

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rundeddu Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Composizione lotto.....	12
Titolarità.....	12
Stato di occupazione.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Patti.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
ELENCO ALLEGATI.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.120,69.....	18

All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto **** Omissis ****, con studio in **** Omissis ****, email **** Omissis ****, PEC **** Omissis ****, Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositata la certificazione notarile.

PRECISAZIONI

Allo scopo di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. si è acquisito dal fascicolo del procedimento il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio **** Omissis **** depositato il 10/09/2024 relativamente agli immobili in oggetto per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (30 agosto 2024).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/2001 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Scrittura privata per ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Ricetto Enrico##	05/05/2005	22861	7143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 05/11/2001 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Conservatoria dei RR.II. di Cagliari	16/05/2005	16645	11265
Dal 05/11/2001 al 04/05/2005	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Periodo	Proprietà	Atti			
		Ufficio del Registro Iglesias	28/02/2002	99	28
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/12/2002	56255	44146
Dal 05/05/2005 al 16/10/2008	**** Omissis ****	Scrittura Privata per CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Ricetto Enrico##	05/05/2005	22861	7143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Cagliari	16/05/2005	16647	11267
Dal 17/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Romagno Giuseppe Werther##	17/10/2008	15739	7317
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Cagliari	10/11/2008	37701	25721

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a Cagliari il 26/07/2012
Reg. gen. 20179 - Reg. part. 2271
Quota: 1/1 del diritto di proprietà'
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

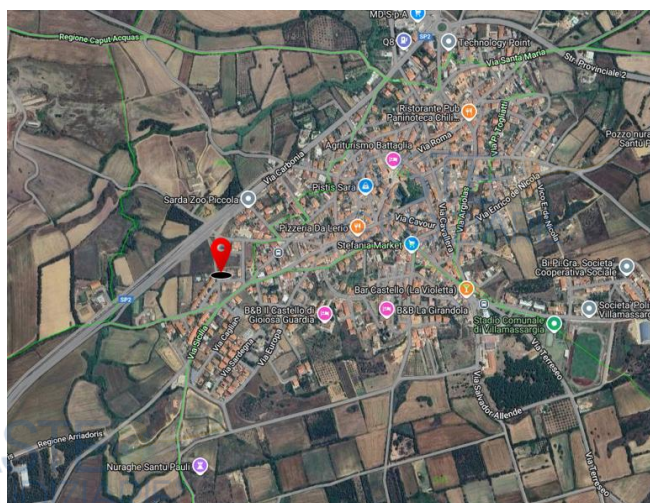
Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a Cagliari il 26/07/2012
Reg. gen. 20180 - Reg. part. 16000
Quota: 1/1 del diritto di proprietà'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 30/08/2024
Reg. gen. 28238 - Reg. part. 22048
Quota: 1/1 del diritto di proprietà'
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in località Pillematta nel Piano di zona P.E.E.P. del Comune di Villamassargia in zona C di espansione residenziale, con prevalente tipologia di destinazione d'uso residenziale, ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie con un buon grado di vivibilità.

Il fabbricato per civile abitazione, di tipo isolato, si articola su un piano fuori terra e uno seminterrato con giardino su tre lati.



CONFINI

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1-T

L'immobile risulta confinante per più lati con strada e con proprietà **** Omissis ****, o suoi aventi causa.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1

L'immobile risulta confinante per più lati con subalterno 1 della stessa proprietà e con proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa.

CONSISTENZA

La Superficie Commerciale dell'immobile è stata valutata seguendo i seguenti criteri valutativi per le residenze immobiliari di tipo unifamiliari:

- 100% della superficie dei vani principali al lordo delle murature esterne (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- 25%-30% della superficie delle pertinenze esclusive (balconi, terrazze e similari) fino a 25 m² e nella misura del 10% per la quota eccedente, qualora comunicanti con i vani principali;
- 40% della superficie delle pertinenze esclusive (logge chiuse su tre lati e similari);
- 50% della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate), qualora comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta a giardino e similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,98 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,33 m	T
Veranda anteriore	5,95 mq	6,10 mq	0,30	1,83 mq	2,55 m	T
Balconi anteriori	7,79 mq	8,34 mq	0,25	2,08 mq	0,00 m	T
Veranda posteriore	22,09 mq	24,00 mq	0,4	9,60 mq	2,79 m	T
Cantina	82,00 mq	92,68 mq	0,50	46,34 mq	2,40 m	S1
Giardino	201,54 mq	201,54 mq	0,10	20,15 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				180,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile, da utilizzare per la stima, è pari a **180,00 m²** (Superficie Commerciale).

