

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pillitu Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 192/2022 del R.G.E.

promossa da

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.

Codice fiscale: 03667810364

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Precisioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Composizione lotto.....	14
Titolarità.....	14
Stato di occupazione.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Patti.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 192/2022 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20



All'udienza del 10/10/2024, il sottoscritto Ing. Pillitu Franco, con studio in Via Santo Stefano, 2 - 09038 - Serramanna (SU), email francopillitu@gmail.com, PEC franco.pillitu@pec.eppi.it;franco.pillitu@ingpec.eu, Tel. 3382870606, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - VIA CESARE BATTISTI n. 12 Piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente la documentazione relativa ai certificati ipotecari, mentre non sono presenti le visure catastali attuali e le planimetrie catastali degli immobili in trattazione; lo scrivente ha provveduto ad integrare quanto precede.

PRECISAZIONI

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1971	[REDACTED]	Dichiarazione di successione di Muscas Antonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	02/09/1971		12148
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro	28/06/1971	88	387		
Dal 18/05/2002	[REDACTED]	Riunione di Usufrutto in morte [REDACTED]			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			18/05/2002			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		ATTO PER CAUSA DI MORTE: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Dott. IBBA FRANCO	27/05/2003	64826			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CAGLIARI	25/01/2024	2216	1749	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
				27/05/2003	64826	15458
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CAGLIARI	06/06/2003	22922	16881		
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		02/08/2006	76313	18842		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

		CAGLIARI	29/08/2006	36725	24834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/02/2013		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/2013	644	513
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	27/02/2013	5386	4309
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La Situazione della proprietà risulta invariata alla data del 25.02.2025, ovvero la data della visura alla competente Conservatoria, che trovasi allegata (Ispezione n. T1 533269 del 25/02/2025).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CAGLIARI il 27/02/2013
Reg. gen. 5387 - Reg. part. 542
Quota: intero
Importo: € 180.000,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Data: 21/02/2013

N° repertorio: 645

N° raccolta: 514

Note: I dati relativi ai tassi di interesse sono i seguenti: Tasso interesse annuo 3,249% Tasso interesse semestrale 1,611% Durata Mutuo anni 30.

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 05/10/2017

Reg. gen. 28173 - Reg. part. 4113

Quota: 1/2

Importo: € 84.460,56

A

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 04/10/2017

N° repertorio: 3046

N° raccolta: 2517

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**

Trascritto a CAGLIARI il 27/02/2013

Reg. gen. 5388 - Reg. part. 4310

Quota: intero

A favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Note: Trattasi del divieto di alienazione o locazione per il periodo di anni 5, come stabilito dall'Art. 7 della L.R. 32/85.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 04/07/2022

Reg. gen. 21884 - Reg. part. 16253

Quota: intero

A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

DESCRIZIONE

CONFINI

L'unità immobiliare in trattazione confina con la via Cesare Battisti per il lato Est, mentre per gli altri lati risulta adiacente ad altri subalterni facenti parte del maggior fabbricato censito al Foglio 25 Particella 4161.

In dettaglio:

- a NORD confina con il Subalterno 3.

- a SUD confina con il Subalterno 1.

- a OVEST confina con il Subalterno 6.

(vedasi Elaborato Planimetrico Catastale - con le evidenziazioni in rosso a cura del CTU - contenuto nell'Allegato "D")

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Vani principali e Accessori Diretti	84,30 mq	119,10 mq	1	119,10 mq	3,00 m	Terra - Primo
Balconi e Terrazze	18,22 mq	20,63 mq	0,25	5,16 mq	0,00 m	Primo
Cortile	43,55 mq	47,93 mq	0,1	4,79 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				129,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

In merito si specifica quanto in appresso.

Lo stato conservativo è da ritenersi ottimo.

L'unità immobiliare risulta essere ben tenuta, le tinteggiature delle pareti e soffitti sono ben curate e di recente realizzazione, gli infissi sono pressochè nuovi, e, in occasione del sopralluogo, non si sono riscontrati malfunzionamenti negli impianti tecnologici.

