

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti	9
Confini.....	9
Consistenza.....	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	11
Dati Catastali	11
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Composizione lotto.....	20
Titolarità	21
Stato di occupazione	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Lotto 2	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	25
Descrizione	27
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti	27
Confini.....	28
Consistenza.....	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Dati Catastali	29
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	32



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Composizione lotto.....	35
Titolarità	35
Stato di occupazione	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	41
Riepilogo bando d'asta.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 208/2024 del R.G.E.	49
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 101.118,40	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.030,25	50



In data 04/10/2024, il sottoscritto Ing. Pilo Gianmarco, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email gianmarco.pilo@tin.it;gianmarco.pilo@gmail.com, PEC gianmarco.pilo@ingpec.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti
- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti

LOTTO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 20/09/2024 dalla Dott.ssa **** Omissis ****, notaio in Palermo.

L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G - Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria della Particella 1689 Subalterno 31, la quale identifica l'immobile oggetto di pignoramento.

Tale immobile corrisponde ad un'unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al secondo e ultimo piano del più ampio fabbricato.

Si precisa inoltre il fatto che l'immobile risulta edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Giuseppe Giusti angolo via Trento, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Capoterra (CA).

Lo scrivente ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed ai creditori procedenti eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 20/09/2024 dalla Dott.ssa **** Omissis ****.



Il Signor **** Omissis ****, entrambi residenti in Capoterra (CA), via Giovanni Giusti n° 29, entrarono in completo possesso dell'immobile oggetto del presente procedimento, mediante atto di acquisto stipulato dal Notaio **** Omissis **** in data 31/03/2010 con repertorio n° 36943/21587, trascritto a Cagliari il 02/04/2010 con Reg. Part. 7421 e Reg. Gen. 11503.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/2010	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Galdiero	31/03/2010	36943/21587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto della presente trattazione non è stato reperito nella documentazione in atti, bensì è stato possibile individuare tale atto mediante le ispezioni ipotecarie svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data **** Omissis **** dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Palermo. L'acquisizione della piena proprietà dell'immobile da parte degli attuali esecutati, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ovvero il Signor **** Omissis ****, è stato individuato dallo scrivente nella seguente nota di trascrizione:

Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 149 del 02/04/2010,

Registro Particolare n° 7421, Registro Generale n° 11503;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. **** Omissis **** in Cagliari del 31/03/2010, repertorio n° 36943/21587.

Come nell'Allegato D- Stima immobiliare, si sottolinea ulteriormente il fatto che l'analisi relativa alla provenienza ventennale è da estendersi al terreno sul quale insiste il maggiore fabbricato, in quanto l'immobile

è stato acquistato dagli attuali esecutati in un arco temporale inferiore ai 20 anni. Inoltre, lo stesso immobile ha una vita inferiore ai 20 anni, poiché ultimati e censiti al N.C.E.U. con l'attuale identificativo nell'anno 2009.

Pertanto, lo scrivente andrà ad analizzare la provenienza dei terreni nel quale insiste il maggiore fabbricato, con l'ausilio della certificazione notarile, oltre dall'apposita storia catastale svolta sugli identificativi precedenti censiti al N.C.T.

In particolare, la particella attuale del terreno sul quale insiste il maggiore fabbricato, ovvero la Particella 1689, deriva dalle Particelle 1687 e 1688. A loro volta, tali particelle, derivano da vari identificativi ulteriormente precedenti. Precisamente, la Particella 1687 deriva dalla Particella 1686 che a sua volta deriva dalla Particella 1243.

Tale identificativo censiva, all'epoca, un fabbricato rurale. La Particella 1243 sopra citata corrisponde con la prima delle due particelle oggetto di passaggio di proprietà, precedente all'edificazione del maggiore fabbricato, in favore della ditta costruttrice del fabbricato.

Mentre, la Particella 1688 deriva dalla Particella 1675 che a sua volta deriva dalla Particella 2347, censita al Foglio 12 e non al Foglio 10, a differenza di tutte le altre. Tale identificativo censiva, all'epoca, un terreno con qualità seminativo. La Particella 2347 sopra citata corrisponde con la seconda delle due particelle oggetto di passaggio di proprietà, precedente all'edificazione del maggiore fabbricato, in favore della ditta costruttrice del fabbricato.

Alla luce dell'analisi catastale sopra effettuata, lo scrivente sottolinea il fatto che non sono state svolte le ispezioni ipotecarie su tutti gli identificativi precedenti a quello attuale, ma i vari passaggi di proprietà sono stati esaminati esclusivamente dalla certificazione notarile depositata in atti.

Pertanto, i due identificativi oggetto di passaggio di proprietà, precedente all'edificazione del maggiore fabbricato, sono censiti al Foglio 10, Particella 1243 e al Foglio 12, Particella 2347.

Tale passaggio di proprietà è avvenuto a favore della Società **** Omissis ****, quale impresa costruttrice del maggiore fabbricato nel quale insiste l'immobile pignorato, acquistato dagli attuali esecutati direttamente dalla suddetta Società, dai Signori **** Omissis ****, in qualità precedenti proprietari. La compravendita è avvenuta mediante atto notarile stipulato dal notaio **** Omissis **** in data 21/01/2009 con repertorio n° 11132/7211.

Precedentemente, il terreno identificato al Foglio 12, Particella 2347, entrò in possesso dei Signori **** Omissis **** mediante sentenza per usucapione del 14/10/2008, repertorio n° 3058/8, trascritta il 18/11/2008 ai nn. 38631/26333.

Mentre, il fabbricato rurale identificato al Foglio 10, Particella 1243, entrò in possesso dei Signori **** Omissis **** mediante successione legittima in morte della Signora **** Omissis ****, deceduta il 21/11/2004. Tale denuncia di successione è stata registrata il 09/01/2007 al n° 66/208. A sua volta, il de cuius sopra citato entrò in possesso dell'immobile in oggetto, mediante sentenza per usucapione del 11/12/2008, repertorio n° 5071, trascritta il 20/01/2009 ai nn. 1528/1035.

Si precisa, inoltre, che i Signori **** Omissis ****, prima della cessione degli immobili censiti al Foglio 10, Particella 1243 e al Foglio 12, Particella 2347 alla Società **** Omissis ****, mediante appositi atti notarili di compravendita, hanno effettuato una cessione di quote tra alcuni di essi.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione della Relazione notarile, interamente riportata all'interno dell'Allegato G - Certificazione notarile, oltre che alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione catastale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 20/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cagliari il 02/04/2010

Reg. gen. 11504 - Reg. part. 2954

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

Note: LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO A FAVORE DEL MUTUATARIO LA SOMMA DI EURO 125.000,00 (CENTOVENTICINQUEMILA/00). LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL MUTUATARIO, CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI IMPEGNA, ENTRO 360 (TRECENTOESSANTA) MESI DA OGGI, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, IL CUI TASSO VIENE PATTUITO NELLA MISURA DEL 2,200% (DUE/200 PER CENTO) ANNUO NOMINALE, SOGGETTO A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DALL' ART. 3 DEL TITOLO. IN PARTICOLARE LA MISURA DEL TASSO VERRA' RIDETERMINATA, AD OGNI DATA DI REVISIONE, NELLA MISURA DI 1,450 (UNO/450) PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE INDICATO AL CITATO ART. 3. TALE RESTITUZIONE DOVRA' ESSERE ESEGUITA MEDIANTE: - 360 (TRECENTOESSANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO DI EURO 474,63 (QUATTROCENTOSETTANTAQUATTRO/63) CIASCUNA ("IMPORTO PREDETERMINATO DELLA RATA" DI SEGUITO "IMPORTO PREDETERMINATO") COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE". PER EFFETTO DI EVENTUALI VARIAZIONI DEL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO E NEL RISPETTO DELL' "IMPORTO PREDETERMINATO" LA DURATA DEL MUTUO POTRA' OSCILLARE TRA UN MINIMO DI 216 (DUECENTOSEDICI) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO ED UN MASSIMO DI 504 (CINQUECENTOQUATTRO) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO. TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI VIENE SOTTOSCRITTO IL TITOLO. QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO L'ULTIMO GIORNO DEL MESE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSA ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULAZIONE. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO RESIDUO E NEL RISPETTO DELL'"IMPORTO PREDETERMINATO" DI CIASCUNA RATA, CON CONSEGUENTE RIDETERMINAZIONE DEL NUMERO DELLE RATE RESIDUE CON LE MODALITA' DI SEGUITO SPECIFICATE, FERMO RESTANDO L'IMPORTO RELATIVO ALLA QUOTA DI RIMBORSO DELLE POLIZZE ASSICURATIVE. SI PRECISA INOLTRE CHE, NELL'IPOTESI IN CUI IL PAGAMENTO DEL PREMIO ASSICURATIVO AVVENISSE MENSILMENTE, LO STESSO DOVRA' ESSERE CORRISPOSTO SINO AL TERMINE DEL FINANZIAMENTO. IN RELAZIONE A CIO': - IN CASO DI AUMENTO DEL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO, VERRA' CREATA UNA NUOVA RATA CON CONSEGUENTE ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO E COSI' VIA DI SEGUITO FINO AD UN NUMERO MASSIMO DI 504 (CINQUECENTOQUATTRO) RATE COSTANTI COMPLESSIVE; SE GIA' PRECEDENTEMENTE CREATA PER UN IMPORTO INFERIORE ALL'"IMPORTO PREDETERMINATO", TALE ULTIMA RATA VERRA' AUMENTATA FINO AL RAGGIUNGIMENTO DEL MEDESIMO; L'EVENTUALE IMPORTO ECCEDENTE L'"IMPORTO PREDETERMINATO" VERRA' ASSEGNATO AD UNA NUOVA RATA COME SOPRA SPECIFICATO. AL RAGGIUNGIMENTO DEL NUMERO MASSIMO PREVISTO DI 504 (CINQUECENTOQUATTRO) RATE SI PROCEDERA' ALLA RIDETERMINAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RIDEFINIZIONE DELLA/E RATA/E CALCOLATA/E SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE

