

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 122/2024 del R.Es. promossa da:

contro:

PERIZIA DI STIMA

O STIMATORE

GEOM. TO. P. CAGLIARI



Tribunale Ordinario di Cagliari

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO

esecuzione immobiliare iscritta al R.G.E. n. 122/2024

promossa da BARCLAYS BAN

G.E.

dott.ssa Silvia Cocco

PERITO STIMATORE

geom

UDIENZA

09/10/2025



CAGLIARI

Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		io	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 112.704,88
Pignoramento		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.	17886	14020	di data 04.06.2024
Atti opponibili?	no	Quali?	
		Data di notifica (497 c.p.c.)	13.05.2024
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	21.05.2024
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	22.05.2024
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	5 si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	06.06.2024
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Data dep. documentazione	06.06.2024
Scadenza in festivo?		Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			no
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati		SELARGIUS (CA) - Catasto Fabbricati: Foglio 41, Particella 2511, Subalterno 11	
		Nome	(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			
		Nome	(si/no)
Notifica ex. art.599 c.p.c.			
Annotazione altri pignoramenti		Nome	



PERIZIA DI STIMA

La presente perizia estimativa, si compone dei seguenti paragrafi:

1_ Premessa

2_ Indicazione dei beni oggetto di pignoramento

3_ Operazioni peritali

4_ Risposte ai quesiti

5_ Conclusione

1_ PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione dott.ssa Silvia Cocco, con incarico conferitogli il 29 ottobre 2024, il sottoscrittato ad Iglesias il 31 gennaio 1965, geometra libero professionista con studio i regolarmente iscritto al Collegio provinciali Cagliari col n. 2234 e con il n. 263 nell'Elenco Nazionale dei Consulenti Tecnici tenuto in modalità digitale e gestito dal Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato Perito Stimatore nel procedimento indicato in epigrafe. Prestato il giuramento di rito in data 4 novembre 2024, accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) **a)** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica*

che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento

evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il

deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di

cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

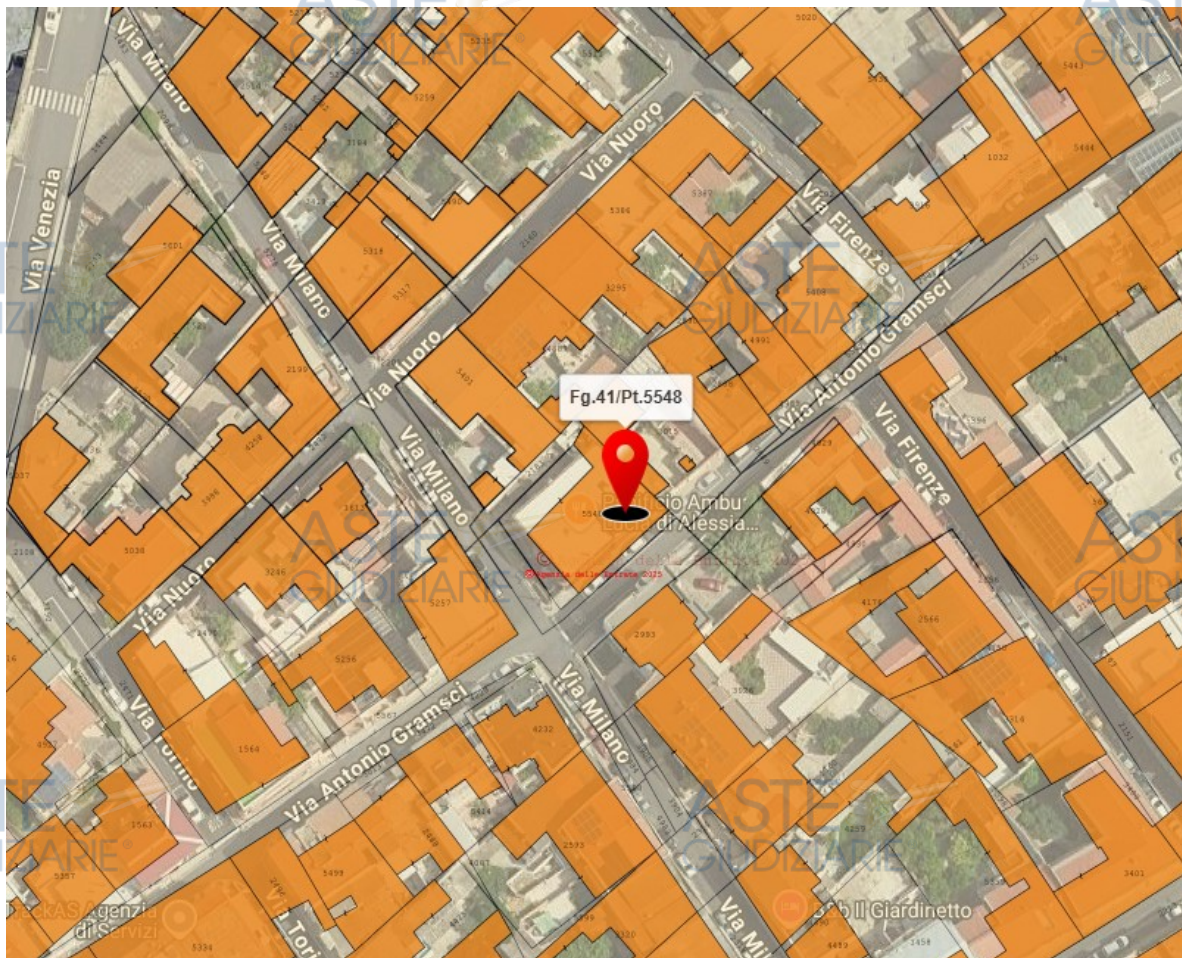
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. INDICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Indirizzo: Comune di Selargius (CA) - via Antonio Gramsci n. 55