Ai fini della valutazione della vetustà dell'immobile, si specifica che l'unità immobiliare oggetto di causa è stata realizzata in forza dei seguenti Titoli Edilizi:

- Concessione Edilizia n. 08 del 19.07.2010;
- Variante di cui al Prot. SUAPE n. 1720/2011 del 06.04.2011 - Cat. 03-04-00. (Sportello SUAP Consorzio C.I.S.A.)

La pratica di Agibilità reca l'identificativo del Protocollo di ingresso allo sportello SUAP n. 8230, del 02.08.2011.

L'elenco che precede è stato stilato ai fini della valutazione della vetustà dell'immobile, che risulta essere, alla data odierna, di anni 13.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni identificate catastalmente.

Per quanto attiene le strutture orizzontali, è evidente che il solaio di calpestio dell'appartamento oggetto di causa costituisca, in tutto o in parte, il soffitto delle unità censite ai sub. 1 e 2.

Per quanto riguarda le strutture verticali, dalle rappresentazioni catastali si evince che le chiusure perimetrali del corpo di fabbrica che prospetta sul cortile risultano essere, limitatamente al piano terra, in comune con i sub. 1 e 2; il muro che delimita il cortile sul lato NORD, dall'esame delle planimetrie progettuali e catastali, risulta essere in comune con il sub. 3.

Nulla è dato di sapere in merito a parti comuni degli impianti tecnologici, mancando al riguardo uno schema esplicativo.

E'logico ipotizzare tuttavia che, sui solai di interpiano, vi sia la sede degli impianti sotto-pavimento delle unità situate al piano primo, come pure le linee unifilari delle eventuali luci a soffitto delle unità situate al piano terra.

Vedasi, per una migliore lettura, anche il paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	4161	4		A3	3	6	123	325,37	T-1	

Corrispondenza catastale

L'immobile oggetto di causa differisce dalla rappresentazione catastale nei punti appresso descritti:

- La porta che dal locale "SOGGIORNO - PRANZO" comunicava con il disimpegno è stata chiusa;
- E' stata aperta una breccia a larga sezione per rendere comunicanti il suddetto "SOGGIORNO - PRANZO" con lo "STUDIO", e quest'ultimo risulta utilizzato come cucina.
- La scala d'accesso al piano primo è lievemente diversa nella realtà rispetto alla rappresentazione catastale, ovvero: il pianerottolo intermedio è raffigurato con due gradini disposti a ventaglio, mentre nella realtà risulta esserne privo.

IN MERITO ALLE VARIAZIONI NECESSARIE

E' necessario ripresentare una pratica catastale di aggiornamento, che dovrà seguire la pratica di accertamento di conformità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/05/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1523 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10.5 Rendita € 0,33 Piano T-1 Graffato 1484 - 1483

		<p>Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1523 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10.5 Rendita € 265,72 Piano T-1 Graffato 1484 - 1483</p>
Dal 27/05/2003 al 02/08/2006	- - Proprieta' 1/1	<p>Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1523 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10.5 Rendita € 265,72 Piano T-1 Graffato 1484 - 1483</p>
Dal 02/08/2006 al 02/05/2011		<p>Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1523 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10.5 Rendita € 265,72 Piano T-1 Graffato 1484 - 1483</p>
Dal 02/05/2011 al 21/02/2013	1	<p>Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 4161, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 325,37 Piano T-1</p>
Dal 21/02/2013 al 21/10/2024		<p>Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 4161, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 123 Rendita € 325,37 Piano T-1</p>

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in trattazione è sita in zona "A - Centro Storico) e ricade nel Centro Dì Antica E Prima Formazione del comune di Samassi.

L'edificabilità è normata da appositi Piani Attuativi Particolareggiati, di cui l'ultimo risulta Adottato giusta Deliberazione del Consiglio Comunale del 17.07.2023, per cui risultano in vigore, nelle more dell'approvazione definitiva del suddetto Piano Particolareggiato, le cosiddette Norme di Salvaguardia.

Tali Strumenti Urbanistici definiscono gli interventi possibili in modo puntuale per ogni unità minima di intervento.