COSTANTI COMPRENSIVE DI QUOTE DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSE DECRESCENTI); - IN CASO DI DIMINUZIONE DEL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO, SI RIDURRA' L'IMPORTO DELL'ULTIMA RATA SINO AL SUO EVENTUALE AZZERAMENTO; SUCCESSIVAMENTE SI RIDURRA' L'IMPORTO DELLA RATA IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE, CHE AVRA' ASSUNTO LA CONFIGURAZIONE DI ULTIMA RATA, E COSI' VIA DI SEGUITO, CON CONSEGUENTE RIDUZIONE DEL NUMERO DELLE RATE E DELLA DURATA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, NEL RISPETTO DEL VINCOLO DI UN NUMERO MINIMO DI 216 (DUECENTOSEDICI) RATE COSTANTI COMPLESSIVE. AL RAGGIUNGIMENTO DEL NUMERO MINIMO DI 216 (DUECENTOSEDICI) RATE SI PROCEDERA' ALLA RIDETERMINAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RIDEFINIZIONE DELLA/E RATA/E CALCOLATA/E SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRENSIVE DI QUOTE DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSE DECRESCENTI). NEL CASO DI RIDETERMINAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO SOPRA CITATO, PER EFFETTO DI AUMENTI O RIDUZIONI DEL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO COME SOPRA SPECIFICATO, EVENTUALI ULTERIORI AUMENTI O RIDUZIONI DEL VALORE DEL PARAMETRO DETERMINERANNO IL RICALCOLO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON RIDEFINIZIONE DELL'IMPORTO DELLA RATA SINO AL LIMITE DI QUELLO ORIGINARIAMENTE PATTUITO ("IMPORTO PREDETERMINATO"), PRIMA DI INTERVENIRE A RIDETERMINARE IL NUMERO DELLE RATE RESIDUE. IL TASSO D'INTERESSE APPLICATO AL MUTUO, CHE PREVEDE IL PAGAMENTO MENSILE DELLE RATE, SARA' OGGETTO DI REVISIONE ALLE DATE DEL 1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO E 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO E CON PARI DECORRENZA, CON ESCLUSIONE DELLA PRIMA DATA DI REVISIONE COINCIDENTE O IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA ALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL TITOLO. IN TALI DATE DI REVISIONE IL TASSO DI INTERESSE VERRA' RIDETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI DEL TASSO EURIBOR A TRE MESI (PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE), RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO. ATTUALMENTE IL SUDDETTO PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE E' PARI AL 0,750% (ZERO/750 PER CENTO). A TAL FINE SI CONSIDERERANNO LE QUOTAZIONI DEL TASSO EURIBOR RILEVATE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSE SUL CIRCUITO REUTERS ALLA CORRISPONDENTE PAGINA E PUBBLICATE IL GIORNO SEGUENTE SUI QUOTIDIANI "IL SOLE 24 ORE" E/O "MF/MILANO FINANZA"; LA MEDIA ARITMETICA SARA' CALCOLATA CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI. NEL CORSO DEL RAPPORTO, IL MUTUATARIO PUO' RILEVARE L'ANDAMENTO DEL VALORE DEL SUDDETTO PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE SU "IL SOLE 24 ORE" E/O "MF/MILANO FINANZA". A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DEL MUTUATARIO DERIVANTI DAL MUTUO E COSI' COMPLESSIVAMENTE, AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO 250.000,00 (DUECENTOCINQUANTAMILA/00) PARI AL 200% DEL CAPITALE MUTUATO, DA PARTE DEI **** Omissis **** CON IL PRESENTE ATTO VIENE CONCESSA A FAVORE DI **** Omissis ****, CON SEDE LEGALE IN BERGAMO, PIAZZA **** Omissis ****, CODICE FISCALE, PARTIVA IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO N. **** Omissis ****, AVENTE DOMICILIO, AI SENSI DELL'ART. 39 C. 1 DEL TUB, PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IPOTECA ASSISTITA DAI PRIVILEGI E BENEFICI SOSTANZIALI E PROCEDURALI PREVISTI DAL CAPO VI, SEZIONE I, ED IN PARTICOLARE DALL'ART. 39 TUB, SUGLI IMMOBILI DI SEGUITO DESCRITTI, NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39 COMMA 3 DEL TUB SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTE NEL TITOLO. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD IPOTECA IN COMUNE DI CAPOTERRA, COSTITUENTE PORZIONE DI UN MAGGIOR FABBRICATO ALLA VIA GIUSTI N. 29, E PRECISAMENTE: - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, SITO AL PIANO SECONDO, COMPOSTO DA SALA CON ANGOLO COTTURA, DUE VANI UTILI, BAGNO, DISIMPEGNO E DUE BALCONI, CONFINATE CON IL VANO SCALA, CON LA PREDETTA VIA E CON PROPRIETA' DERIU; COSTITUISCE PERTINENZA DI QUANTO IN

OGGETTO IL POSTO AUTO, AL PIANO TERRA, CONFINANTE CON SPAZIO DI MANOVRA, CON PROPRIETA' DERIU E CON PROPRIETA' LU.MI.EN. COSTRUZIONI S.R.L O SUCCESSIVI AVENTI CAUSA. DETTE UNITA' IMMOBILIARI RISULTANO CENSITE IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 10 (DIECI), MAPPALE 1689 (MILLESEICENTOTTANTANOVE), CON I SUBALTERNI: - 31 (TRENTUNO), VIA GIUSEPPE GIUSTI SNC, P. 2, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, CONS. 4 VANI, RENDITA EURO 289,22, L'APPARTAMENTO; - 23 (VENTITRE), VIA GIUSEPPE GIUSTI SNC, P. T, CATEGORIA C/6, CLASSE 1, CONS. 17 MQ., RENDITA EURO 44,78, IL POSTO AUTO.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Cagliari il 17/09/2024

Reg. gen. 29461 - Reg. part. 23011

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 42.971,09 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - GIUSEPPE GIUSTI

L'immobile 01 oggetto di stima, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Capoterra al Foglio 10, Particella 1689, Subalterni 31. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Capoterra al mappale censito al Foglio 10, Particella 1689.

L'immobile 01, identificato dal Subalterno 31, si sviluppa interamente al secondo piano del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato a Capoterra in via Giuseppe Giusti.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile 01 ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1.

È possibile verificare tale circostanza nelle Tavole 1.2 e 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONFINI

L'immobile 01, oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente al secondo e ultimo piano del più ampio fabbricato edificato nel lotto di terreno sito nella via Giuseppe Giusti, con accesso dalla medesima via Giusti n° 29, ubicato all'interno del territorio Comunale di Capoterra (CA).

L'appartamento confina sul lato Est - Nord/Est con l'unità immobiliare identificata con il Subalterno 11. I restanti tre lati dell'immobile non hanno altre unità confinanti e si affacciano verso il cortile condominiale. Mentre, l'appartamento sottostante all'immobile in oggetto è identificato con il Subalterno 28.

Il lotto di terreno sul quale è edificato il maggiore fabbricato che ospita l'immobile oggetto di perizia, risulta censito al N.C.T. del Comune di Capoterra al Foglio 10 Particella 1689. Analizzando la mappa catastale del N.C.T., tale lotto confina sul lato Ovest con la particella 548 e sul lato Nord con la via Trento. Sul lato Est, invece, confina di gran lunga con la particella 2348 e parzialmente con la particella 1244. Le suddette particelle coincidono con la via Giuseppe Giusti. Infine, il lato orientato a Sud confina con la particella 111.

Per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,17 mq	65,96 mq	1,00	65,96 mq	0,00 m	
Balcone 01	6,37 mq	7,26 mq	0,30	2,18 mq	0,00 m	
Balcone 02	5,81 mq	6,84 mq	0,30	2,05 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO CONSERVATIVO

STATO D'USO:

L'immobile 01 nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo sufficiente per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda (per uso sanitario), oltre all'impianto di climatizzazione, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata e sottoposta alla maggior parte degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente ha rilevato alcuni fenomeni di umidità diffusi in tutti gli ambienti, principalmente nelle due Camere. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un

immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate gran parte delle manutenzioni di volta in volta richieste. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà del **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dagli stessi soggetti.

