

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA ISEO SPV S.R.L., RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO RAFFAELLA MORETTI, CONTRO LA SIGNORA \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

BENE IMMOBILE NEL COMUNE DI SORSO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 189/2022**

Lo scrivente, geometra Marco Lepedda n. 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari, in data 06 Agosto u.s. , è stato nominato come "*esperto per la stima dei beni pignorati, nella presente procedura esecutiva.*"

L'incarico contempla la risposta ai seguenti quesiti che, si sintetizzano per comodità qui di seguito:

1. Verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.;
2. Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuale carenze della documentazione presentata;
3. Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto;
4. Verificare la corrispondenza tra la destinazione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale;
5. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
6. Segnalare, per converso, se gli immobili contigui risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato;
7. Aggiornamento catastale in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria;
8. Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
9. Acquisire ove non depositati le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene;
10. Indicare L'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico;
11. Conformità urbanistica della costruzione;
12. Predisporre la certificazione energetica degli edifici;
13. Descrivere previo necessario accesso l'immobile pignorato;
14. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
15. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota;
16. Accertare se l'immobile è libero oppure occupato;

17. Segnalare in caso contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
18. indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici
19. Determinare il valore di mercato dell'immobile;

### **IL SOPRALLUOGO:**

Lo scrivente c.t.u., ha dato corso alle operazioni peritali con sopralluogo, effettuato in data 13/10/2022, comunicato alla parte esecutata mediante telegramma inviato dall'I.V.G. e raccomandata, senza riuscire ad effettuare l'accesso all'immobile, poiché l'esecutato non si presentava all'appuntamento. Successivamente, è stato nuovamente contattato il proprietario, senza alcun esito. Infine, dandone comunicazione all'esecutato, lo scrivente, contestualmente con il geom. Pintus delegato dall'I.V.G., ha eseguito l'accesso all'abitazione, mediante l'ausilio del fabbro, il quale ha cambiato la serratura dell'immobile, consegnandola all'I.V.G., quale custode del bene.

L'immobile è raggiungibile da via Guglielmo Marconi, arteria principale del traffico urbano nel centro matrice Sorsese, con svolta su via S. Farina, fino all'intersezione con via Murgia, e di seguito su via Pace, fino al civico 27.



**FOTO 1**

Stralcio  
da  
Google  
◀Sito  
Immobile

### **QUESITO N.1 ( COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE)**

E' allegato in atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali, e gli accertamenti dei registri immobiliari; per cui si conferma la completezza della documentazione.

I dati contenuti nel pignoramento, descrivono esattamente l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

### **QUESITO N.2 ( EVENTUALE CARENZE DELLA DOCUMENTAZIONE)**

Dall'esame degli atti, non si è rilevata carenza della documentazione presentata. La provenienza ultraventennale è documentata nel certificato notarile di cui al punto precedente.

### **QUESITO N.3 ( LE VISURE AGGIORNATE)**

Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dalle quali<sup>1</sup>, risulta che la particella oggetto del pignoramento è sita nel comune di Sorso ed identificata come segue:

**Tabella 1**

<b>Catasto fabbricati (NCEU)</b>									
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
54	535	1	-	A/3	1	4,5	118	278,89	1°

La ditta intestataria corrisponde a quella di cui agli atti , che per comodità si riporta qui di seguito:

1. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* (EE) il 14/10/19\*\*; C.F. \*\*\*\*\* - proprietà pari a 1/1.

La proprietà oggetto di pignoramento, è pervenuta all'esecutato, in forza del rogito notarile di compravendita del 11/05/2010 - Pubblico ufficiale GALLETTA MARIA Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 68865 - Nota presentata con Modello Unico n. 5208.1/2010 Reparto PI di SASSARI in atti dal 20/05/2010.

Il bene è anche identificato nello stralcio planimetrico catastale del N.C.T. di seguito allegato, con la particella catastale 535, nonché nella planimetria N.C.E.U. dai quali è stata estrapolata la consistenza utilizzata per la stima.

---

<sup>1</sup> Allegate in copia alla presente



**FOTO 2**

Stralcio

N.C.T.

Foglio 54

mappale

535

**Si significa infine che la quota<sup>2</sup> oggetto del pignoramento è relativa all'intero del bene, di proprietà della ditta esecutata .**

#### **QUESITO N.4 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CESPITE**

E' stata riscontata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile dalla planimetria catastale.