L'immobile oggetto di esecuzione è stato autorizzato nel rispetto del precedente strumento attuativo, i cui parametri fondamentali erano i seguenti:

- ISOLATO 25
- SCHEDA parametrica n. 410
- Superficie del Lotto mq 421,00
- Indice di edificabilità fondiaria (metri cubi / metri quadri) 2.87
- Indici di Copertura (RC) pari alle aree di sedime esistenti più eventuali aree di sedime preesistenti e successivamente crollate o demolite.
- Altezza Max dei fabbricati di nuova realizzazione su aree libere pari al livello dei fabbricati contermini per la continuità / ripristino del profilo dei prospetti stradali degli isolati.

Le norme dello Strumento Urbanistico adottato sono le seguenti:

- ISOLATO n. 38
- LOTTO n. 4
- CARATTERIZZAZIONE STORICA DELLE UNITA' URBANISTICHE: "Moderna Compatibile con l'Architettura Storica Tradizionale"
- CARATTERIZZAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA: "Recente costruzione coerente col contesto storico"

INTERVENTI AMMISSIBILI

Gli interventi più ricorrenti nel piano sono di "manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con o senza variazione di volume", ma non mancano interventi di "restauro e risanamento conservativo".

Al fine di preservare i caratteri principali del centro storico, sono stati previsti anche interventi di "demolizione con conseguente ricostruzione" nei casi di edifici estranei al contesto urbanistico, sia per il tipo edilizio adottato sia per le tecniche costruttive ed i materiali, ed in quei casi di adeguamento indispensabili per una corretta fruizione del bene, perché in presenza di immobili estremamente fatiscenti o di ruderi veri e propri. Per gli interventi di "ricostruzione" e per gli interventi di "nuova costruzione" si sono fornite nel Piano indicazioni circa le tipologie progettuali consigliate, lasciando ai progettisti che dovranno intervenire la definizione delle scelte di dettaglio.

CLASSI DI TRASFORMABILITA' E REGOLE EDILIZIE

Per ciascuna UMI, in relazione alle caratteristiche dei corpi di fabbrica esistenti, il Piano individua tre classi di trasformabilità che definiscono il grado di modificazione o di conservazione dei corpi di fabbrica componenti le UMI, in rapporto ai caratteri originari dell'insediamento, di seguito riportate:

Classe 1- BASSA TRASFORMABILITA': organismi edilizi di valore storico tradizionale, anche se parzialmente hanno subito modifiche reversibili quali ad esempio la sostituzione del manto di copertura o la modifica delle aperture, per i quali si prevedono interventi di risanamento conservativo, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e restauro, per conservare i caratteri costruttivi e tipologici originari.

Classe 2 - MEDIA TRASFORMABILITA': organismi edilizi tradizionali, anche se con parziali modifiche irreversibili, alterati ad esempio dalla giustapposizione di nuovi fabbricati la cui consistenza costruttiva e tipologica che non richiede una salvaguardia integrale, per i quali sarà consentita anche la classe di intervento

di ristrutturazione edilizia; al corpo di fabbrica originario si applicherà invece un regime di risanamento conservativo.

Classe 3 - ALTA TRASFORMABILITA': organismi edilizi modificati, tipologicamente compatibili od in totale contrasto con i tessuti storico-tradizionali e corpi di fabbrica nuovi. Per tali edifici totalmente o parzialmente rifatti ed in contrasto, anche se solo parzialmente, con il carattere storico tradizionale del contesto circostante, si prevedono le seguenti alternative: la possibilità di mantenere la conformazione attuale con interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, o la ristrutturazione edilizia, od ancora la possibilità di demolire e ricostruire nel rispetto delle indicazioni di piano.

PIANI SOVRAORDINATI REGIONALI

A seguire un breve stralcio delle norme dei Piani Sovraordinati in riferimento alle tematiche relative al rischio idraulico, da frana, e geomorfologico.

Il bene oggetto di esecuzione risulta inquadrato nei PAI / PGRA / PSFF ovvero:

- PAI – Piano di Assetto Idrogeologico
- PGRA - Piano Gestione Rischio Alluvioni
- PSFF – Piano Stralcio Fasce Fluviali

tutti da intendersi come da Revisione Dicembre 2023, come segue:

PAI Sardegna - Mappa del pericolo idraulico (PAI_PGRA_PSFF) - Rev. 2023

Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi), con PSFF, scenari PGRA e studi comunali

Norma: Hi1

Descrizione: Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

Articoli: Art. 23, Art. 30 NTA PAI

Pericolo Geomorfologico : Hg0 aree non soggette

Danno Potenziale: D4 Danno potenziale molto elevato.