Descrizione: Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al foglio 41 mappale 2511 sub. 11 - via Antonio Gramsci n. 55, piano 1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5 rendita euro 340,86

Identificazione cartografica: Selargius - Foglio: 41 – particella: 5548



Sovrapposizione mappa catastale su foto satellitare Google estratta dal sito web Stimatrix forMaps

3_ OPERAZIONI PERITALI

A seguito dei necessari preliminari accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (allegato n. 01) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius (allegato n. 03), le operazioni peritali sono iniziate, presso i beni oggetto di esecuzione, in data 23 aprile 2025 alle ore 9.00 (allegato n. 05), previa comunicazione al custode nominato dal Tribunale di Cagliari.

Nella suddetta giornata, alla presenza di un collaboratore, del delegato dell'IVG sig. [REDACTED] e dell'affittuaria dell'appartamento [REDACTED], lo scrivente Perito procedeva all'esame dello stato dei luoghi per verificare le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

4_ RISPOSTE AI QUESITI

4.1 _ provveda – prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio

Lo scrivente perito ha trasmesso l'informativa per il debitore, a mezzo Raccomandata con avviso di ricevimento in data 24 marzo 2025, debitamente ritirata per l'esecutato in data 27 marzo 2025.

4.2 _ a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;** **c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti; **e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, C. 2, C.P.C.

Prima di ogni altra attività si è preso visione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., prodotta dalla parte creditrice, attraverso l'analisi della relazione accompagnatoria alle certificazioni ex art. 567 cpc redatta dal Dott. Mauro Baiardi, Notaio in Tortona (AL). Con riferimento a detta relazione, al certificato ipotecario in atti di causa, si riporta, nella sottostante tabella, l'elenco delle trascrizioni relative all'immobile esecutato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo/Immobile	Proprietà	Atti			
Periodo		Donazione			
Dal 13/01/1999		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		M. Clarkson	13/01/1999	37645	
Immobile		Trascrizione			
Catasto Fabbricati		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Foglio 41 Particella 2511 Subalterno 11		Cagliari	03/02/1999	2573	1749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo		Compravendita			
Dal 25/05/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	il per la quota di 1/1	A. Galdiero	25/05/2009	35235	20356
Immobile		Trascrizione			
Catasto Fabbricati		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Foglio 41 Particella 2511 Subalterno 11	per la quota di 1/1	Cagliari	28/05/2009	16394	11623
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In relazione a quanto sopra si evidenzia che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.





FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione esaminata, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di euro 205.500,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 137.000,00, atto A. Galdiero, notaio in Cagliari, in data 25/05/2009, Reg. Gen. n. 35236 – Reg. Part. n. 20357
Iscritta
A favor
Contro
Immob
Mappale 2511, Sub. 11, Cat. A/2, vani 5,5, piano primo

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Atto giudiziario del 13/05/2024, Rep. n. 2439

Immob
Mappale 2511, Sub. 11, Cat. A/2, vani 5,5, piano primo

MAPPE CENSUARIE

Si allega l'estratto di mappa censuaria per la corretta identificazione del bene (allegato n. 01).

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Sono stati acquisiti, giacché non depositati (allegato n. 04).

- ✓ ATTO DI DONAZIONE A ROGITO NOTAIO MASSIMO CLARKSON DEL 13.01.1999 -
REP. N. 37645
- ✓ ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO ANTONIO GALDIERO DEL 25.05.2009
- REP. 35235

CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Non reperito



4.3 – descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, rappresentata nell'unito elaborato grafico (allegato n. 03), è un appartamento ad uso civile abitazione, sito in Selargius, collocato al piano primo di un maggior fabbricato edificato su due livelli fuori terra oltre a locali di sgombero del sottotetto, con ingresso particolare dalla via Antonio Gramsci , civico n. 55.

Dagli accertamenti eseguiti si è rilevato che l'appartamento in menzione affaccia sia sulla via Antonio Gramsci sia sulla via Milano come su un cortile interno non pertinenziale il quale comunque è gravato da servitù di luce, veduta, prospetto e stillicidio a favore delle unità immobiliari che sul medesimo prospettano.

Il corpo di fabbrica nel quale è posizionato l'appartamento è caratterizzato da una struttura portante in elevazione in pilastri in c.a. poggiata su una fondazione concretizzata con analogo materiale; l'appartamento in verifica risulta perimetrato con murature di tamponamento in laterizio, intonacate e tinteggiate; il solaio orizzontale di copertura è in latero-cemento.

L'alloggio, di tipologia trivano con cucina abitabile, risulta così distribuito: ingresso con ripostiglio, disimpegno, salotto, cucina, due camere, bagno e due balconi, uno prospiciente la via Gramsci e l'altro, parzialmente chiuso, prospiciente sia il cortile interno sia la via Milano.

I divisori interni sono in mattoni di laterizio intonacati e tinteggiati; il bagno e la zona di cottura della cucina risultano parzialmente rivestiti con piastrelle di ceramica; le pavimentazioni ed i battiscopa sono in ceramica; le porte interne sono in legno; i serramenti esterni sono in legno muniti di avvolgibili. Gli impianti tecnologici, idrico ed elettrico, sono stati realizzati sottotraccia.

Si annota che le parti sottostanti la pavimentazione dei balconi, aggettanti dalla facciata dell'appartamento, risultano gravemente ammalorate necessitando di urgenti

lavori di messa in sicurezza e ripristino.

Come si rileva nelle allegate tavole grafiche (allegato n. 03), l'appartamento presenta delle difformità rispetto al progetto approvato che riguardano modifiche interne realizzate con lo spostamento di alcuni tramezzi; interventi sanabili con una procedura di mancata SCIA/CILA. Non risultano invece sanabili sia la parziale chiusura del balcone prospiciente la porta-finestra del bagno dell'appartamento sia il bagno realizzato nel soprastante locale di sgombero del sottotetto (avente accesso dal pianerottolo di arrivo dalle scale condominiali), poiché gli stessi, non risultano rispettosi delle norme igienico sanitarie né ad esse adeguabili. I setti divisorii presenti nel menzionato locale di sgombero del sottotetto sono sanabili con una procedura di mancata SCIA/CILA.