#### **QUESITO N.5 VERIFICA PORZIONI COMUNI**

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

#### **QUESITO N.6**

Come evidenziato nel quesito precedente, l'identificativo catastale non include porzioni aliene di immobili contigui, fusi sul piano fisico con quello in esame.

#### **QUESITO N.7 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE**

A seguito di sopralluogo, si è potuto riscontrare, che la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari,

---

<sup>2</sup> La quota è stata altresì dedotta dall'avviso di pignoramento inoltrato alla parte.

presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi nel piano primo, rappresentato graficamente nella stessa;. Quindi al fine, di una corretta rappresentazione dell'immobile, e del relativo classamento, è necessario aggiornare la planimetria catastale ed il corrispondente censuario, mediante la pratica catastale "Docfa" da presentare al N.C.E.U.. Non si è dato corso alla pratica<sup>3</sup> di regolarizzazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, poiché la stessa è subordinata alla presentazione di pratica edilizia per mancata Comunicazione di modifiche interne dell'immobile.

#### **QUESITO N.8 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E PRESCRIZIONI**

Si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come estratte dal certificato notarile in atti:

##### CERTIFICAZIONE NOTARILE

(rilasciata ai sensi della Legge n.302 del 3 Agosto 1998)

Pignoramento trascritto il 22/12/2022 al n. 16385 di formalità.

Elenco immobili:

Comune di Sorso, Via Pace n° 27:

Catasto Fabbricati:

Fogli 54 particella 535 sub. 1;Piano primo; Categoria A/3, classe 1°,di vani 4,5; rendita di Euro 278,89.

##### PROVENIENZA VENTENNALE

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Galletta Maria, Notaio in Sassari, del 11/05/2010 rep.68865/19501, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari il 20/05/2010, al n° 5208 di formalità;

Favore:

 \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il 14/10/19\*\*, per l'intera piena proprietà;

Contro:

---

<sup>3</sup> Pratica regolarizzazione Catastale in variazione "Docfa"

- \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il 06/06/19\*\* per l'intera piena proprietà.

Originariamente beni di proprietà del signor:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il 06/06/19\*\* per l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuti, in virtù di atto notarile pubblico di compravendita, a rogito del Dott. Pitzorno Manlio, notaio in Sassari, del 10/04/2000 rep.32283, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari il 19/04/2000 al n. 3258 di formalità.

#### DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari

*Dichiara*

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il 14/10/19\*\*, per l'intera piena proprietà, e che a tutto il 04/01/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- I. Ipoteca volontaria n. 2183 del 20/05/2010 favore di B@anca 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede) e contro \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il 14/10/19\*\* per euro 158.000,00 di cui euro 79.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ; durata 30 anni, come da scrittura privata a rogito Galletta Maria, notaio in Sassari in data 11/05/2010 rep. 68866/19502.
- II. Pignoramento Immobiliare n. 16385 del 22/12/2022  
Favore: ISEO SPV SRL con sede in Conegliano (TV), domicilio ipotecario eletto: ISEO SPV SRL CODICE FISCALE 050 456 00268 C/0 AVV. R. MORETTI BERGAMO VIA BRIGATA LUPI 7) e

contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il 14/10/19\*\*, Pubblico ufficiale : Ufficiale Giudiziario di Sassari in data 10/11/2022 rep.2582.