Rischio Idraulico: Ri2 aree a rischio medio

Rischio Geomorfologico: Rg0 aree a rischio nullo

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

TITOLI EDILIZI

I titoli edilizi riferiti al fabbricato oggetto di causa, ricavati dall'accesso agli atti al comune di Samassi, ovvero forniti al CTU, risultano essere i seguenti, in ordine cronologico:

- Concessione Edilizia n. 08 del 19.07.2010;

- Variante di cui al Prot. SUAPE n. 1720/2011 del 06.04.2011 - Cat. 03-04-00. (Sportello SUAP Consorzio C.I.S.A.)

Dai riscontri dell'accesso agli atti non sono state trovate evidenze in merito alle comunicazioni di inizio e fine lavori di rito, in riferimento a tutti i predetti Titoli.

Vi è, tuttavia, pieno riscontro della presenza della pratica relativa all'Agibilità, recante l'identificativo del Protocollo di ingresso allo sportello SUAP n. 8230, del 02.08.2011.

NOTA

In merito all'esistenza dell'APE (ovvero dell'Attestato di Prestazione Energetica), si specifica che tale documento non è presente nella documentazione ricavata dall'accesso agli atti, mentre risulta essere presente l'ACE (Attestato di Certificazione Energetica), ovvero di documento redatto secondo norme, modalità, e specifiche non più in uso da tempo.

Le Dichiarazioni di Conformità (Di.Co.) degli impianti idrico ed elettrico, costituiscono parte integrante della pratica di Agibilità, che trovasi allegata alla presente. (vedi, nello specifico, le pagg. 106-107-108--109-110 dell'Allegato "B")

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

TUTTO CIO' PREMESSO, LE DIFFERENZE RISCOstrate SONO LE SEGUENTI:

- AA) La posizione del portoncino d'accesso al vano scala, prevista originariamente al centro del vano stesso, è stata realizzata ad un lato, e segnatamente dalla parte nella quale inizia la prima rampa di scale.
- BB) La disposizione dei gradini della suddetta scala prevedeva, in sede progettuale, dei gradini a ventaglio nel primo pianerottolo, mentre nella realtà non vi sono.
- CC) L'apertura che collegava, in origine, il locale "Soggiorno" al disimpegno asservente Bagno e Studio, non è stata realizzata, o è stata chiusa; è stata posta in opera, altresì, un'apertura diretta tra il locale Soggiorno e il predetto "Studio", che è utilizzato e attrezzato come una Cucina; Trattasi, in altre parole della traslazione e ridimensionamento di un'apertura.

•DD) Il portone costituente l'accesso al bene dalla via Battisti è rappresentato, nei prospetti di progetto, con un foro architettonico rettangolare, mentre in realtà tale foro ha la forma di un arco campidanese a tutto sesto poggiante sui piedritti.

NOTA

Dalla disamina degli elaborati progettuali e dello stato dei luoghi, emerge anche una differenza relativa al muro costituente uno dei lati del già citato vano della scala, e, segnatamente, alla porzione muraria lato pianerottolo e opposta all'ingresso lato portoncino.

In dettaglio:

Negli Elaborati Progettuali (come pure quelli Catastali, del tutto identici e recanti la firma del medesimo professionista) la chiusura muraria del vano scala sul lato del 1[^] pianerottolo è rappresentata come segue:

--- Al Piano Terra il muro risulta a filo del pianerottolo, come è nella realtà, e come è logico attendersi.

--- Al Piano Primo il predetto muro ricade nella mezzeria del pianerottolo, ovvero insisterebbe sul percorso della scala stessa, rendendola impraticabile;

--- Nella documentazione catastale costituita dal cosiddetto "Elaborato Planimetrico" (ove viene rappresentato l'intero maggior fabbricato) l'ingombro del vano scala in trattazione viene, invece, correttamente rappresentato in entrambi i livelli, e corrisponde allo stato dei luoghi.

Trattasi, a parer dello scrivente, di un mero errore di rappresentazione grafica, stante il fatto che la chiusura muraria di un vano scala non può che occupare il medesimo spazio nei vari livelli, e che tutti gli elaborati sopra citati risultano redatti dal medesimo professionista.