Bene N° 2 - Garage ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	34,42 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile, da utilizzare per la stima, è pari a **39,00 m²** (Superficie Commerciale).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame si trova in condizioni generali di buona conservazione e manutenzione. Tuttavia, risultano incomplete le opere esterne, tra cui la sistemazione del cortile, la realizzazione della recinzione, della rampa di accesso al garage e delle scale esterne. Inoltre, il piano seminterrato è stato lasciato allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	3	515	1		A3	3	5,5	152	298,25	S1-T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato:

- che l'indirizzo dell'immobile, via Umbria snc riportato in visura, è errato;
- che lo stato di fatto dell'immobile è difforme dalla planimetria in atti per diversa distribuzione interna al PT-PS1 e per l'inserimento di tre vasistas al PS1.

Tali difformità comportano una denuncia di variazione catastale DocFa.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	3	515	2		C6	1	34 m ²	40	43,9	S1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato:

- che l'indirizzo dell'immobile, via Umbria snc riportato in visura, è errato;
- che lo stato di fatto dell'immobile presenta una lieve differenza dalla planimetria in atti per la mancata realizzazione di una porta.

Tali difformità comportano una denuncia di variazione catastale DocFa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/2014 al 29/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 203, Part. 515 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito agrario € 0,00
Dal 30/05/2014 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 3, Part. 515, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 34 m ² Superficie catastale 40 Rendita € 43,90 Piano S1
Dal 30/05/2014 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 3, Part. 515, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 152 Rendita € 298,25 Piano S1-T

Con variazione "UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA" del 30/05/2014 Pratica n. CA0110948 si sono originate le due unità immobiliari Foglio B/3 Part. 515 SUB 1 (cat. A/3) e Foglio B/3 Part. 515 SUB 2 (cat. C/6), insistenti su Ente urbano di 340 mq identificato al catasto terreni al Foglio 203 Part. 515.

Di seguito si riporta la cronistoria catastale:

-29/05/2014 con il Tipo Mappale del 29/05/2014 Pratica n. CA0110681 in atti dal 29/05/2014 presentato il 29/05/2014 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 110681.2/2014) si costituisce il Foglio 203 Part. 515 Ente urbano di 340 mq che comprende il Foglio 203 Part. 513 Ente urbano di 235 mq e Foglio 203 Part. 514 Ente urbano di 105 mq) - Catasto Terreni

-04/05/2005 con la DIVISIONE del 04/05/2005 Pratica n. CA0104602 in atti dal 04/05/2005 DIVISIONE (n. 7210.1/2005) si costituisce Foglio B/3 Part. 369 cat. F/1 235 MQ - Catasto Fabbricati

-12/02/2003 con il FRAZIONAMENTO del 12/02/2003 Pratica n. 32238 in atti dal 12/02/2003 (n. 404.1/2003) si costituiscono il Foglio 203 Part. 369 Ente urbano di 235 mq e il Foglio 203 Part. 391 seminativo di 105 mq- Catasto Terreni

-13/01/2003 con la DEMOLIZIONE TOTALE del 13/01/2003 Pratica n. 9774 in atti dal 13/01/2003 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 633.1/2003) si costituisce il Foglio B/3 Part. 329 cat. F/1- Catasto Fabbricati

-05/05/1999 COSTITUZIONE del 05/05/1999 in atti dal 05/05/1999 (n. A01593.1/1999) si costituisce il Foglio B/3 Part. 329 cat. C/2 - Catasto Fabbricati