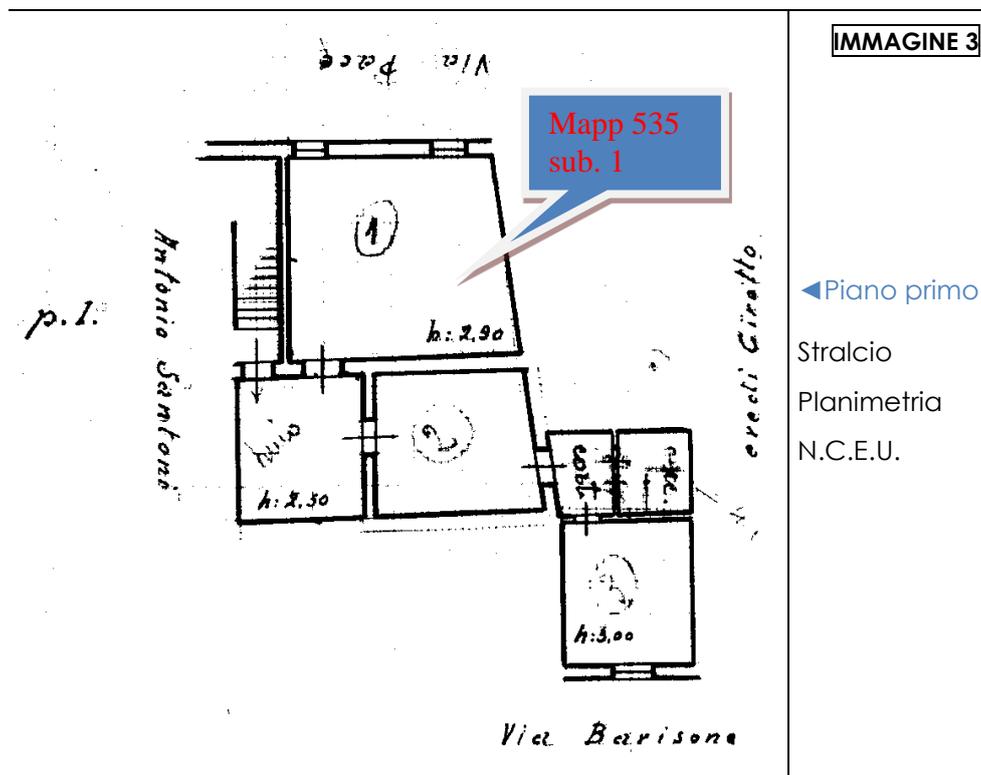
(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte.

### QUESITO N.9 ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

Sono state allegate alla relazione, le mappe censuarie indispensabili alla identificazione, della particella pignorata.

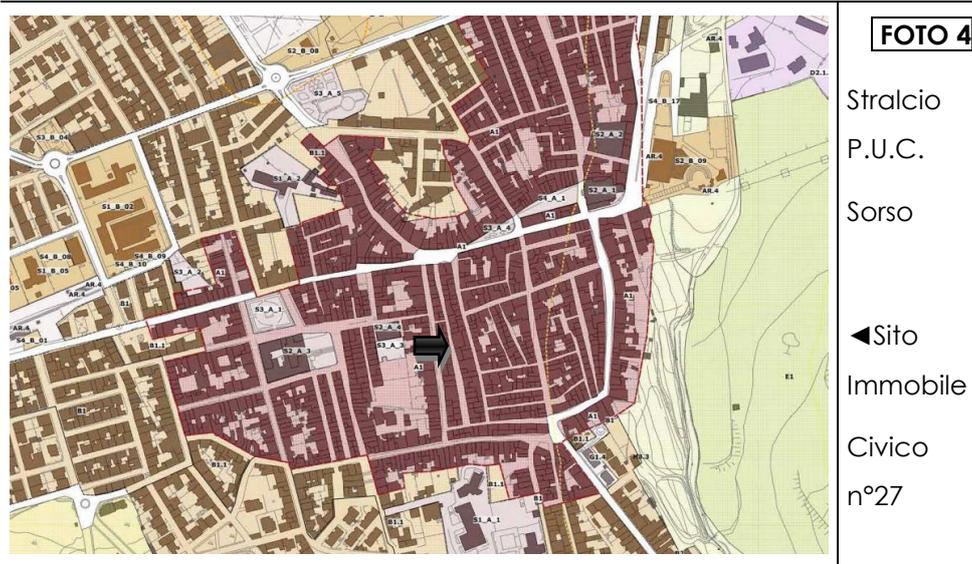
Dalle risultanze catastali, e la verifica con lo stato di fatto, emerge che la particella 535 sub.1, è composta da un immobile dislocato su un unico livello di piano, a destinazione residenziale.

Di seguito si visualizza il layout del piano primo, estrapolato dalla planimetria catastale agli atti all'agenzia del territorio di Sassari, presentata in data 02/03/1940:



### QUESITO N.10 L'UTILIZZAZIONE DEL BENE -STRUMENTO URBANISTICO

Dall'esame delle norme di attuazione del vigente piano regolatore (P.U.C.) del Comune di Sorso, il sito oggetto dell'intervento, è ricompreso nella zona omogenea "A1" (colore magenta) illustrato nello stralcio della Carta dello Strumento Urbanistico Vigente, di seguito allegato;



L'utilizzazione urbanistica dell'immobile pignorato, è quella residenziale, conforme a quanto previsto nello strumento urbanistico evidenziato, ed al titolo abilitativo<sup>4</sup> conseguito.