NOTA

L'Elaborato Planimetrico testé citato non è l'ultima planimetria in atti al Dipartimento del Territorio, essendo intervenuta una variazione catastale riguardante altre unità immobiliari facenti parte del maggior fabbricato, e pertanto si allega quest'ultimo documento a puro fine esplicativo.

Nella rappresentazione grafica di cui sopra è stata evidenziata in rosso dallo scrivente CTU, l'ingombro, che risulta identico, del vano scala su entrambi i livelli, ai fini di una più comoda lettura. (vedasi All. "D4")

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Alla luce di quanto esposto, si può inquadrare il problema della sanabilità degli abusi riscontrati come segue:

-Per quanto riguarda il punto "AA", trattasi di un diverso posizionamento del portoncino d'accesso; tale modifica implica una variazione di prospetto non visibile dalla pubblica via, ovvero è suscettibile di Sanatoria senza dover richiedere un nuovo nullaosta paesaggistico.

-Per quanto riguarda i punti "BB" e "CC", trattasi di mere opere interne che non modificano i volumi, le superfici, e neppure i prospetti; risultano pertanto opere perfettamente suscettibili di Sanatoria.

-Per quanto attiene, invece il punto "DD", ovvero della diversa conformazione del foro architettonico del portale prospettante la pubblica via, si è in presenza di una variazione che implica una nuova Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica "ex art.146 D.lgs 42/2004".

Per quanto precede, la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria deve essere preceduta da un nuovo nullaosta dell'Autorità Competente, ovvero del Servizio Tutela del Paesaggio della Sardegna Centrale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'immobile è realizzata tramite muratura portante, con spessori variabili da 35 a 25 cm, presumibilmente in blocchi di laterizio; in merito, nella relazione tecnica facente parte degli elaborati progettuali, non è specificato se trattasi di blocchi di laterizio, di calcestruzzo alveolato, o altro tipo di muratura portante.

Il solaio di interpiano è realizzato in latero - cemento, dello spessore di cm 20 (16 + 4) oltre al massetto del pavimento.

Il solaio di copertura è realizzato in legno, in travi di abete e sovrastante tavolato dello stesso materiale.

Il manto di copertura è realizzato in tegole curve.

Gli intonaci sono realizzati al civile con malta cementizia.

Le tinteggiature sono realizzate con vernici al quarzo per esterni e idropittura semi-lavabile per interni.

I pavimenti sono in grès per interni, di buona scelta commerciale.

Gli infissi sono realizzati in legno, anch'essi di buona scelta commerciale

L'impianto elettrico è realizzato al civile, ovvero sotto traccia con tubi in P.V.C. corrugato e conduttori in rame. I terminali degli impianti sono costituiti da lampade al soffitto, e prese standard da 12 - 14 Ampere.

L'impianto idrico è realizzato sotto traccia e sottopavimento, così come si evince da un esame visivo dei servizi igienici presenti in sito.

La scala è rivestita in materiale lapideo classificabile, da un mero esame visivo, come granito grigio.

La ringhiera è realizzata in metallo lavorato.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - VIA CESARE BATTISTI n. 12 Piano T-1

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato [REDACTED].

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare in trattazione possiede accesso autonomo e non vi sono parti comuni definite nelle planimetrie catastali agli atti.

Non si può escludere a priori la presenza di porzioni di impianti tecnologici condivisi e/o che intersecano l'area di sedime delle altre unità immobiliari facenti parte del maggior fabbricato.

(es. Scarico in fognatura unico per tutti i servizi igienici del complesso - Condotte idriche di adduzione che intersecano l'area di sedime delle altre unità immobiliari - Messa a terra dell'impianto elettrico unica per tutte le unità, ecc.)

Manca, al riguardo, una qualsivoglia Tavola Grafica raffigurante lo schema degli impianti.

Tali schemi dovrebbero essere contenuti, obbligatoriamente, nelle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici (Di.Co.), ma non risultano presenti. (vedasi, nello specifico, le pagg. 106-107-108--109-110 dell'Allegato "B")

PATTI

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come già accennato l'unità oggetto di esecuzione fa parte di un complesso immobiliare comprendente anche altre unità.