I costi degli interventi per il ripristino od adeguamento, compresa la manutenzione straordinaria da dover effettuare per la salvaguardia dell'incolumità delle persone relativa al decadimento dei balconi aggettanti nella pubblica via, è determinabile in € 12.000,00 cui vanno sommate le spese tecniche di € 2.000,00 e gli oneri di legge.

CONSISTENZA ANALITICA DELL'IMMOBILE

CORPO DI FABBRICA	DESTINAZIONE	SUP. REALE		COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE EQUIVALENTE	
PIANO PRIMO	Residenziale	mq.	110,00	1,00	mq.	110,00
PIANO PRIMO	non Residenziale	mq.	30,00	0,20	mq.	6,00
SOTTOTETTO	non Residenziale	mq.	110,00	0,50	mq.	55,00
somma					mq.	171,00
arrotond.					mq.	0,00
TOTALE					mq.	171,00

Id#: 50789e6159ccd5bd3df1adeae5f914c2

4.4 _ accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

Dalla verifica della descrizione contenuta nel pignoramento, non si evidenzia alcuna difformità.

L'immobile esecutato risulta ben definito ed individuabile.

4.5 _ proceda – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità

L'unità immobiliare pignorata risulta accatastata.

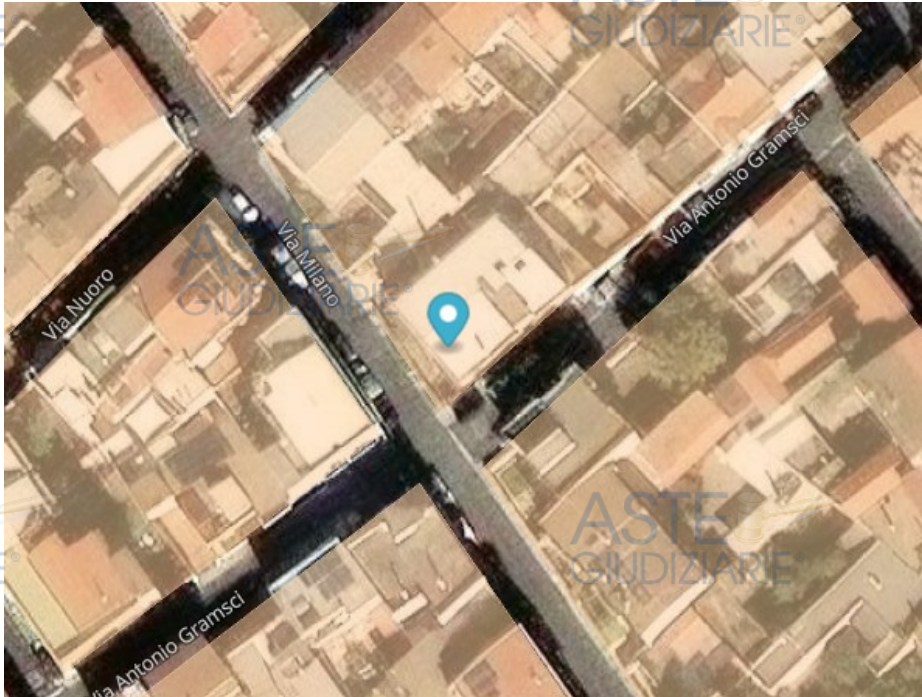
Si segnala che la planimetria catastale è uguale alla planimetria di progetto. In relazione a quanto sottolineato al paragrafo 4.3 che precede, pertanto, non rispecchia l'attuale stato dei luoghi.