### QUESITO 11 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta edificato in epoca storica risalente all'inizio del 900', prima dell'avvento dell'urbanistica<sup>5</sup> in Italia; infatti esso è ricompreso nel centro matrice, di prima edificazione, nel nucleo cittadino Sorsese.

Infatti, l'accesso agli atti presso il comune di Sorso, inoltrato dallo scrivente protocollo n° 26421 in data: 01/09/2023, non ha dato alcun riscontro documentale, inerente titoli edilizi di prima edificazione, ne tantomeno dell'agibilità dell'appartamento.

<sup>4</sup> Centro matrice dell'abitato antecedente l'anno 1942, quindi la pianificazione urbanistica, di cui alla legge 1150.

<sup>5</sup> Come previsto dalla Legge n° 1150 del 1942.



Raffrontando la situazione in atti, con quella di fatto, rappresentata nel grafico<sup>6</sup> sopra allegato, redatto dallo scrivente, a seguito di misurazione, si riscontrano delle differenze relative alla distribuzione interna, ed in particolare:

- A. Realizzazione di divisori in cartongesso (evidenziati con campitura rosso) per la formazione delle due camere e disimpegno, come da grafico di cui sopra;
- B. Nuova copertura lignea, nell'ingombro del cortile (pozzo luce) e bagno, come si può riscontrare nelle foto "15" e "16" allegate nel capitolo "13".

Lettera "A" : le modifiche interne evidenziate, sono state realizzate in epoca successiva alla costruzione, come si può riscontrare dalla diversità dei materiali impiegati, oltre che dal raffronto con la planimetria catastale agli atti, e senza, alcun titolo abilitativo.

Tali incongruenze possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, ossia mancata comunicazione per opere interne, ai sensi della L.R. n° 8/2015. Si riscontrano conformi i volumi<sup>7</sup> edificati originari, e le aperture finestrate.

Lettera "B": La copertura lignea, è stata realizzata in epoca recente, in assenza di permesso edilizio: tale volume non può essere regolarizzato, e dovrà essere ripristinata la situazione originaria.

Gli oneri, per rendere conforme l'appartamento, non che le spese tecniche e i lavori necessari, verranno dedotte dal valore del bene.

#### **QUESITO N.12 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.**

E' stato redatto dallo scrivente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'unità residenziale pignorata, ed allegato al fascicolo telematico della presente esecuzione.

L'immobile, risultata ricompreso nella classe energetica "**G**", di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come mod. dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28).

---

<sup>6</sup> Layout grafico redatto a scopo illustrativo-Schema appartamento

<sup>7</sup> Ad eccezione di quello generato dalla chiusura con copertura lignea del pozzo luce e in sommità esterna del bagno, che dovrà essere rimosso.

### QUESITO N.13 DESCRIVERE L'IMMOBILE PIGNORATO.

L'immobile pignorato, è identificato nella particella del catasto fabbricati, iscritta al foglio 54 mappale 535 sub. 1 del Comune di Sorso.

Esso, è un appartamento dislocato su unico livello al piano primo, e sito in via Pace, civico 27, facente parte di un corpo di fabbrica, costituito da diverse unità abitative e commerciali a livello strada. La tipologia della residenza e la distribuzione interna dell'immobile, sono meglio illustrati nella planimetria allegata, redatta dallo scrivente, a seguito di accesso all'immobile (immagine5).



**IMMAGINE 6**

◀ Palazzina

La superficie utile della unità residenziale, è pari a circa mq. 94,20, come è stato disaggregato nella successiva tabella dei dati metrici:

**Tabella 2**

<b>1</b>	Ingresso	mq	16,35
<b>2</b>	Cucina	mq	18,70
<b>3</b>	Bagno	mq	4,75
<b>4</b>	Camera da Letto	mq	11,95
<b>5</b>	Camera da Letto	mq	21,10
<b>6</b>	Camera da Letto	mq	17,15
<b>7</b>	Disimpegno	mq	4,20
	Sommano	mq	<b>94,20</b>

Essa è stata desunta dalla planimetria allegata in calce alla presente, e comunque raffrontata con l'elaborato catastale.