Premesso ciò si specifica quanto segue.

Nel cortile dell'unità oggetto di causa prospetta un'apertura finestrata appartenente all'unità censita al sub. 6 del maggior fabbricato, ovvero è posta in essere una servitù passiva sul bene in trattazione.

Al contempo l'unità in oggetto possiede delle aperture finestrate che prospettano su altre unità del maggior fabbricato, e segnatamente:

- Il balcone presente sul lato OVEST prospetta su un'area cortilizia appartenente al Sub. 1; su questo balcone sono presenti due aperture finestrate, asserventi una camera da letto e un bagno.

- Le 2 aperture finestrate del locale denominato come "STUDIO" nella rappresentazione catastale prospettano, sempre sul lato OVEST, su un'area cortilizia appartenente al Sub. 6, come pure la finestra del bagno adiacente.

In entrambi i casi è posta in essere una servitù a favore dell'immobile oggetto di causa su altre unità immobiliari facenti parte del complesso, ovvero sui predetti subalterni 1 e 6.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - VIA CESARE BATTISTI n. 12 Piano T-1

Trattasi di una unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione articolata nei piani Terra e Primo, situata nel Centro Storico del comune di Samassi. L'immobile in trattazione fa parte del maggior fabbricato comprendente anche altre unità immobiliari. Il piano Terra è costituito dal corpo scala e dal cortile esclusivo. L'accesso dalla pubblica via, autonomo, è garantito da un portone campidanese, con sportello pedonale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 4161, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 135.144,00

CRITERI DI STIMA (Metodo sintetico comparativo o a valore di mercato + Somma algebrica dei costi relativi all'Accertamento di Conformità + decurtazione del 10 % stante l'assenza di garanzia per vizi occulti) *****

Espletate le necessarie indagini e accertamenti attraverso studi professionali e agenzie immobiliari operanti prevalentemente nel comune di Samassi, oltre che dai dati riportati dal O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il primo semestre 2024, anch'esso valido strumento ausiliario di rilevazione statistica del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU espone in appresso i criteri di stima inerenti gli immobili oggetto della causa. Trattandosi di beni che rivestono carattere di ordinarietà, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato", ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita. Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un'indagine di mercato. Svolte le predette indagini ed assunte le necessarie informazioni, sulle dinamiche, sul valore e sui prezzi di mercato attualmente praticati nella piazza di Samassi per beni immobili aventi caratteristiche pressoché simili a quelli in esame, il sottoscritto ritiene di poter utilizzare gli elementi che seguono. Dal confronto con immobili aventi caratteristiche simili (per ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato), si ottiene: •una valutazione oscillante tra € 1.150,00 e 1.300,00 al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale riferito all'unità di superficie ragguagliata: € 1.200,00 €/mq. Il valore dell'immobile, così calcolato in automatico dalla piattaforma "Procedure.it", e al netto dei costi per la sanatoria, risulta essere pari a 154.860,00 -----

----- SOTTRAZIONE DEI COSTI RELATIVI ALL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' - AGGIORNAMENTO CATASTALE ----- I

costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile si possono stimare in: •€ 3.700,00 riferiti agli onorari professionali e diritti SUAPE •€ 500,00 riferiti all'oblazione •€ 500,00 riferiti all'aggiornamento catastale Il tutto per un totale parziale, in negativo, di € 4.700,00 in relazione alla sanatoria ed all'aggiornamento catastale. Pertanto al valore stimato per il bene in oggetto andranno sottratti i costi di cui sopra, pari a € 4.700,00 ovvero, in cifre: € 154.860,00 - 4.700,00 = 150.160,00 Si ritiene, altresì, che stante l'assenza di garanzia per vizi occulti, ovvero assenza di evidenze in merito a impianti tecnologici e/o parte di essi condivisi, con relative servitù di cui non si è a conoscenza, si debba operare la decurtazione di rito del 10 % al valore di stima. Pertanto al valore stimato per il bene in oggetto andrà sottratta la decurtazione del 10 %, pari a € 15.016,00 ovvero, in cifre: € 150.160,00 - (150.160,00 * 0.10) = 135.144,00, che costituisce il valore finale di stima del compendio pignorato. Stante la rigidità della piattaforma telematica in uso, che non prevede la sottrazione di costi, e che calcola automaticamente il valore di stima partendo dal valore unitario e dalla consistenza di 129,05 mq, si ricalcherà il valore unitario affinché si ottenga la correzione ricercata. Tale valore unitario è pari a (135.144,00 / 129,05 mq) = 1047,222007 €/mq