Si precisa inoltre che, lo scrivente ha effettuato un primo tentativo di sopralluogo in data 18/12/2024 all'interno del quale non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile. Tale sopralluogo è stato fissato dallo scrivente per la suddetta giornata, mediante apposita comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata agli esecutati in data 07/11/2024. Successivamente, nella data del 23/01/2025 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente e al custode dell'immobile, da parte di uno dei due esecutati, precisamente la Signora **** Omissis ****, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

PARTI COMUNI

Per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1689	31	Capoterra	A3	3	4 VANI	67	289		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

10	1689		Capoterra					
----	------	--	-----------	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come non vi sia del tutto corrispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

In particolare, vi è corrispondenza esclusivamente in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, ma a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate alcune incongruenze.

La prima difformità è relativa alla separazione tra Cucina e Soggiorno. In particolare, il Soggiorno e la Cucina risultano separati da un tramezzo privo di infisso. Tale tramezzo di separazione tra i due ambienti, non è presente nelle planimetrie catastali e in quelle dello stato progettuale assentito e pertanto genera una difformità. In particolare, lo stato assentito prevede un unico e ampio ambiente, rispetto ai due ambienti presenti sui luoghi. Tale difformità preclude il rispetto delle norme igienico sanitarie del vano Soggiorno e ne pregiudica l'agibilità in quanto, tale vano, non possiede aerazione e illuminazione diretta.

Inoltre, il balcone 02 è parzialmente dotato di una copertura in legno, realizzata grossomodo in corrispondenza della porta finestra della Camera 01, la quale non è rappresentata in alcuna planimetria di riferimento.

Queste difformità sono da considerarsi sostanziali e quindi non suscettibili di sanatoria. Pertanto, nel proseguo della trattazione, lo scrivente andrà a determinare gli oneri necessari alla demolizione del suddetto tramezzo, e della copertura in legno del balcone 02, di modo da ripristinare lo stato assentito, sia a livello catastale che soprattutto a livello progettuale.

Un'ulteriore difformità riscontrata in sede sopralluogo è relativa alla sagoma del Balcone 02, in quanto, il parapetto esposto ad Est - Nord/Est, nella realtà risulta leggermente traslato verso la scala condominiale, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/3 - Abitazione di tipo economico, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica, al netto del tramezzo di separazione tra Cucina e Soggiorno, e della copertura parziale del Balcone 02, i quali dovranno necessariamente essere demoliti.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge e cassa previdenziale escluse) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2009 al 31/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1689, Sub. 31, Zc. Capoterra Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani
Dal 31/03/2010 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1689, Sub. 31, Zc. Capoterra Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Capoterra (CA), precisamente nel lotto di terreno ubicato nella via Giuseppe Giusti.

Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale degli immobili risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente di Capoterra (CA) l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona urbanistica Omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1.

È possibile verificare tale circostanza nelle Tavole 1.2 e 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile in oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dai Piani sopra citati e dai Piani Particolareggiati ad essi subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico degli immobili.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

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 non risulta agibile.

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Capoterra.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili ed al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, relativo al maggiore fabbricato che li ospita, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali accessi agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Capoterra, nel quale è riportato l'unico titolo edilizio raccolto, fornito dall'U.T.C. di Capoterra, relativo al maggiore fabbricato. Nel seguito verranno, invece, riportate le analisi che da esso scaturiscono attraverso le debite sovrapposizioni da effettuarsi con l'esito dei rilievi eseguiti sui luoghi.

Si precisa il fatto che, il maggiore fabbricato sopra citato, in cui ricadono l'immobile in oggetto, è composto da un cortile condominiale e tre piani fuori terra. L'immobile oggetto di pignoramento corrisponde con un appartamento ubicato al piano secondo del maggiore fabbricato.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi dell'unica Concessione Edilizi rilasciata dall'U.T.C. di Capoterra, relativa al maggiore fabbricato che ospita l'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

Il Titolo Edilizio rilasciato dal Comune di Capoterra, relativo al maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto, è la Concessione Edilizia n° 26 del 04/03/2009, la quale ha come oggetto:

“Accertamento di conformità parziale per la costruzione di n°3 fabbricati che costituiscono complessivamente n°21 unità immobiliari per civile abitazione ubicato in Giusti angolo via Trento, su area distinta al catasto al foglio 12 mappale 2347, foglio 10 mappale 1243”.

Si precisa che, la richiesta della Concessione Edilizia sopra citata è stata presentata in data 06/08/2007, con protocollo n°19045, dal Signor **** Omissis ****, la quale aveva come oggetto la “Costruzione di n° 3 fabbricati per complessive n° 21 U.I. ad uso civile abitazione, previa demolizione di n° 3 fabbricati fatiscenti”.

Successivamente, in data 21/01/2009 con protocollo n° 2343, fu presentata una richiesta di voltura della suddetta domanda di concessione edilizia, in favore della Società **** Omissis ****, la quale è tutt'ora titolare della Concessione Edilizia n° n° 26 del 04/03/2009.

Pare evidente il fatto che, la domanda presentata nel 2007 ha come oggetto la costruzione di n° 3 fabbricati, mentre, la Concessione Edilizia ha come oggetto l'accertamento di conformità parziale per la costruzione di n° 3 fabbricati. Dai documenti raccolti durante le operazioni peritali, non si è rilevato alcun ulteriore elemento utile relativo all'iter del titolo edilizio di riferimento.

Pertanto, si precisa che la Concessione Edilizia n° 26 del 04/03/2009, risulta essere l'ultimo stadio progettuale assentito relativo al maggiore fabbricato che ospita l'immobile oggetto della presente perizia, in riferimento ai

titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Capoterra. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

Inoltre, si precisa che il titolo edilizio di riferimento è relativo al maggiore complesso edilizio formato da n° 3 edifici. L'appartamento oggetto della presente trattazione è ricompreso all'interno del fabbricato denominato 1.

Lo scrivente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile circa un'eventuale convenzione con il comune di Capoterra riguardante l'Edilizia Economico Popolare, relativa all'edificazione del maggiore fabbricato in oggetto. L'analisi è stata svolta sulla documentazione fornita dall'U.T.C. di Capoterra, sulla relazione notarile prodotta agli atti dal creditore precedente, nonché sulle ispezioni ipotecarie. Tale analisi è stata effettuata in considerazione della tipologia costruttiva dell'edificio, poiché, da quanto osservato in sede di sopralluogo, il maggiore fabbricato ha una tipologia costruttiva di tipo economico, con ricorso a tecniche di tipo ordinario e tradizionale.

Tale approfondimento è di particolare importanza nell'ottica di una potenziale ed imminente alienazione dei beni, in quanto, nell'Edilizia Economica Popolare vengono individuati diversi vincoli che ricadono negli immobili oggetto di convenzione. Il vincolo principale, in linea generale, attribuisce agli immobili il cosiddetto "Canone Moderato". Ovvero, tale vincolo impone limiti sul valore economico massimo da applicare alle vendite e alle locazioni degli immobili coinvolti, oppure prevede delle limitazioni riguardanti lo stato economico e il nucleo familiare dei potenziali acquirenti. In particolare, l'edilizia convenzionata è finalizzata alla costruzione di unità immobiliari destinate alla prima casa di persone e famiglie a basso reddito, realizzate da costruttori privati mediante finanziamenti comunali, regionali e statali. Si tratta di edifici e alloggi realizzati con contributi pubblici grazie ad accordi tra comuni e imprese costruttrici private per soddisfare le esigenze abitative delle categorie sociali più deboli, come le famiglie a basso reddito e le giovani coppie.

Presumibilmente, dagli elementi raccolti durante le operazioni peritali, tale maggiore fabbricato non rientra in tale casistica. Lo scrivente rimane comunque a completa disposizione del G.E., qualora si ritenesse necessario un ulteriore approfondimento in merito.

È doveroso segnalare che le analisi documentali dell'accesso agli atti sono state eseguite tenendo in considerazione la documentazione scansionata e conseguentemente fornita via telematica dall'U.T.C. di Capoterra.

Come anticipato in precedenza, tale pratica edilizia è interamente consultabile all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Capoterra, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, si fa riferimento alla documentazione relativa alla Concessione Edilizia n° 26 del 04/03/2009, relativa alla richiesta del 06/08/2007, protocollo n° 19045. La suddetta Concessione Edilizia è consultabile all'interno dell'Allegato B - Documentazione del comune di Capoterra. Mentre, per la consultazione delle planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), si rimanda alle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale approvata. Le difformità riscontrate sono

riconducibili alle difformità riscontrate a livello catastale e sopra analizzate.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

In particolare, vi è corrispondenza esclusivamente in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, ma a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate alcune incongruenze.

La prima difformità è relativa alla separazione tra Cucina e Soggiorno. In particolare, il Soggiorno e la Cucina risultano separati da un tramezzo privo di infisso. Tale tramezzo di separazione tra i due ambienti, non è presente nelle planimetrie dello stato progettuale assentito e pertanto genera una difformità. In particolare, lo stato assentito prevede un unico e ampio ambiente, rispetto ai due ambienti presenti sui luoghi. Tale difformità preclude il rispetto delle norme igienico sanitarie del vano Soggiorno e ne pregiudica l'agibilità in quanto, tale vano, non possiede aerazione e illuminazione diretta.