-29/03/1999 con il TIPO MAPPALE del 29/03/1999 Pratica n. 4379 in atti dal 08/01/2003 (n. 1299.1/1999) si costituiscono Foglio 203 Part. 329 (ex 56A) Ente urbano di 3414 mq e Foglio 203 Part. 330 (ex 56B) seminativo di 4786 mq- Catasto Terreni

-03/04/1967 con il FRAZIONAMENTO del 03/04/1967 Pratica n. 4238 in atti dal 08/01/2003 (n. 1.1/1967) si costituisce il Foglio 203 Part. 56 seminativo di 8200 mq - Catasto Terreni

-Particella originaria Foglio 203 Part. 56 seminativo di 8590 mq (Impianto meccanografico) - Catasto Terreni

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona omogenea "C" – zona di espansione del Piano Urbanistico Comunale di Villamassargia, all'interno del Piano di zona P.E.E.P. località Pillematta Lotto n. 51.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per l'immobile in oggetto risulta rilasciata dal Comune di Villamassargia la Concessione Edilizia n° 21 del 07/07/2009 per "Realizzazione di una nuova costruzione nel PEEP di Pillematta".

In data 16/04/2012 risulta rilasciata una Autorizzazione Edilizia n°16/2012 per "Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato".

In data 20/05/2013 risulta rilasciata una Concessione Edilizia n° 13 per "Variante in corso d'opera per la concessione edilizia n° 21 del 07/07/2009 per la realizzazione di un ampliamento ad un fabbricato di civile abitazione".

In data 17/06/2014 risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n°07/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta conforme al progetto approvato di cui all'ultima Concessione Edilizia n. 13 del 20/05/2013.

Le difformità riscontrate consistono:

1) Piano seminterrato:

a) ampliamento di circa 33 m², con conseguente incremento volumetrico, mediante la traslazione dei muri perimetrali;

b) realizzazione di 3 nuovi vasistas e di porta verso la rampa carrabile;

2) Piano terra: lievi modifiche interne, piccolo ampliamento, circa 1,40 m², delle superfici non residenziali sul prospetto anteriore;

3) non essendo completate le opere di sistemazione del terreno, allo stato attuale le quote altimetriche differiscono dal progetto;

4) opere minori quali realizzazione di canna fumaria su prospetto laterale, realizzazione di camino in muratura nel soggiorno al piano terra, lieve ampliamento della copertura della veranda anteriore.

✓ Le difformità di cui al punto **1)** non possono essere regolarizzate in quanto in contrasto con la normativa urbanistica (esubero di volumetria).

Non potendo essere rimosse perché strutturalmente connesse al fabbricato legittimo, sarà possibile eseguire un intervento di "tombatura" delle due parti in ampliamento, attraverso la sigillatura totale dei locali con la realizzazione di muratura di divisione nel vano cantina e chiusura del vano porta e dei vani vasistas, allo scopo di renderli inaccessibili e non idonei a determinare incremento di volumetria e superficie da computarsi ai fini urbanistici in quanto non utilizzabili.

✓ Anche per la difformità di cui al punto **3)** dovranno essere realizzate le opere di sistemazione del terreno, compresa la realizzazione delle due bocche di lupo, per adeguare le quote altimetriche al progetto approvato.

✓ Le restanti difformità di cui ai punti **2)** e **4)** rientrano invece nelle tolleranze ai sensi dell'art. 34-bis, del D.P.R. 380/01 come modificato dalla Legge 105/2024.

La difformità **2)** rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d):

S.N.R.SP= 37,01 m² (superficie non residenziale in progetto)

S.N.R.SF = 38,44 m² (superficie non residenziale stato di fatto)

S.N.R.SF - S.N.R.SP = 1,43 < di 1,85 (5% di S.N.R.SP)

La difformità **4)** rientra nelle tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34-bis, comma 2 e 2-bis.

Pertanto trattandosi di irregolarità non costituenti illecito edilizio, le tolleranze, sia costruttive che esecutive, non sono oggetto di un apposito procedimento di sanatoria.