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Samassi (SU) - VIA CESARE BATTISTI n. 12 Piano T-1	129,05 mq	1.047,22 €/mq	€ 135.144,00	100,00	€ 135.144,00
				Valore di stima:	€ 135.144,00

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

Serramanna, li 28/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pillitu Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - B. Risultanze accesso agli atti e relative copie (B - 1...n) (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - C. Rilievo fotografico (C - 1...n) (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. Visure Conservatoria (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A. Restituzione planimetrica (A - 1...n) (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - F. Stralcio Piano Particolareggiato Adottato del Centro Storico (Aggiornamento al 25/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - D. Estratti catastali - visure - mappe - planimetrie (D - 1..n) (Aggiornamento al 25/02/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - VIA CESARE BATTISTI n. 12 Piano T-1
Trattasi di una unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione articolata nei piani Terra e Primo, situata nel Centro Storico del comune di Samassi. L'immobile in trattazione fa parte del maggior fabbricato comprendente anche altre unità immobiliari. Il piano Terra è costituito dal corpo scala e dal cortile esclusivo. L'accesso dalla pubblica via, autonomo, è garantito da un portone campidanese, con sportello pedonale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 4161, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in trattazione è sita in zona "A - Centro Storico) e ricade nel Centro Di Antica E Prima Formazione del comune di Samassi. L'edificabilità è normata da appositi Piani Attuativi Particolareggiati, di cui l'ultimo risulta Adottato giusta Deliberazione del Consiglio Comunale del 17.07.2023, per cui risultano in vigore, nelle more dell'approvazione definitiva del suddetto Piano Particolareggiato, le cosiddette Norme di Salvaguardia. Tali Strumenti Urbanistici definiscono gli interventi possibili in modo puntuale per ogni unità minima di intervento. L'immobile oggetto di esecuzione è stato autorizzato nel rispetto del precedente strumento attuativo, i cui parametri fondamentali erano i seguenti: •ISOLATO 25 •SCHEDA parametrica n. 410 •Superficie del Lotto mq 421,00 •Indice di edificabilità fondiaria (metri cubi / metri quadri) 2.87 •Indici di Copertura (RC) pari alle aree di sedime esistenti più eventuali aree di sedime preesistenti e successivamente crollate o demolite. •Altezza Max dei fabbricati di nuova realizzazione su aree libere pari al livello dei fabbricati contermini per la continuità / ripristino del profilo dei prospetti stradali degli isolati. Le norme dello Strumento Urbanistico adottato sono le seguenti: •ISOLATO n. 38 •LOTTO n. 4 •CARATTERIZZAZIONE STORICA DELLE UNITA' URBANISTICHE: "Moderna Compatibile con l'Architettura Storica Tradizionale" •CARATTERIZZAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA: "Recente costruzione coerente col contesto storico" INTERVENTI AMMISSIBILI Gli interventi più ricorrenti nel piano sono di "manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con o senza variazione di volume", ma non mancano interventi di "restauro e risanamento conservativo". Al fine di preservare i caratteri principali del centro storico, sono stati previsti anche interventi di "demolizione con conseguente ricostruzione" nei casi di edifici estranei al contesto urbanistico, sia per il tipo edilizio adottato sia per le tecniche costruttive ed i materiali, ed in quei casi di adeguamento indispensabili per una corretta fruizione del bene, perché in presenza di immobili estremamente fatiscenti o di ruderi veri e propri. Per gli interventi di "ricostruzione" e per gli interventi di "nuova costruzione" si sono fornite nel Piano indicazioni circa le tipologie progettuali consigliate, lasciando ai progettisti che dovranno intervenire la definizione delle scelte di dettaglio. CLASSI DI TRASFORMABILITA' E REGOLE EDILIZIE Per ciascuna UMI, in relazione alle caratteristiche dei corpi di fabbrica esistenti, il Piano individua tre classi di trasformabilità che definiscono il grado di modificazione o di conservazione dei corpi di fabbrica componenti le UMI, in rapporto ai caratteri originari dell'insediamento, di seguito riportate: Classe 1- BASSA TRASFORMABILITA': organismi edilizi di valore storico tradizionale, anche se parzialmente hanno subito modifiche reversibili quali ad esempio la sostituzione del manto di copertura o la modifica delle aperture, per i quali si prevedono interventi di risanamento conservativo, manutenzione (ordinaria e straordinaria) e restauro, per conservare i caratteri costruttivi e tipologici originari. Classe 2 - MEDIA TRASFORMABILITA': organismi edilizi tradizionali, anche se con parziali modifiche irreversibili, alterati ad esempio dalla giustapposizione di nuovi fabbricati la cui consistenza costruttiva e tipologica che non richiede una salvaguardia integrale, per i quali sarà consentita anche la classe di intervento di ristrutturazione edilizia; al corpo di fabbrica originario si applicherà invece un regime di risanamento conservativo. Classe 3 - ALTA TRASFORMABILITA': organismi edilizi modificati, tipologicamente compatibili od in totale contrasto con i tessuti storico-tradizionali e corpi di fabbrica