4.6 _ indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, *descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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 e successive modificazioni, tenuto conto che*, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali

Come si rileva:

ESTRATTO DAL PIANO URBANISTICO DEL COMUNE DI SELARGIUS

B1_88 / ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SOTTOZONE B1-B2-B3-B4



Art. 4 - Zona B - Completamento Residenziale Sottozona B1-B2-B3-B4

DEFINIZIONE: interessa le zone, totalmente o parzialmente edificate, intorno alla zona

A.

la zona di completamento residenziale è suddivisa nelle sottozone: B1, B2, B3, B4;

per la sottozona B2.43, stralciata dal Piano di Lottizzazione Santu Nigola-Bie Settimu, valgono le stesse norme della sottozona B2;

per la sottozona B2.98 (ex B2*) valgono le stesse norme della sottozona B2, ma con l'obbligo di realizzare un percorso pedonale, dotato degli opportuni sottoservizi e impianto di illuminazione, che colleghi la Via Gallus con la Via Don Minzoni. L'area rimarrà di proprietà privata ma assoggettata ad uso pubblico. Una volta realizzata a cura dei proprietari, la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico dell'amministrazione comunale.

per la sottozona B2.99.a valgono le stesse norme della sottozona B4. L'area delimitata con il codice B2.99.b è un'area confinante con le aree S3 ed il canale di guardia Riu Nou. L'interesse dell'amministrazione è quello di acquisire l'area per destinarla ad S3 in modo da poter realizzare un parco lineare lungo il Riu Nou. L'indice di fabbricabilità per il tratto di area delimitata come B2.99.a è pari a 1,00 mc/mq. Qualora i privati addivenissero ad un accordo, possono proporre all'amministrazione comunale l'attivazione di un accordo integrativo e/o sostitutivo del provvedimento finale ex art. 11 della L.241/90. L'accordo dovrà prevedere i seguenti elementi: A) cessione gratuita all'amministrazione delle aree prospicienti la via Venezia destinate al parco lineare

identificato con codice B2.99.b; B) indice di fabbricabilità fondiario nell'area delimitata dal codice B2.99.a sarà pari a 2,5 mc/mq. L'indice di 2,5 mc/mq potrà essere sfruttato solo dopo aver ceduto, all'Amministrazione Comunale, le aree per il parco. Gli interventi ammissibili nel frattempo saranno solo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

per la sottozona B1.98 valgono le stesse norme della sottozona B1. L'adiacente area delimitata con il codice S4.3 è un'area standard di Zona A. L'interesse dell'Amministrazione è quello di acquisire quest'area privata per destinarla a parcheggi pubblici in modo da poter aumentare la dotazione di questi importanti servizi in un punto strategico dell'abitato. L'indice di fabbricabilità dell'area B1.98 è pari a 1,00 mc/mq. Qualora i privati addivenissero ad un accordo, potranno proporre all'Amministrazione Comunale l'attivazione di un accordo integrativo e/o sostitutivo del provvedimento finale ex art. 11 della L.241/90. L'accordo dovrà prevedere i seguenti elementi: A) cessione gratuita all'Amministrazione dell'area S4.3 prospiciente la via San Luigi per la realizzazione dei parcheggi pubblici; B) incremento dell'indice di fabbricabilità fondiario nell'area B1.98 sino a 2 mc/mq. L'indice di 2 mc/mq potrà essere sfruttato solo dopo aver ceduto, all'Amministrazione Comunale, l'area per i parcheggi pubblici.

per la sottozona B1.99 in Via Mazzini, inclusa nel Piano di Lottizzazione Sant'Antonio (C1.28), valgono le stesse norme della Sottozona C1.28, ma con l'obbligo di destinarla a viabilità e parcheggi pubblici. L'interesse dell'Amministrazione è quello di acquisire quest'area privata per destinarla a viabilità ed Area S4 in modo da poter migliorare la sezione stradale della Via Mazzini, che in quel tratto si riduce, nonché poter aumentare la dotazione di parcheggi pubblici in un punto così strategico dell'abitato (ASL, Piazza Si e Boi, e teatro omonimo).