Inoltre, il balcone 02 è parzialmente dotato di una copertura in legno, realizzata grossomodo in corrispondenza della porta finestra della Camera 01, la quale non è rappresentata in alcuna planimetria progettuale di riferimento.

Queste difformità sono da considerarsi sostanziali e quindi non suscettibili di sanatoria. Pertanto, nel proseguo della trattazione, lo scrivente andrà a determinare gli oneri necessari alla demolizione del suddetto tramezzo, e della copertura in legno del balcone 02, di modo da ripristinare lo stato assentito, sia a livello catastale che soprattutto a livello progettuale.

Un'ulteriore difformità riscontrata in sede sopralluogo è relativa alla sagoma del Balcone 02, in quanto, il parapetto esposto ad Est - Nord/Est, nella realtà risulta leggermente traslato verso la scala condominiale, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Tale ampliamento è di lieve entità, e lo si ritiene comunque suscettibile di sanatoria in quanto rientra nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente.

La normativa di riferimento è il testo unico per l'edilizia identificato dal D.P.R. 380/2001. Tale normativa prevede che non è da ritenersi violazione edilizia il mancato rispetto delle misure reali entro i limiti del 2 per cento rispetto al titolo edilizio abilitativo.

Tali tolleranze previste dal testo unico sono state successivamente modificate con l'entrata in vigore del D.L. n° 69/2024 convertito nella Legge n° 105/2024.

Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 5 per cento sul mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro, per unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq, assimilabile al caso in esame.

È doveroso sottolineare che, in considerazione di un calcolo sommario, l'ampliamento della superficie generato dalla minima traslazione del suddetto parapetto perimetrale del Balcone 02 verso l'esterno, si attesta su un valore decisamente inferiore al limite del 5 per cento dei vari parametri totali della singola unità immobiliare, pertanto, nei limiti delle tolleranze ammissibili. In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Capoterra.

Inoltre, all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, è stato riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Capoterra, al netto del tramezzo di separazione tra Cucina e Soggiorno, e della copertura parziale del Balcone 02, i quali dovranno necessariamente essere demoliti.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. In particolare, lo scrivente ritiene opportuno riportare uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame, direttamente all'interno

dell'Allegato D.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Capoterra, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.500,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile 01 in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Capoterra. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile 01.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente intende valutare gli oneri necessari per la demolizione del tramezzo di separazione tra Soggiorno e Cucina, oltre alla rimozione della copertura parziale del Balcone 02, di modo da ripristinare lo stato assentito, in quanto corrispondono con due difformità non suscettibili di sanatoria.

Gli oneri necessari per tali interventi ammontano a circa 1.000,00 € IVA di legge esclusa, compresa la demolizione, il trasporto ed il conferimento a discarica dei materiali di risulta.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A -

Documentazione fotografica, dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Capoterra e dell'Allegato E -

Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile 01 è identificato al N.C.E.U. di Capoterra al Foglio 10, Particella 1689, Subalterno 31, si sviluppa interamente al piano secondo, e ha una destinazione d'uso abitativa. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Giusti n° 29, in corrispondenza del cancelletto condominiale e dal cancello carrabile, dai quali si accede al cortile condominiale, adibito in parte a parcheggio e che conduce alla scala esterna scoperta la quale consente il collegamento verticale tra i piani del maggiore fabbricato.

Dal pianerottolo ubicato al piano secondo della scala scoperta condominiale, procedendo in direzione Nord - Nord/Ovest si giunge alla porta di ingresso dell'appartamento. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 012 dell'Allegato A - Documentazione fotografica. Tale ingresso è garantito da un portoncino blindato dotato di apposita serratura di sicurezza, installato nella parete Sud - Sud/Ovest

dell'immobile, confinante con la scala condominiale. Dal portoncino blindato si accede al primo ambiente dell'immobile, denominato Soggiorno. Questo possiede una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 14,00 mq. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 013 e la n° 022 dell'Allegato A – Documentazione fotografica. Procedendo in direzione Nord – Nord/Ovest, si accede alla Cucina, la quale si estende per una superficie pari a circa 7,00 mq. Nella parete Nord – Nord/Ovest del medesimo ambiente è presente una porta finestra, la quale conduce al Balcone 01 e consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 027 e la n° 032 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Il Soggiorno e la Cucina risultano separati da un tramezzo privo di infisso. Si anticipa sin d'ora che, tale tramezzo di separazione tra i due ambienti, non è presente nelle planimetrie dello stato progettuale assentito e pertanto genera una difformità. In particolare, lo stato assentito prevede un unico e ampio ambiente, rispetto ai due ambienti presenti sui luoghi. Tale difformità preclude il rispetto delle norme igienico sanitarie del vano Soggiorno e ne pregiudica l'agibilità in quanto, tale vano, non possiede aerazione e illuminazione diretta. Il suddetto tramezzo di separazione tra i due ambienti e il relativo varco di collegamento sono apprezzabili nelle immagini comprese tra la n° n° 023 e la n° 026 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Il Balcone 01, accessibile dalla Cucina, si estende per una superficie pari a circa 6 mq e ha una forma planimetrica irregolare. Tale pertinenza esterna si affaccia sul prospetto Nord – Nord/Ovest del maggiore fabbricato, ed è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 033 e la n° 039 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Dalla parete Ovest del Soggiorno si accede al Disimpegno mediante apposito infisso. Il disimpegno è ubicato grossomodo al centro dell'appartamento e si sviluppa per una superficie pari a circa 2 mq. Tale ambiente consente l'accesso al resto dei vani dell'abitazione coincidenti con la zona notte, ed è apprezzabile nelle immagini n° 042 e n° 043 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

In direzione Nord – Nord/Ovest del Disimpegno si trova il Bagno, il quale risulta essere l'unico servizio igienico dell'appartamento e si sviluppa per una superficie pari a circa 4,00 mq. Tale ambiente è dotato di una finestra che si affaccia sul prospetto Nord – Nord/Ovest dell'immobile, direttamente sul Balcone 01, la quale consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Al suo interno è presente un wc, un bidet, un lavabo corredato di specchiera, e un piatto doccia con relativo box doccia. Il bagno è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 051 e la n° 059 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Frontalmente rispetto alla porta di accesso al bagno, in corrispondenza del lato Sud – Sud/Est del disimpegno, è presente l'ingresso della Camera 01, la quale possiede una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 17,00 mq. La Camera 01 è dotata di una porta finestra installata nel prospetto Sud – Sud/Est dell'immobile, la quale consente il collegamento con il Balcone 02 e garantisce la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. La Camera 01 è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 062 e la n° 067 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Il Balcone 02 si affaccia sul prospetto Sud – Sud/Ovest dell'immobile, ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 6,00 mq. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 068 e la n° 072 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

L'ultimo ambiente presente nell'immobile, accessibile dalla parete Ovest del Disimpegno sopra descritto, è la Camera 02.

Tale ambiente, è ubicato nell'angolo Nord/Ovest dell'appartamento e si estende per una superficie pari a circa 11,00 mq. La Camera 02 è dotata di una finestra, la quale si affaccia sul prospetto Nord – Nord/Ovest dell'immobile e garantisce la corretta illuminazione ed areazione all'ambiente. Il vano sopra descritto è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 044 e la n° 050 dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli ambienti all'interno dell'appartamento oggetto della presente relazione di stima, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, che contiene, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

FINITURE INTERNE

L'immobile 01 oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione generale sufficiente, sia per quanto riguarda gli infissi, che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti.

L'ingresso dell'unità immobiliare è garantito da un portoncino in legno, ad anta singola a bandiera con chiusura a battente, del tipo blindato con serratura di sicurezza.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 40x40 cm) di colore chiaro, disposti con inclinazione a 45 gradi rispetto alle direzioni principali delle pareti. L'unico tratto di pavimentazione incoerente rispetto a tutto l'interno dell'immobile risulta in una piccola porzione adiacente alla porta d'ingresso. La differenza riscontrata è esclusivamente legata alla tonalità degli elementi in gres porcellanato utilizzati.

La porzione inferiore delle pareti verticali di tutto l'appartamento è dotata di un battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.

La pavimentazione dei due terrazzi, invece, è realizzata mediante elementi in gres porcellanato per esterni di forma quadrata (dimensioni circa 20x20 cm), di colore chiaro, disposti con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti.

Le pareti verticali del Bagno 01 risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato (dimensioni circa 20x20 cm), di colore chiaro.

La posa del rivestimento si distingue in due modalità differenti. Ovvero, nella parte bassa gli elementi risultano posati con inclinazione parallela rispetto alla direzione principale delle pareti, mentre, nella parte alta la disposizione è a 45 gradi rispetto alla direzione delle pareti. Un'ulteriore differenza tra la parte bassa e quella alta la si nota sulla tonalità degli elementi utilizzati, intervallati da apposito listello decorativo. Il rivestimento delle pareti verticali del Bagno 01 è realizzato fino ad un'altezza di 2,20 m circa, valutata a partire dal pavimento.