nuovi. Per tali edifici totalmente o parzialmente rifatti ed in contrasto, anche se solo parzialmente, con il carattere storico tradizionale del contesto circostante, si prevedono le seguenti alternative: la possibilità di mantenere la conformazione attuale con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, o la ristrutturazione edilizia, od ancora la possibilità di demolire e ricostruire nel rispetto delle indicazioni di piano. ***** PIANI SOVRAORDINATI REGIONALI A seguire un breve stralcio delle norme dei Piani Sovraordinati in riferimento alle tematiche relativo al rischio idraulico, da frana, e geomorfologico. Il bene oggetto di esecuzione risulta inquadrato nei PAI / PGRA / PSFF ovvero: •PAI – Piano di Assetto Idrogeologico •PGRA - Piano Gestione Rischio Alluvioni •PSFF – Piano Stralcio Fasce Fluviali tutti da intendersi come da Revisione Dicembre 2023, come segue: PAI Sardegna - Mappa del pericolo idraulico (PAI_PGRA_PSFF) - Rev. 2023 Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi), con PSFF, scenari PGRA e studi comunali Norma: Hi1 Descrizione: Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) Articoli: Art. 23, Art. 30 NTA PAI Pericolo Geomorfologico : Hg0 aree non soggette Danno Potenziale: D4 Danno potenziale molto elevato. Rischio Idraulico: Ri2 aree a rischio medio Rischio Geomorfologico: Rg0 aree a rischio nullo *****



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Samassi (SU) - VIA CESARE BATTISTI n. 12 Piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 4161, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	129,05 mq
Stato conservativo:	In merito si specifica quanto in appresso. Lo stato conservativo è da ritenersi ottimo. L'unità immobiliare risulta essere ben tenuta, le tinteggiature delle pareti e soffitti sono ben curate e di recente realizzazione, gli infissi sono pressochè nuovi, e, in occasione del sopralluogo, non si sono riscontrati malfunzionamenti negli impianti tecnologici. Ai fini della valutazione della vetustà dell'immobile, si specifica che l'unità immobiliare oggetto di causa è stata realizzata in forza dei seguenti Titoli Edilizi: - Concessione Edilizia n. 08 del 19.07.2010; - Variante di cui al Prot. SUAPE n. 1720/2011 del 06.04.2011 - Cat. 03-04-00. (Sportello SUAP Consorzio C.I.S.A.) La pratica di Agibilità reca l'identificativo del Protocollo di ingresso allo sportello SUAP n. 8230, del 02.08.2011. L'elenco che precede è stato stilato ai fini della valutazione della vetustà dell'immobile, che risulta essere, alla data odierna, di anni 13.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione articolata nei piani Terra e Primo, situata nel Centro Storico del comune di Samassi. L'immobile in trattazione fa parte del maggior fabbricato comprendente anche altre unità immobiliari. Il piano Terra è costituito dal corpo scala e dal cortile esclusivo. L'accesso dalla pubblica via, autonomo, è garantito da un portone campidanese, con sportello pedonale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