La superficie non residenziale<sup>8</sup> dell'appartamento, è invece pari a mq 6,00, relativa al terrazzo prospiciente via Barisone, ed il pozzo luce(cortile).

La consistenza (superficie commerciale) da utilizzare per la stima, sarà, la superficie totale lorda dell'abitazione, sommata a quella ragguagliata non residenziale, con coefficiente di riduzione pari al 50%.

Superficie totale lorda-Commerciale appartamento mq 115,00

Superficie totale non residenziale immobile(pozzo luce+terrazzo) mq 6,00

Quindi :  $Scr=115,00+6,00 \times 0,50=118,00$  mq

#### **Caratteristiche di finitura:**

Nell'immobile in oggetto, non si evidenzia una recente ristrutturazione; le modifiche interne, sono state effettuate<sup>9</sup> in epoca recente, rispetto all'edificazione della palazzina.

L'edificio, elevato a tre piani fuori terra, è stato realizzato nei primi del 1900, e a tutt'oggi verte in mediocre stato manutentivo, sia nelle parti condominiali, che nell'appartamento in epigrafe, e si riscontra la vetustà del fabbricato, ed in particolare il deterioramento della facciata.

L'appartamento oggetto di stima, nonché il fabbricato che lo ricomprende, necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria e ripristini.

Le principali caratteristiche di finitura dell'unità residenziale sono:

1. intonaci esterni: in parte, sono del tipo "a civile" liscio, realizzati con malta cementizia; facciata non tinteggiata(cfr. foto 6);
2. facciata in pietra faccia vista, come da foto;
3. nelle prime camere e nell'ingresso, gli intonaci, sono del tipo "a civile" liscio, in mediocre stato di conservazione;
4. nel bagno, e nella camera da letto ad esso contigua, gli intonaci, sono del tipo "a civile" liscio, in pessimo stato manutentivo: si evidenzia la presenza di zone con infiltrazioni d'acqua, causa del distacco dell'intonaco(cfr. foto 14);

---

<sup>8</sup> Superficie Commerciale relativa al pozzo luce e terrazzo.

<sup>9</sup> Causa della difformità interna.

5. alcuni serramenti esterni, sono costituiti da finestre in legno di colore scuro, come da foto successiva "14";
6. nelle camere da letto prospicienti via Pace, con ingresso dal disimpegno, gli infissi sono costituiti da finestre in pvc di recente realizzazione;
7. Porte interne con anta a battente, in legno e vetro di color noce;
8. pavimentazioni realizzata in marmette tipiche del periodo storico;
9. soglie finestre e porte realizzate in marmo;
10. rivestimenti bagno in gres di colore bianco;
11. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.



**FOTO 7**

Piano 1°

◀ vano  
scala



**FOTO 8**

Piano 1°

◀  
Ingresso

<p>****Privacy****</p>	<p>FOTO 9</p> <p>◀ ingresso</p>
<p>****Privacy****</p>	<p>FOTO 10</p> <p>Cucina</p>
<p>****Privacy****</p>	<p>FOTO 11</p> <p>◀Camera</p> <p>Mq 11,95</p>

**FOTO 12**

\*\*\*\*Privacy\*\*\*\*

◀ Camera

Mq 21,10

**FOTO 13**

\*\*\*\*Privacy\*\*\*\*

◀ Bagno

**FOTO 14**

\*\*\*\*Privacy\*\*\*\*

◀ Camera

Mq 17,15

<p>****Privacy****</p>	<p><b>FOTO 15</b></p> <p>◀ Copertura linea abusiva Da rimuovere</p>
<p>****Privacy****</p>	<p><b>FOTO 16</b></p> <p>◀ Copertura linea abusiva Da rimuovere</p>

**QUESITO N.14 LA VENDITA IN PIÙ LOTTI.**

Il sito, la conformazione del lotto, e quella del bene pignorato, non consentono la suddivisione in due o più lotti.

**QUESITO N.15 QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE**

L'immobile è pignorato per intero.

**QUESITO N.16 EVIDENZIARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO**

In fase di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile è libero.