La parete verticale Ovest - Sud/Ovest della Cucina, corrispondente con l'angolo cottura, risulta rivestita con elementi quadrati in gres porcellanato (dimensioni circa 20x20 cm), con effetto mattone faccia a vista, fino ad un'altezza di 2,10 m circa, valutata a partire dal pavimento.

Mentre, la parete Ovest - Sud/Ovest del Soggiorno, è rivestita con un pannello in legno di colore grigio, fino ad un'altezza di 2,00 m circa, valutata a partire dal pavimento. Il medesimo rivestimento è presente anche nella parete Ovest della Camera 01, realizzato a tutta altezza.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimento ceramico, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore bianco omogenea nei vari ambienti, al netto della parte superiore delle pareti verticali non dotate di rivestimento, le quali risultano tinteggiate di colore rosa. Anche i soffitti risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco in tutti gli ambienti interni dell'immobile.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dell'appartamento, ubicato al secondo e ultimo piano, risulti variabile, in quanto il maggiore fabbricato è dotato di una copertura del tipo a padiglione. L'altezza minima rilevata in sede di sopralluogo è pari a 2,50 m circa, mentre quella massima si attesta su un valore pari a 3,30 m circa, per un'altezza media dell'appartamento pari a circa 2,90 m.

Gli infissi interni di separazione tra i vari ambienti sono costituiti da porte in legno di semplice fattura, del tipo a bandiera con chiusura a battente.

Anche gli infissi esterni sono del tipo a bandiera con chiusura a battente, con telaio in legno e vetro camera. Il loro oscuramento è garantito da apposito sistema oscurante realizzato mediante ante in legno installate nella parte interna di ogni infisso. Tutti gli infissi esterni sono dotati di soglie in granito dello spessore di 2-3 cm.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda all'Allegato A - Documentazione fotografica.

IMPIANTI:

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile 01 oggetto della presente valutazione, comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. In particolare, in prossimità della porta di ingresso è posto un quadro di protezione e sezionamento di tipo domestico, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare.

Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

Si precisa, inoltre, che ogni stanza è dotata di apposita lampada di emergenza, installata nella parete al di sopra della porta di ingresso di ciascun ambiente.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra il servizio igienico e l'angolo cottura. Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'edificio, sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano nel piano di calpestio del cortile condominiale.

Le acque nere prodotte dagli scarichi del servizio igienico e della cucina interni all'immobile 01 vengono invece inviati al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come alla produzione dell'acqua calda sanitaria provveda uno scaldino a gas autonomo della singola unità immobiliare, installato nel Balcone 01. Lo stesso scaldino risulta allacciato all'impianto di distribuzione del gas interno all'abitazione allacciato a bombole di tipo commerciale. Queste alimentano anche i fuochi dell'angolo cottura della cucina.

Si segnala, che in sede di sopralluogo sono stati rilevati due split di climatizzazione, installati rispettivamente nel Soggiorno e nella Camera 01. È stata accertata la presenza di una sola unità esterna, installata nel Balcone 02, presumibilmente a servizio dello split presente nella camera 01. La seconda unità esterna non è stata rilevata in sede di sopralluogo, pertanto, lo scrivente non è a conoscenza della posizione in cui è installata. Inoltre, non è stato rilevato alcun impianto di riscaldamento alimentato da altra fonte energetica.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Lo scrivente sottolinea ulteriormente come l'immobile pignorato sia attualmente utilizzato da entrambi i soggetti esecutati, ovvero il Signor **** Omissis ****. Inoltre, non sono stati reperiti ipotetici provvedimenti formali relativi "all'assegnazione della casa coniugale". A tale proposito è doveroso sottolineare il fatto che durante le operazioni peritali, lo scrivente ha effettuato le opportune verifiche sullo stato civile degli esecutati, inviando apposita richiesta all'ufficio preposto del Comune di Capoterra, alla luce delle quali si è potuto reperire i documenti con i quali si attesta il luogo e la data in cui si celebrò il matrimonio tra gli odierni esecutati. In data 25/02/2025, infatti, l'ufficio dello stato civile di Capoterra, ha rilasciato il certificato anagrafico di stato civile e l'estratto per riassunto del registro degli atti matrimoniali dei soggetti esecutati. Tale documento attesta che il Signor **** Omissis **** hanno contratto matrimonio a Cagliari in data **** Omissis ****. Gli esecutati risultano attualmente coniugati, pertanto, viene meno la richiesta fatta dal presente quesito peritale ovvero di acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, l'immobile in esame risultava occupato e dunque utilizzato dai due soggetti esecutati, ovvero il Signor **** Omissis ****.

Si precisa inoltre che l'accesso all'immobile in oggetto, ai fini di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso in presenza di uno dei soggetti debitori esecutati, ovvero la Signora **** Omissis ****, e di un incaricato dell'"I.V.G." di Cagliari.

Si precisa come l'immobile, essendo appunto utilizzato dai due soggetti esecutati, non sia occupato da soggetti terzi e dunque non sia oggetto di alcun contratto d'affitto, pertanto, vengono meno le richieste in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto.

Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'"I.V.G." di Cagliari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si precisa, inoltre, che, per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di maggio 2020). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Capoterra è stato effettuato con decreto commissariale di accertamento n° 318 del 30/12/1946, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

LOTTO 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 20/09/2024 dalla Dott.ssa **** Omissis ****.

L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G - Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria della Particella 1689 Subalterno 23, la quale identifica l'immobile oggetto di pignoramento.

Tale immobile corrisponde un posto auto scoperto ubicato al piano terra del più ampio fabbricato.

Si precisa inoltre il fatto che l'immobile risulta edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Giuseppe Giusti angolo via Trento, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Capoterra (CA).

Lo scrivente ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed ai creditori precedenti eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 20/09/2024 dalla Dott.ssa **** Omissis ****, notaio in Palermo.

Il Signor **** Omissis ****, entrambi residenti in Capoterra (CA), via Giovanni Giusti n° 29, entrarono in completo possesso dell'immobile oggetto del presente procedimento, mediante atto di acquisto stipulato dal Notaio **** Omissis **** in data 31/03/2010 con repertorio n° 36943/21587, trascritto a Cagliari il 02/04/2010 con Reg. Part. 7421 e Reg. Gen. 11503.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/2010	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Galdiero	31/03/2010	36943/21587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto della presente trattazione non è stato reperito nella documentazione in atti, bensì è stato possibile individuare tale atto mediante le ispezioni ipotecarie svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 20/09/2024 dalla Dott.ssa **** Omissis ****, Notaio in Palermo. L'acquisizione della piena proprietà dell'immobile da parte degli attuali esecutati, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ovvero il Signor **** Omissis ****, è stato individuato dallo scrivente nella seguente nota di trascrizione:

Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 149 del 02/04/2010,

Registro Particolare n° 7421, Registro Generale n° 11503;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. **** Omissis **** in Cagliari del 31/03/2010, repertorio n° 36943/21587.

Come nell'Allegato D- Stima immobiliare, si sottolinea ulteriormente il fatto che l'analisi relativa alla provenienza ventennale è da estendersi al terreno sul quale insiste il maggiore fabbricato, in quanto l'immobile è stato acquistato dagli attuali esecutati in un arco temporale inferiore ai 20 anni. Inoltre, lo stesso immobile ha una vita inferiore ai 20 anni, poiché ultimati e censiti al N.C.E.U. con l'attuale identificativo nell'anno 2009.

Pertanto, lo scrivente andrà ad analizzare la provenienza dei terreni nel quale insiste il maggiore fabbricato, con l'ausilio della certificazione notarile, oltre dall'apposita storia catastale svolta sugli identificativi precedenti censiti al N.C.T.

In particolare, la particella attuale del terreno sul quale insiste il maggiore fabbricato, ovvero la Particella 1689, deriva dalle Particelle 1687 e 1688. A loro volta, tali particelle, derivano da vari identificativi ulteriormente precedenti. Precisamente, la Particella 1687 deriva dalla Particella 1686 che a sua volta deriva dalla Particella 1243.

Tale identificativo censiva, all'epoca, un fabbricato rurale. La Particella 1243 sopra citata corrisponde con la prima delle due particelle oggetto di passaggio di proprietà, precedente all'edificazione del maggiore fabbricato, in favore della ditta costruttrice del fabbricato.

Mentre, la Particella 1688 deriva dalla Particella 1675 che a sua volta deriva dalla Particella 2347, censita al Foglio 12 e non al Foglio 10, a differenza di tutte le altre. Tale identificativo censiva, all'epoca, un terreno con qualità seminativo. La Particella 2347 sopra citata corrisponde con la seconda delle due particelle oggetto di passaggio di proprietà, precedente all'edificazione del maggiore fabbricato, in favore della ditta costruttrice del fabbricato.

Alla luce dell'analisi catastale sopra effettuata, lo scrivente sottolinea il fatto che non sono state svolte le ispezioni ipotecarie su tutti gli identificativi precedenti a quello attuale, ma i vari passaggi di proprietà sono stati esaminati esclusivamente dalla certificazione notarile depositata in atti.