Qualora i privati proprietari della Sottozona B1.99 lungo la Via Mazzini e della Sottozona C1.28 addivenissero ad un accordo integrativo e/o sostitutivo del provvedimento finale ex art. 11 della L.241/90, potranno disporre di un lotto in Zona B nella Via Marco Polo in cambio della cessione dell'area lungo la Via Mazzini. La volumetria di zona "C" di pertinenza dell'area in Via Mazzini sarà ridistribuita nei lotti della lottizzazione.

Qualora l'Amministrazione Comunale attivasse la procedura ordinaria di esproprio per la realizzazione della strada saranno persi i diritti edificatori.

L'attivazione dell'accordo dovrà prevedere i seguenti elementi essenziali:

Cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale dell'area prospiciente la Via Mazzini per la realizzazione di viabilità e parcheggi pubblici; tale cessione potrà essere effettuata anche in fase di PUC adottato e non ancora approvato.

Individuazione di un lotto nella Sottozona B1.99 in Via Marco Polo, avente stessa

superficie dell'omonima area in Via Mazzini, stesso indice fondiario e per il quale valgono le stesse norme della sottozona B1; l'edificazione sarà subordinata alla cessione dell'area nella Via Mazzini.

Redazione della variante di assestamento al Piano di Lottizzazione Sant'Antonio, finalizzata alla ridistribuzione della volumetria in proporzione alle quote di proprietà; l'approvazione sarà subordinata alla cessione dell'area nella Via Mazzini.

Attuazione del comparto perequativo entro il termine di 5 anni dalla sottoscrizione dell'accordo integrativo e/o sostitutivo del provvedimento finale ex art. 11 della L.241/90, a meno che la cessione dell'area di Via Mazzini non sia già stata definita con atto pubblico.

INTERVENTI AMMISSIBILI:

sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;
per i prospetti degli edifici al confine con il centro storico dovranno essere adottate finiture compatibili con quanto prescritto per il centro storico stesso;
per gli edifici prospettanti i beni storico culturali dovranno essere rispettate, per ogni singolo bene, le specifiche prescrizioni stabilite nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali, con particolare riferimento all'Elaborato 2 (Catalogo dei Beni Storico Culturali della RAS).

DESTINAZIONI D'USO:

oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, depositi, strutture associative, socio-sanitarie a carattere locale, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, finanziarie, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità;

per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO: il PUC sulla base dei caratteri dell'insediamento attribuisce alle sottozone i seguenti indici:

Sottozona B1 iff = 3,00 mc/mq;

Sottozona B2 iff = 2,50 mc/mq;

Sottozona B3 iff = 1,50 mc/mq;

Sottozona B4 iff = 1,00 mc/mq.

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50% per le B1, 50% per le B2, 25% per le B3 e le B4.

ALTEZZA MASSIMA: 10 m per le B1, 7,50 m per le B2, B3 e B4. Dovrà essere verificato che il rapporto altezza dell'edificio, larghezza della strada sia pari o inferiore a 1,5.

TIPOLOGIE EDILIZIE: sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito, con particolare riferimento ai fili fissi degli edifici al contorno, in allineamento o arretramento rispetto alla strada. Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare atto autorizzativo e sia possibile, in conformità all'indice di fabbricabilità fondiario, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di non alterare il tessuto urbano circostante. Per gli isolati B1.57 e B1.58 nella Via Manin si riconferma presenza del tipo edilizio con portico.

L'edificazione di fabbricati in aderenza dovrà essere tale che i corpi di fabbrica non abbiano una differenza di profondità superiore a 2,5 metri. Differenze superiori dovranno risultare da convenzioni sottoscritte dai proprietari dei lotti confinanti. Tale regola si applica quando i corpi di fabbrica hanno una profondità di almeno 12 metri. Nella definizione della profondità concorrono anche le pareti laterali ai balconi per evitare gli affacci laterali.