### **QUESITO N.17 ADEGUATEZZA EVENTUALE CONTRATTO LOCAZIONE**

L'immobile non risulta locato.

### **QUESITO N.18 I VINCOLI**

Come evidenziato al punto "10" della presente, il sito dell'immobile è ricompreso nella zona omogenea "A.1" del piano regolatore (P.U.C.) del Comune di Sorso; esso è altresì disciplinato dal Piano Particolareggiato vigente.

### **QUESITO N.11 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Per la determinazione del valore è stato adoperato il criterio di stima per comparazione diretta con beni simili;

E' stata effettuata pertanto, la rituale ricerca di mercato, che ha posto in evidenza, per l'area urbana interessata, scarse contrattazioni di beni analoghi compravenduti di recente. Per cui l'indagine è proseguita presso i diversi operatori economici, dai quali è stata individuata per quest'area una quotazione media pari a:

- **500,00 €** al metro quadrato per le unità residenziali tipo economico - valore per immobile ristrutturato in buono stato conservativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita, da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Considerato però, che le parti condominiali dell'immobile, vertono in pessimo stato conservativo, e la porzione dell'appartamento oltre il pozzo luce, è completamente da risanare e ristrutturare, il valore precitato deve essere decurtato di un'aliquota pari al 20%, per tenere conto dell'incidenza dei lavori necessari alla riqualificazione della stesso.

Come già illustrato nel capitolo n° 11 al punto Regolarità Edilizia, l'immobile oggetto di stima, è stato modificato in assenza di titolo abilitativo. Quindi, per procedere alla sua regolarizzazione mediante S.U.A.P.E. per mancata comunicazione di edilizia libera, ai sensi della L.R. n°8/2015, è necessario sostenere delle spese tecniche, nonché versamenti di oblazione, la regolarizzazione catastale in variazione(Docfa), stimate nel 5% del valore unitario.

Altresì come indicato nel capitolo "11" Lettera "B": La copertura lignea, è stata realizzata in epoca recente, in assenza di permesso edilizio: tale volume non può essere regolarizzato, e dovrà essere ripristinata la situazione originaria: gli oneri necessari per tale adeguamento, sono stati stimati dal sottoscritto perito, e ricondotti in una decurtazione pari al 5% del valore unitario, a base di stima.

La determinazione del valore di mercato del bene, è stata altresì raffrontata con le quotazioni del mercato immobiliare presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando congruo il valore stimato dallo scrivente, ricompreso tra le quotazioni indicate per abitazioni "tipo Economico" in normale stato conservativo, nella zona centrale in esame.

**Si assume un valore di 500,00 euro/mq.**

Quindi, il valore unitario sarà determinato in 500,00 euro al mq - 30%.

**Abitazione Cat. A/3:**

**La superficie convenzionale ragguagliata dell'immobile è: mq 118,00**

$V=500,00 \times (1-0,30) = 350,00 \text{ €}$  valore al metro quadrato decurtato del 30%

Il valore complessivo, risulterà pertanto essere:

$350,00 \text{ €} \times \text{mq. } 118,00 = \text{€ } 41.300,00 \text{ euro}$

Valore Immobile(cifra tonda) = = **41.300,00 euro**

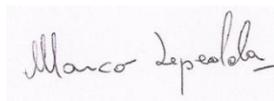
### Lotto Unico

Lotto Unico	Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto Unico
SORSO F. 54 MAPP. 535 SUB.1	<b>Rif. 1</b> – Fabbricato Civile Abitazione (Sorso) – Centro Matrice Urbano: Via Pace n° 27 Piano primo, costituito da tre camere da letto, ingresso, cucina, bagno, disimpegno, e terrazzo.	118,00 mq	350,00 €/mq	€ 41.300,00	100,00%	€ 41.300,00
Totale lotto (cifra tonda):						Euro <b>41.300,00</b>

Dalla determinazione, il valore di mercato dell'immobile è stimato in euro **41.300,00**, quindi scaturisce il valore della **quota oggetto di pignoramento dell'intero del bene, di proprietà \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\***, \*\*\*\*\* (EE) il 14/10/19\*\*; C.F. \*\*\*\*\* , pari a Euro **41.300,00** (diconsi quarantuno mila tre cento/00)

Sassari li 10/01/2024

Il c.t.u.



.....  
geom. Marco Lapedda