Pertanto, i due identificativi oggetto di passaggio di proprietà, precedente all'edificazione del maggiore fabbricato, sono censiti al Foglio 10, Particella 1243 e al Foglio 12, Particella 2347.

Tale passaggio di proprietà è avvenuto a favore della Società **** Omissis ****, quale impresa costruttrice del maggiore fabbricato nel quale insiste l'immobile pignorato, acquistato dagli attuali esecutati direttamente dalla suddetta Società, dai Signori **** Omissis ****, in qualità precedenti proprietari. La compravendita è avvenuta

mediante atto notarile stipulato dal notaio **** Omissis **** in data 21/01/2009 con repertorio n° 11132/7211.

Precedentemente, il terreno identificato al Foglio 12, Particella 2347, entrò in possesso dei Signori **** Omissis **** mediante sentenza per usucapione del 14/10/2008, repertorio n° 3058/8, trascritta il 18/11/2008 ai nn. 38631/26333.

Mentre, il fabbricato rurale identificato al Foglio 10, Particella 1243, entrò in possesso dei Signori **** Omissis **** mediante successione legittima in morte della Signora **** Omissis ****, deceduta il 21/11/2004. Tale denuncia di successione è stata registrata il 09/01/2007 al n° 66/208. A sua volta, il de cuius sopra citato entrò in possesso dell'immobile in oggetto, mediante sentenza per usucapione del 11/12/2008, repertorio n° 5071, trascritta il 20/01/2009 ai nn. 1528/1035.

Si precisa, inoltre, che i Signori **** Omissis ****, prima della cessione degli immobili censiti al Foglio 10, Particella 1243 e al Foglio 12, Particella 2347 alla Società **** Omissis ****, mediante appositi atti notarili di compravendita, hanno effettuato una cessione di quote tra alcuni di essi.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione della Relazione notarile, interamente riportata all'interno dell'Allegato G - Certificazione notarile, oltre che alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione catastale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 20/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Cagliari il 02/04/2010

Reg. gen. 11504 - Reg. part. 2954

Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 125.000,00

Note: LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO A FAVORE DEL MUTUATARIO LA SOMMA DI EURO 125.000,00 (CENTOVENTICINQUEMILA/00). LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL MUTUATARIO, CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI IMPEGNA, ENTRO 360 (TRECENTOSESSANTA) MESI DA OGGI, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, IL CUI TASSO VIENE PATTUITO NELLA MISURA DEL 2,200% (DUE/200 PER CENTO) ANNUO NOMINALE, SOGGETTO A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DALL' ART. 3 DEL TITOLO. IN PARTICOLARE LA MISURA DEL TASSO VERRA' RIDETERMINATA, AD OGNI DATA DI REVISIONE, NELLA MISURA DI 1,450 (UNO/450) PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE INDICATO AL CITATO ART. 3. TALE RESTITUZIONE DOVRA' ESSERE ESEGUITA MEDIANTE: - 360 (TRECENTOSESSANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO DI EURO 474,63 (QUATTROCENTOSETTANTAQUATTRO/63) CIASCUNA ("IMPORTO PREDETERMINATO DELLA RATA" DI SEGUITO "IMPORTO PREDETERMINATO") COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMinate SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE". PER EFFETTO DI EVENTUALI VARIAZIONI DEL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO E NEL RISPETTO DELL' "IMPORTO PREDETERMINATO" LA DURATA DEL MUTUO POTRA' OSCILLARE TRA UN MINIMO DI 216 (DUECENTOSEDICI) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO ED UN MASSIMO DI 504 (CINQUECENTOQUATTRO) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO. TUTTE LE RATE DI CUI

SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI CALENDARIO IN CUI VIENE SOTTOSCRITTO IL TITOLO. QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO L'ULTIMO GIORNO DEL MESE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSE ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULAZIONE. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO RESIDUO E NEL RISPETTO DELL'"IMPORTO PREDETERMINATO" DI CIASCUNA RATA, CON CONSEGUENTE RIDETERMINAZIONE DEL NUMERO DELLE RATE RESIDUE CON LE MODALITA' DI SEGUITO SPECIFICATE, FERMO RESTANDO L'IMPORTO RELATIVO ALLA QUOTA DI RIMBORSO DELLE POLIZZE ASSICURATIVE. SI PRECISA INOLTRE CHE, NELL'IPOTESI IN CUI IL PAGAMENTO DEL PREMIO ASSICURATIVO AVVENISSE MENSILMENTE, LO STESSO DOVRA' ESSERE CORRISPOSTO SINO AL TERMINE DEL FINANZIAMENTO. IN RELAZIONE A CIO': - IN CASO DI AUMENTO DEL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO, VERRA' CREATA UNA NUOVA RATA CON CONSEGUENTE ALLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO E COSI' VIA DI SEGUITO FINO AD UN NUMERO MASSIMO DI 504 (CINQUECENTOQUATTRO) RATE COSTANTI COMPLESSIVE; SE GIA' PRECEDENTEMENTE CREATA PER UN IMPORTO INFERIORE ALL'"IMPORTO PREDETERMINATO", TALE ULTIMA RATA VERRA' AUMENTATA FINO AL RAGGIUNGIMENTO DEL MEDESIMO; L'EVENTUALE IMPORTO ECCEDENTE L'"IMPORTO PREDETERMINATO" VERRA' ASSEGNATO AD UNA NUOVA RATA COME SOPRA SPECIFICATO. AL RAGGIUNGIMENTO DEL NUMERO MASSIMO PREVISTO DI 504 (CINQUECENTOQUATTRO) RATE SI PROCEDERA' ALLA RIDETERMINAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RIDEFINIZIONE DELLA/E RATA/E CALCOLATA/E SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRENSIVE DI QUOTE DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSE DECRESCENTI); - IN CASO DI DIMINUZIONE DEL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO, SI RIDURRA' L'IMPORTO DELL'ULTIMA RATA SINO AL SUO EVENTUALE AZZERAMENTO; SUCCESSIVAMENTE SI RIDURRA' L'IMPORTO DELLA RATA IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE, CHE AVRA' ASSUNTO LA CONFIGURAZIONE DI ULTIMA RATA, E COSI' VIA DI SEGUITO, CON CONSEGUENTE RIDUZIONE DEL NUMERO DELLE RATE E DELLA DURATA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, NEL RISPETTO DEL VINCOLO DI UN NUMERO MINIMO DI 216 (DUECENTOSEDICI) RATE COSTANTI COMPLESSIVE. AL RAGGIUNGIMENTO DEL NUMERO MINIMO DI 216 (DUECENTOSEDICI) RATE SI PROCEDERA' ALLA RIDETERMINAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RIDEFINIZIONE DELLA/E RATA/E CALCOLATA/E SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRENSIVE DI QUOTE DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSE DECRESCENTI). NEL CASO DI RIDETERMINAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO SOPRA CITATO, PER EFFETTO DI AUMENTI O RIDUZIONI DEL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO COME SOPRA SPECIFICATO, EVENTUALI ULTERIORI AUMENTI O RIDUZIONI DEL VALORE DEL PARAMETRO DETERMINERANNO IL RICALCOLO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON RIDEFINIZIONE DELL'IMPORTO DELLA RATA SINO AL LIMITE DI QUELLO ORIGINARIAMENTE PATTUITO ("IMPORTO PREDETERMINATO"), PRIMA DI INTERVENIRE A RIDETERMINARE IL NUMERO DELLE RATE RESIDUE. IL TASSO D'INTERESSE APPLICATO AL MUTUO, CHE PREVEDE IL PAGAMENTO MENSILE DELLE RATE, SARA' OGGETTO DI REVISIONE ALLE DATE DEL 1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO E 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO E CON PARI DECORRENZA, CON ESCLUSIONE DELLA PRIMA DATA DI REVISIONE COINCIDENTE O IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA ALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL TITOLO. IN TALI DATE DI REVISIONE IL TASSO DI INTERESSE VERRA' RIDETERMINATO IN BASE ALLA MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DEI VALORI GIORNALIERI DEL TASSO EURIBOR A TRE MESI (PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE), RELATIVA AL MESE DI DICEMBRE, MARZO, GIUGNO E SETTEMBRE DI OGNI ANNO. ATTUALMENTE IL SUDETTO PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE E' PARI AL 0,750% (ZERO/750 PER CENTO). A TAL FINE SI CONSIDERERANNO LE QUOTAZIONI DEL TASSO EURIBOR RILEVATE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSE SUL CIRCUITO REUTERS ALLA CORRISPONDENTE PAGINA E PUBBLICATE IL GIORNO SEGUENTE SUI QUOTIDIANI "IL SOLE 24 ORE" E/O "MF/MILANO FINANZA"; LA MEDIA ARITMETICA SARA'