DISTACCO MINIMO TRA PARETI FINESTRATE: 10 metri tra le pareti finestrate di vani abitabili tenuto conto di quanto previsto dal Regolamento Edilizio; in particolare il comma 9 dell'art.28 consente delle deroghe al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, e l'art.53 consente le deroghe per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO: 5m se il fabbricato non è in aderenza e 2,5 m rispetto al filo stradale e comunque nel rispetto dei fili fissi preesistenti. Si rimanda al comma 8 dell'art. 28 del Regolamento Edilizio per quanto concerne la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Si potrà costruire comunque in arretramento di 2,50 metri purché il fronte del lotto abbia uno sviluppo pari o superiore a 16 m. Qualora l'arretramento sia necessario anche per garantire lo standard dei parcheggi, dovrà esserne dimostrata l'effettiva fruibilità.

PARCHEGGI PRIVATI: secondo quanto previsto dall'art. 31 del Regolamento Edilizio.

FRAZIONAMENTI: sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati. Nelle ristrutturazioni e nelle nuove costruzioni. Per interventi sino a 10 unità abitative al massimo ci potrà essere un locale a destinazione abitativa di superficie utile minima di 35 mq. Nel caso di unità immobiliari non residenziali non è richiesto il rispetto delle suddette superfici utili. In nessun caso il frazionamento sarà assentito se dalla divisione si dovranno derogare norme a distanze o altri parametri edilizi.

STANDARD:

si rimanda all'art. 29 delle presenti NTA per quanto concerne le definizioni, gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici;

il PUC individua nella zona residenziale B i seguenti servizi già attuati o da attuare:

=====

Le concessioni edilizie, come reperite nelle pratiche comunali, che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono:

n. 25488 del 1968 (allegato n. 03)

n. 21928 del 1990 (allegato n. 03)

n. 28102 del 1996 (allegato n. 03)

Nelle pratiche non è presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità, non sono state nemmeno reperite certificazioni di conformità degli impianti installati (impianto elettrico, impianto idrico e fognario, ecc.).

4.7 _ dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Il bene pignorato può essere venduto in un unico lotto.

4.8 _ se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

L'unità immobiliare è di proprietà esclusiva dell'esecutato.

4.9 _ accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

L'unità immobiliare risulta occupato da una inquilina.

4.10 _ ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non sussiste tale condizione.

4.11 _ indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità



Per quanto è stato possibile accertare non sussistono vincoli di tali tipologie.

4.12 _ verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Per quanto è stato possibile accertare i beni pignorati non possiedono detti gravami.

4.13 _ determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene adeguata allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto a valore di mercato. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, mediante indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nel Comune di Selargius ed eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame) ed indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI), utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Selargius è compreso tra 1.400 €/m² e 2.200 €/m² per la compravendita.

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, si è individuata una **valutazione media** di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pari a **€/mq. 1.800,00** ed il conseguente **valore più probabile di mercato (Vm)**:

$$Vm = \text{€/mq } 1.800,00 \times \text{mq } 171,00 = \text{€ } 307.800,00$$

in cifra tonda pari a **€ 307.000,00** (€ trecentosettemila/00)





4.14 _ acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risulta costituito alcun condominio.

4.15 _ predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

E' stata predisposta la check list così come richiesta.

E' stato, altresì, predisposto il foglio riassuntivo dei dati ed allegato alla pagina 3 della presente perizia.

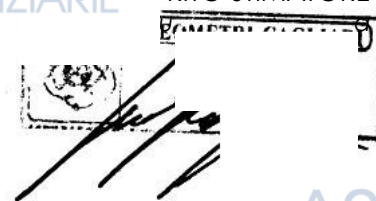
5_ CONCLUSIONE

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto Perito Stimatore, ritenendo di aver adempiuto il mandato assegnatogli, rassegna la presente perizia di stima unitamente alla documentazione allegata e resta a disposizione per eventuali delucidazioni qualora la S.V. Ill.ma dovesse valutarne la necessità.

Selargius (CA), 01/09/2025



RITO STIMATORE



ELENCO ALLEGATI

- n. 01) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- n. 02) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- n. 03) CONCESSIONI EDILIZIE RILIEVO STATO ATTUALE
- n. 04) ATTI DI PROVENIENZA
- n. 05) VERBALE DI SOPRALLUOGO