Le opere di ripristino si stimano in € 10.300,00, compreso di spese tecniche per pratica edilizia e catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è una casa unifamiliare per civile abitazione edificata nel 2014 su un lotto di terreno situato nel Comune di Villamassargia all'interno del Piano di zona P.E.E.P., lotto 51, in località Pillematta in zona C di espansione residenziale del PUC. L'immobile sorge in aderenza al confine del lotto adiacente (inedificato), con giardino su tre lati. Si articola su due livelli: un piano terra e uno seminterrato collegati tra loro tramite scala interna in cemento armato.

Il piano seminterrato è accessibile sia dall'interno dell'abitazione che direttamente dal giardino, attraverso una rampa che non è ancora stata realizzata e si compone di: cantina (82,00 m²) e scala interna che conduce al piano superiore, comunicante con l'autorimessa (34,42 m²). Attualmente l'altezza è di 2,52 m perchè priva di massetto e pavimento.

Il piano terra, di altezza media di 3,33 m, è suddiviso in due zone: la zona giorno composta da ingresso-soggiorno (30,34 m²) con angolo cottura; una zona notte composta da disimpegno (5,14 m²), bagno (8,34 m²), tre camere (17,09 m², 10,96 m², 8,71 m²).

L'ingresso-soggiorno si apre su un loggiato di 14,44 m², suddiviso in una veranda (6,10 m²) e due balconi (8,34 m²), mentre sul prospetto posteriore è inserita una ampia veranda (24,00 m²).

Attualmente, le scale di accesso alle verande non sono ancora state realizzate in muratura, ma sono presenti strutture provvisorie in legno.

Il cortile (201,54 m²) versa in uno stato di abbandono ed è ricoperto da erbacce. L'intera proprietà è ancora delimitata dalla recinzione provvisoria di cantiere in paletti in ferro e rete metallica.

Il fabbricato ha una struttura portante del tipo misto in muratura portante e c.a.; solai in latero-cemento. I muri in elevazione al piano seminterrato sono realizzati in cemento armato dello spessore di 25 cm, mentre ai piani superiori sono realizzati in blocchi di laterizio porizzato dello spessore di 25 cm. Le murature interne sono realizzate con mattoni forati da 8 cm.

Le coperture sono realizzate internamente con travi in legno d'abete massiccio, travatura secondaria e tavolato con sovrastante isolamento termoacustico e soprastante manto di tegole.

All'esterno le finiture sono costituite da intonaco frattazzato e tinteggiatura.

Gli intonaci interni sono di tipo frattazzato; la pavimentazione è realizzata con piastrelle in grès porcellanato al piano terra, mentre il piano seminterrato è lasciato al grezzo.

La cucina e il bagno, completo di sanitari, sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in grès porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in legno/alluminio con triplovetrocamera e dotati di persiane in alluminio con alette orientabili.

L'immobile è dotato d'impianto per produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico, impianto di riscaldamento radiante a legna con termo-camino e uno split installato nel soggiorno, con la predisposizione per l'installazione dell'impianto di condizionamento in tutti gli ambienti. Inoltre, sono già presenti le predisposizioni per un impianto fotovoltaico e per un sistema solare termico.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dal certificato anagrafico del Comune di Villamassargia, l'esecutato risulta coniugato a **** Omissis **** con regime della separazione dei beni con **** Omissis ****.

L'immobile risulta pignorato per l'intero di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 21/01/2025, l'immobile risultava occupato dall'esecutato **** Omissis **** e famiglia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Non risultano dagli atti di provenienza particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, né contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non è gravato da servitù.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1-T

Fabbricato per civile abitazione, di tipo isolato, articolato su un piano fuori terra e uno seminterrato con giardino su tre lati, risalente al 2014. L'immobile è sito in località Pillematta nel Piano di zona P.E.E.P. del Comune di Villamassargia in zona C di espansione residenziale, con prevalente tipologia di destinazione d'uso residenziale, ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie con un buon grado di vivibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 515, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 97.128,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1

Autorimessa posta al piano seminterrato comunicante con la cantina del maggior fabbricato per civile abitazione (subalterno 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 515, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.522,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1-T	180,00 mq	539,60 €/mq	€ 97.128,00	100,00	€ 97.128,00
Bene N° 2 - Garage Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1	39,00 mq	269,80 €/mq	€ 10.522,20	100,00	€ 10.522,20
Valore di stima:					€ 107.650,20

Valore di stima: € 107.650,20

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia	%	3
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	10.300,00

Valore finale di stima: € 94.120,69

La stima dell'immobile in oggetto è condotta con il **metodo sintetico comparativo**.