CALCOLATA CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI. NEL CORSO DEL RAPPORTO, IL MUTUATARIO PUO' RILEVARE L'ANDAMENTO DEL VALORE DEL SUDDETTO PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE SU "IL SOLE 24 ORE" E/O "MF/MILANO FINANZA". A GARANZIA DELL'ESATTO E PUNTUALE ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI A CARICO DEL MUTUATARIO DERIVANTI DAL MUTUO E COSI' COMPLESSIVAMENTE, AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, PER LA SOMMA DI EURO 250.000,00 (DUECENTOCINQUANTAMILA/00) PARI AL 200% DEL CAPITALE MUTUATO, DA PARTE DEI SIGNORI **** Omissis **** CON IL PRESENTE ATTO VIENE CONCESSA A FAVORE DI **** Omissis ****, CON SEDE LEGALE IN BERGAMO, PIAZZA **** Omissis ****, CODICE FISCALE, PARTIVA IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO N. **** Omissis ****, AVENTE DOMICILIO, AI SENSI DELL'ART. 39 C. 1 DEL TUB, PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IPOTECA ASSISTITA DAI PRIVILEGI E BENEFICI SOSTANZIALI E PROCEDURALI PREVISTI DAL CAPO VI, SEZIONE I, ED IN PARTICOLARE DALL'ART. 39 TUB, SUGLI IMMOBILI DI SEGUITO DESCRITTI, NONCHE' SU TUTTE LE PERTINENZE, ACCESSIONI, EVENTUALI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39 COMMA 3 DEL TUB SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTE NEL TITOLO. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD IPOTECA IN COMUNE DI CAPOTERRA, COSTITUENTE PORZIONE DI UN MAGGIOR FABBRICATO ALLA VIA GIUSTI N. 29, E PRECISAMENTE: - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, SITO AL PIANO SECONDO, COMPOSTO DA SALA CON ANGOLO COTTURA, DUE VANI UTILI, BAGNO, DISIMPEGNO E DUE BALCONI, CONFINATE CON IL VANO SCALA, CON LA PREDETTA VIA E CON PROPRIETA' DERIU; COSTITUISCE PERTINENZA DI QUANTO IN OGGETTO IL POSTO AUTO, AL PIANO TERRA, CONFINANTE CON SPAZIO DI MANOVRA, CON PROPRIETA' DERIU E CON PROPRIETA' LU.MI.EN. COSTRUZIONI S.R.L O SUCCESSIVI AVENTI CAUSA. DETTE UNITA' IMMOBILIARI RISULTANO CENSITE IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 10 (DIECI), MAPPALE 1689 (MILLESEICENTOTTANTANOVE), CON I SUBALTERNI: - 31 (TRENTUNO), VIA GIUSEPPE GIUSTI SNC, P. 2, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, CONS. 4 VANI, RENDITA EURO 289,22, L'APPARTAMENTO; - 23 (VENTITRE), VIA GIUSEPPE GIUSTI SNC, P. T, CATEGORIA C/6, CLASSE 1, CONS. 17 MQ., RENDITA EURO 44,78, IL POSTO AUTO.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Cagliari il 17/09/2024

Reg. gen. 29461 - Reg. part. 23011

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 42.971,09 OLTRE AD INTERESSI E SPESE. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - PARCHEGGIO UBICATO A CAPOTERRA (CA) - GIUSEPPE GIUSTI

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà del Signor **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dagli stessi soggetti.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente di Capoterra (CA) l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona urbanistica Omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Capoterra al Foglio 10, Particella 1689, Subalterno 23, si sviluppa interamente al piano terra, all'interno dell'area cortilizia condominiale, e ha una destinazione d'uso posto auto scoperto. L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso carrabile condominiale installato nella via Giuseppe Giusti, il quale conduce all'area cortilizia carrabile condominiale di accesso ai vari posti auto privati presenti. L'immobile 02, coincidente con posto auto scoperto, è ubicato al piano terra ed è accessibile con l'automobile direttamente dall'apposita corsia di transito condominiale (spazio di manovra - B.C.N.C.)

Il posto auto scoperto in oggetto si sviluppa per una superficie pari a circa 13 mq, e risulta opportunamente impiegato come parcheggio di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà dei soggetti esecutati.

Il confine Ovest - Sud/Ovest è determinato dalla muratura perimetrale del lotto in cui insiste il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto. I restanti tre lati, invece, sono parzialmente identificati dall'apposita segnaletica orizzontale che identifica il posto auto, la quale risulta deteriorata. Tale posto auto risulta, inoltre, opportunamente pavimentato con un battuto di cemento con finitura a spolvero, tipico delle autorimesse.

Inoltre, considerata la natura del bene in oggetto, si precisa che l'immobile 02 è privo di alcun impianto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONFINI

L'immobile, oggetto di pignoramento, si sviluppa interamente nel cortile ubicato al piano terra del più ampio fabbricato edificato nel lotto di terreno sito nella via Giuseppe Giusti, con accesso carrabile dalla medesima via Giusti n°29, ubicato all'interno del territorio Comunale di Capoterra (CA).

Il lato Ovest del posto auto scoperto confina con la recinzione in muratura del lotto nel quale insiste il maggiore fabbricato. Il lato esposto a Est, invece, confina con il subalterno 5, il quale coincide con un'area di manovra condominiale, identificata come B.C.N.C. Mentre, il lato esposto a Nord del posto auto scoperto confina con il subalterno 22 (posto auto), e il lato esposto a Sud, invece, confina con il Subalterno 24 (posto auto).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,85 mq	12,85 mq	0,25	3,21 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO CONSERVATIVO

STATO D'USO:

L'immobile 02 nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo sufficiente.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare venga correntemente utilizzata come parcheggio. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato per il parcheggio di un'auto ed è privo di manutenzioni.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà del Signor **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dagli stessi soggetti.

Si precisa inoltre che, lo scrivente ha effettuato un primo tentativo di sopralluogo in data 18/12/2024 all'interno del quale non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile. Tale sopralluogo è stato fissato dallo scrivente per la suddetta giornata, mediante apposita comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata agli esecutati in data 07/11/2024. Successivamente, nella data del 23/01/2025 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente e al custode dell'immobile, da parte di uno dei due esecutati, precisamente la Signora **** Omissis ****, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

PARTI COMUNI

Per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



10	1689	23	Capoterra	C6	1	17 mq	17 mq	44,78	Terra	
----	------	----	-----------	----	---	-------	-------	-------	-------	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	1689									

Corrispondenza catastale

Lo scrivente sottolinea che, per quanto concerne l'immobile 02, verrà effettuata l'analisi congiunta tra gli eventuali abusi catastali e quelli progettuali, in quanto la difformità riscontrata è la medesima.

In particolare, dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, e le planimetrie progettuali assentite consultabili all'interno dell'Allegato B - Documentazione del comune di Capoterra, è emerso come vi sia grossomodo rispondenza tra la configurazione geometrica del posto auto reale e quella catastale, oltre al corretto posizionamento dell'immobile rispetto al contesto.

L'unica difformità riscontrata è la consistenza dell'immobile. In particolare, si sottolinea che la consistenza catastale dell'immobile 02 è pari a circa 17,00 mq, mentre la consistenza indicata negli elaborati progettuali è pari a 16,00 mq. Nello stato reale, invece, è stata rilevata una consistenza pari a circa 13,00 mq. Di tale differenza di superficie verrà debitamente tenuto conto in fase di calcolo della superficie commerciale, la quale verrà determinata dalla superficie reale.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale dell'immobile.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, si fa riferimento alla Concessione Edilizia n° 26 del 04/03/2009, come ampiamente analizzato nelle pagine precedenti. In tali planimetrie viene regolarmente indicata la superficie destinata a posto auto, nella quale ricade l'immobile 02.

L'immobile 02, infatti, corrisponde con un posto auto scoperto, interamente delimitato mediante apposita segnaletica orizzontale.

Pertanto, alla luce di quanto sopra analizzato, un futuro aggiudicatario andrà ad acquistare una particella catastale che possiede una superficie inferiore rispetto a quanto presente nella realtà. Tale difformità verrà tenuta in considerazione in fase di stima e verranno decurtati gli oneri necessari al ripristino dello stato reale.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Capoterra e dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali che ammontano a circa 1.800,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile 02 in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Capoterra.

Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile 02, mediante l'aggiornamento della consistenza del posto auto in oggetto.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/2009 al 31/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1689, Sub. 23, Zc. Capoterra Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 44,78
Dal 31/03/2010 al 24/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1689, Sub. 23, Zc. Capoterra Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 44,78 Piano Terra

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Capoterra (CA), precisamente nel lotto di terreno ubicato nella via Giuseppe Giusti.

Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale degli immobili risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente di Capoterra (CA) l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona urbanistica Omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1.

È possibile verificare tale circostanza nelle Tavole 1.2 e 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile in oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dai Piani sopra citati e dai Piani Particolareggiati ad essi subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico degli immobili.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Capoterra.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili ed al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, relativo al maggiore fabbricato che li ospita, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali accessi agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Capoterra, nel quale è riportato l'unico titolo edilizio raccolto, fornito dall'U.T.C. di Capoterra, relativo al maggiore fabbricato. Nel seguito verranno, invece, riportate le analisi che da esso scaturiscono attraverso le debite sovrapposizioni da effettuarsi con l'esito dei rilievi eseguiti sui luoghi.

