE FASI DI STIMA

- Consultazione cartografica GEOPOLI e ricerca della zona/fascia oggetto di stima.
- Consultazione dei valori OMI pubblicati nel semestre n.2 dell'anno 2021;
- Determinazione della superficie commerciale vendibile (SCV) del fabbricato;
- Analisi dei dati raccolti;
- Determinazione del valore di mercato del fabbricato.

La superficie commerciale vendibile (SCV) rappresenta come detto un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali e deve intendersi quale sommatoria delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ed è dato dalla sommatoria di:

- SUPERFICI PRINCIPALI: (comprehensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale): 100% superficie utile netta calpestabile; 100% superfici pareti divisorie interne; 100% dei muri perimetrali (calcolare fino allo spessore max di cm 50); 50% muri perimetrali in comunione (calcolare fino allo spessore max di cm 25).

- SUPERFICI DI ORNAMENTO: (superfici ponderate ad uso esclusivo delle superfici principali): 25% balconi scoperti; 45% terrazze coperte; 50% locali di sgombero; 30% porticati in legno; 18% cortile esclusivo.

I parametri pubblicati dall'Osservatorio OMI, invece, 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 dell'immobile (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 dovranno essere rivalutati e conformati all'oggettiva situazione del fabbricato oggetto dell'odierna stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto unico - Fabbricato civile Thiesi (SS) - Via Musinu n.7, piano T-1	281,13 mq	700,00 €/mq	€ 196.791,00	100,00%	€ 196.791,00
				Valore di stima:	€ 196.791,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino degli ingombri originari previa demolizione delle opere abusive ritenute non sanabili	8,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (tecniche/amministrative)	3,50	%
Stato d'uso e di manutenzione	7,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore finale di stima: € 140.000,00 (in cifra tonda)

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 08/09/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione Edilizia + planimetria di progetto approvato
- ✓ Planimetria dello stato attuale dei luoghi redatta dal CTU con misure acquisite in situ
- ✓ Visure e planimetrie catastali aggiornate
- ✓ Visure ipotecarie (elenco sintetico delle formalità aggiornato + nota di vincolo)
- ✓ APE attestato di prestazione energetica
- ✓ Ricevuta inoltra a mezzo posta elettronica del documento peritale ai creditori precedenti e al debitore
- ✓ Fotografie