Questa metodologia estimativa si sviluppa attraverso un'indagine di mercato volta all'acquisizione, ove possibile, di dati oggettivi rilevati da compravendite immobiliari, dalla consultazione degli osservatori immobiliari accreditati e dalle informazioni fornite dalle agenzie immobiliari che operano sul territorio interessato.

Tutti i dati rilevati devono essere poi rielaborati in funzione delle caratteristiche tecniche e geografiche dell'immobile per la definizione della stima.

Pertanto prima di procedere nell'esposizione dei risultati è bene individuare quali sono le caratteristiche che, per quanto concerne l'immobile oggetto di perizia, ne influenzano il Valore di Mercato:

- a) **Caratteristiche di Localizzazione:** Il contesto urbano in cui si inserisce l'immobile è una zona periferica del comune di Villamassargia, nel piano di zona P.E.E.P. in località Pillematta con tipologia edilizia di tipo unifamiliare a schiera ad uno o due piani fuori terra. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, mentre i servizi principali (scuole, chiesa, banca, municipio, attività commerciali) si trovano ad una distanza massima di 900 m.

La caratteristica di localizzazione, funzione del livello di qualità dei servizi e della vivibilità che il contesto urbano concede, è possibile valutarla di un discreto livello.

- b) **Caratteristiche di Posizione:** l'immobile è una casa indipendente articolata su un piano fuori terra e un piano seminterrato. L'unità immobiliare è dotata di giardino su tre lati, che garantisce l'illuminazione diretta a tutti i vani. L'unità immobiliare gode perciò di un buon livello di luminosità sia nella zona giorno che nella zona notte.

- c) **Caratteristiche Tipologiche:** si tratta di un immobile risalente all'anno 2014 in buone condizioni di conservazione e discreta dotazione impiantistica. La distribuzione degli ambienti interni si presenta in maniera razionale che consente una buona fruibilità. Tuttavia si evidenzia che il piano seminterrato risulta lasciato al grezzo e le sistemazioni esterne (recinzione, rampa carrabile e gradini di accesso alle verande) sono da realizzare.

- d) **Caratteristiche Produttive:** queste sono caratteristiche legate a condizioni giuridiche ed economiche in cui si trova l'immobile allo stato attuale: il Certificato di Abitabilità da aggiornare e l'Attestato di Prestazione Energetica scaduto, ne riducono il valore.

Per quanto detto applicando le percentuali d'influenza sulla formulazione del prezzo per ciascun gruppo di caratteristiche (localizzazione, posizione, tipologiche, produttive), si ottiene:

Descrizione	Val. min. %	Val. max. %	Val. Assegnato%
Caratteristiche di localizzazione	5	10	7
Caratteristiche di posizione	15	25	20
Caratteristiche tipologiche	15	30	18
Caratteristiche produttive	25	35	28
TOTALE	60	100	76

La definizione del Valore di Mercato si è resa possibile attraverso un'indagine cognitiva dei dati forniti dalle offerte commerciali attuali di immobili ubicati nella medesima area urbana e aventi caratteristiche dimensionali e qualitative similari all'immobile oggetto della presente perizia.

È stata quindi condotta un'indagine di mercato sia attraverso le pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che dal Borsino Immobiliare, sia presso le Agenzie immobiliari, specializzate nel settore civile.

Dalle risultanze delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile in esame, si è rilevato che per l'immobile oggetto della presente stima, possano essere attribuiti i valori medi unitari per superficie lorda vendibile tra:

Abitazione civile	valore min.	valore max.	valore medio
OMI	€ 550,00	€ 700,00	€ 625,00
Borsino Immobiliare	€ 613,00	€ 783,00	€ 698,00
Agenzie immobiliari	€ 668,00	€ 1.170,00	€ 919,00
Valori medi	€ 610,33	€ 884,33	€ 747,33

Da quanto emerso si assume il Valore di Mercato pari a 710,00 €/m² per il BENE 1 -Abitazione e il valore dimezzato (355,00 €/m²) per il BENE 2 - Autorimessa; posti dunque questi valori al 100% e in virtù delle considerazioni fatte, si procede a deprezzare tali valori della percentuale sopra indicata (710,00 X 0,76 = 539,60 €/m²) BENE 1 e (355,00 X 0,76 = 269,80 €/m²) BENE 2, ed infine moltiplicare i valori ottenuti per la superficie commerciale.

Il valore commerciale ottenuto risulta di euro 107.650,20, da cui decurtando i costi per le opere di rimessa in pristino (pari a € 10.300,00), e il 3 % per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari a € 3.229,51), si ottiene il valore dell'immobile pignorato di **€ 94.120,69**, diconsi novantaquattromilacentoveventieuro/69.

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.

Selargius, li 13/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing**** Omissis ****

ELENCO ALLEGATI

Allegato 01 - Visure catastali storiche e Planimetrie catastali Comune di Villamassargia, Foglio B/3, Particella 515, subb. 1 e 2

Allegato 02 - Estratto di Mappa del Comune di Villamassargia Foglio 203, Particella 515

Allegato 03 - Concessione Edilizia n° 13 del 20/05/2013 e relativi Elaborati grafici

Allegato 04 - Certificato di Agibilità 07/2014 del 17/06/2014

Allegato 05 - Planimetria - Stato Attuale

Allegato 06 - Planimetria e Tabella dati tecnici del PEEP

Allegato 07 - Documentazione fotografica

Allegato 08 - Documentazione ispezioni ipotecarie

Allegato 09 - Verbale di accesso del 21/01/2025

Allegato 010 - Atto di provenienza del 17/10/2008 Rep. 15739

Allegato 011 - Certificato di stato civile ed Estratto di matrimonio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1-T

Fabbricato per civile abitazione, di tipo isolato, articolato su un piano fuori terra e uno seminterrato con giardino su tre lati, risalente al 2014. L'immobile è sito in località Pillematta nel Piano di zona P.E.E.P. del Comune di Villamassargia in zona C di espansione residenziale, con prevalente tipologia di destinazione d'uso residenziale, ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie con un buon grado di vivibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 515, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea "C" - zona di espansione del Piano Urbanistico Comunale di Villamassargia, all'interno del Piano di zona P.E.E.P. località Pillematta Lotto n.51.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1

Autorimessa posta al piano seminterrato comunicante con la cantina del maggior fabbricato per civile abitazione (subalterno 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 515, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea "C" - zona di espansione del Piano Urbanistico Comunale di Villamassargia, all'interno del Piano di zona P.E.E.P. località Pillematta Lotto n.51.

Prezzo base d'asta: € 94.120,69



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 188/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.120,69

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 515, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	180,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame si trova in condizioni generali di buona conservazione e manutenzione. Tuttavia, risultano incomplete le opere esterne, tra cui la sistemazione del cortile, la realizzazione della recinzione, della rampa di accesso al garage e delle scale esterne. Inoltre, il piano seminterrato è stato lasciato allo stato grezzo.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione, di tipo isolato, articolato su un piano fuori terra e uno seminterrato con giardino su tre lati, risalente al 2014. L'immobile è sito in località Pillematta nel Piano di zona P.E.E.P. del Comune di Villamassargia in zona C di espansione residenziale, con prevalente tipologia di destinazione d'uso residenziale, ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie con un buon grado di vivibilità.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Villamassargia (SU) - via Abruzzo 16 a, piano PS1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 515, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame si trova allo stato grezzo e non risulta realizzata la rampa di accesso.		
Descrizione:	Autorimessa posta al piano seminterrato comunicante con la cantina del maggior fabbricato per civile abitazione (subalterno 1).		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		