Si precisa il fatto che, il maggiore fabbricato sopra citato, in cui ricadono l'immobile in oggetto, è composto da un cortile condominiale e tre piani fuori terra. L'immobile oggetto di pignoramento corrisponde con un posto auto scoperto ubicato nel piano terra del maggiore fabbricato.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi dell'unica Concessione Edilizia rilasciata dall'U.T.C. di Capoterra, relativa al maggiore fabbricato che ospita l'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

Il Titolo Edilizio rilasciato dal Comune di Capoterra, relativo al maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto, è la Concessione Edilizia n° 26 del 04/03/2009, la quale ha come oggetto:

"Accertamento di conformità parziale per la costruzione di n°3 fabbricati che costituiscono complessivamente n°21 unità immobiliari per civile abitazione ubicato in Giusti angolo via Trento, su area distinta al catasto al foglio 12 mappale 2347, foglio 10 mappale 1243".

Si precisa che, la richiesta della Concessione Edilizia sopra citata è stata presentata in data 06/08/2007, con protocollo n°19045, dal Signor **** Omissis ****, la quale aveva come oggetto la "Costruzione di n° 3 fabbricati per complessive n° 21 U.I. ad uso civile abitazione, previa demolizione di n° 3 fabbricati fatiscenti".

Successivamente, in data 21/01/2009 con protocollo n° 2343, fu presentata una richiesta di voltura della suddetta domanda di concessione edilizia, in favore della Società **** Omissis ****, la quale è tutt'ora titolare della Concessione Edilizia n° n° 26 del 04/03/2009.

Pare evidente il fatto che, la domanda presentata nel 2007 ha come oggetto la costruzione di n° 3 fabbricati, mentre, la Concessione Edilizia ha come oggetto l'accertamento di conformità parziale per la costruzione di n° 3 fabbricati. Dai documenti raccolti durante le operazioni peritali, non si è rilevato alcun ulteriore elemento utile relativo all'iter del titolo edilizio di riferimento.

Pertanto, si precisa che la Concessione Edilizia n° 26 del 04/03/2009, risulta essere l'ultimo stadio progettuale assentito relativo al maggiore fabbricato che ospita l'immobile oggetto della presente perizia, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Capoterra. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

Inoltre, si precisa che il titolo edilizio di riferimento è relativo al maggiore complesso edilizio formato da n° 3 edifici. L'appartamento oggetto della presente trattazione è ricompreso all'interno del fabbricato denominato 1.

Lo scrivente, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile circa un'eventuale convenzione con il comune di Capoterra riguardante l'Edilizia Economico Popolare, relativa all'edificazione del maggiore fabbricato in oggetto. L'analisi è stata svolta sulla documentazione fornita dall'U.T.C. di Capoterra, sulla relazione notarile prodotta agli atti dal creditore precedente, nonché sulle ispezioni ipotecarie. Tale analisi è stata effettuata in considerazione della tipologia costruttiva dell'edificio, poiché, da quanto osservato in sede di sopralluogo, il maggiore fabbricato ha una tipologia costruttiva di tipo economico, con ricorso a tecniche di tipo ordinario e tradizionale.

Tale approfondimento è di particolare importanza nell'ottica di una potenziale ed imminente alienazione dei beni, in quanto, nell'Edilizia Economica Popolare vengono individuati diversi vincoli che ricadono negli immobili oggetto di convenzione. Il vincolo principale, in linea generale, attribuisce agli immobili il cosiddetto "Canone Moderato". Ovvero, tale vincolo impone limiti sul valore economico massimo da applicare alle vendite e alle locazioni degli immobili coinvolti, oppure prevede delle limitazioni riguardanti lo stato economico e il nucleo familiare dei potenziali acquirenti. In particolare, l'edilizia convenzionata è finalizzata alla costruzione di unità immobiliari destinate alla prima casa di persone e famiglie a basso reddito, realizzate da costruttori privati mediante finanziamenti comunali, regionali e statali. Si tratta di edifici e alloggi realizzati con contributi pubblici grazie ad accordi tra comuni e imprese costruttrici private per soddisfare le esigenze abitative delle categorie sociali più deboli, come le famiglie a basso reddito e le giovani coppie.

Presumibilmente, dagli elementi raccolti durante le operazioni peritali, tale maggiore fabbricato non rientra in tale casistica. Lo scrivente rimane comunque a completa disposizione del G.E., qualora si ritenesse necessario un ulteriore approfondimento in merito.

È doveroso segnalare che le analisi documentali dell'accesso agli atti sono state eseguite tenendo in considerazione la documentazione scansionata e conseguentemente fornita via telematica dall'U.T.C. di Capoterra.

Come anticipato in precedenza, tale pratica edilizia è interamente consultabile all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Capoterra, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo scrivente sottolinea che, per quanto concerne l'immobile 02, verrà effettuata l'analisi congiunta tra gli eventuali abusi catastali e quelli progettuali, in quanto la difformità riscontrata è la medesima.

In particolare, dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, e le planimetrie progettuali assentite consultabili all'interno dell'Allegato B - Documentazione del comune di Capoterra, è emerso come vi sia grossomodo rispondenza tra la configurazione

geometrica del posto auto reale e quella catastale, oltre al corretto posizionamento dell'immobile rispetto al contesto.

L'unica difformità riscontrata è la consistenza dell'immobile. In particolare, si sottolinea che la consistenza catastale dell'immobile 02 è pari a circa 17,00 mq, mentre la consistenza indicata negli elaborati progettuali è pari a 16,00 mq. Nello stato reale, invece, è stata rilevata una consistenza pari a circa 13,00 mq. Di tale differenza di superficie verrà debitamente tenuto conto in fase di calcolo della superficie commerciale, la quale verrà determinata dalla superficie reale.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale dell'immobile.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, si fa riferimento alla Concessione Edilizia n° 26 del 04/03/2009, come ampiamente analizzato nelle pagine precedenti. In tali planimetrie viene regolarmente indicata la superficie destinata a posto auto, nella quale ricade l'immobile 02.

L'immobile 02, infatti, corrisponde con un posto auto scoperto, interamente delimitato mediante apposita segnaletica orizzontale.

Pertanto, alla luce di quanto sopra analizzato, un futuro aggiudicatario andrà ad acquistare una particella catastale che possiede una superficie inferiore rispetto a quanto presente nella realtà. Tale difformità verrà tenuta in considerazione in fase di stima e verranno decurtati gli oneri necessari al ripristino dello stato reale.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Capoterra e dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali e catastali che ammontano a circa 1.800,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile 02 in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Capoterra.

Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica e catastale dell'immobile 02, mediante l'aggiornamento della consistenza del posto auto in oggetto.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Capoterra al Foglio 10, Particella 1689, Subalterno 23, si sviluppa interamente al piano terra, all'interno dell'area cortilizia condominiale, e ha una destinazione d'uso posto auto scoperto. L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso carrabile condominiale installato nella via Giuseppe Giusti, il quale conduce all'area cortilizia carrabile condominiale di accesso ai vari posti auto privati presenti. L'immobile 02, coincidente con posto auto scoperto, è ubicato al piano terra ed è accessibile con l'automobile direttamente dall'apposita corsia di transito condominiale (spazio di manovra - B.C.N.C.)

Il posto auto scoperto in oggetto si sviluppa per una superficie pari a circa 13 mq, e risulta opportunamente impiegato come parcheggio di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà dei soggetti eseguiti (immobile 01).

Il confine Ovest - Sud/Ovest è determinato dalla muratura perimetrale del lotto in cui insiste il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto. I restanti tre lati, invece, sono parzialmente identificati dall'apposita segnaletica orizzontale che identifica il posto auto, la quale risulta deteriorata. Tale posto auto risulta, inoltre, opportunamente pavimentato con un battuto di cemento con finitura a spolvero, tipico delle autorimesse.

Inoltre, considerata la natura del bene in oggetto, si precisa che l'immobile è privo di alcun impianto.

Quanto sopra descritto è visibile nelle immagini comprese tra la n° 075 e la n° 080 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Lo scrivente sottolinea ulteriormente come l'immobile pignorato sia attualmente utilizzato da entrambi i soggetti esecutati, ovvero il Signor **** Omissis ****. Inoltre, non sono stati reperiti ipotetici provvedimenti formali relativi "all'assegnazione della casa coniugale". A tale proposito è doveroso sottolineare il fatto che durante le operazioni peritali, lo scrivente ha effettuato le opportune verifiche sullo stato civile degli esecutati, inviando apposita richiesta all'ufficio preposto del Comune di Capoterra, alla luce delle quali si è potuto reperire i documenti con i quali si attesta il luogo e la data in cui si celebrò il matrimonio tra gli odierni esecutati. In data 25/02/2025, infatti, l'ufficio dello stato civile di Capoterra, ha rilasciato il certificato anagrafico di stato civile e l'estratto per riassunto del registro degli atti matrimoniali dei soggetti esecutati. Tale documento attesta che il Signor **** Omissis **** hanno contratto matrimonio a Cagliari in data **** Omissis ****. Gli esecutati risultano attualmente coniugati, pertanto, viene meno la richiesta fatta dal presente quesito peritale ovvero di acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, l'immobile in esame risultava occupato e dunque utilizzato dai due soggetti esecutati, ovvero il Signor **** Omissis ****.

Si precisa inoltre che l'accesso all'immobile in oggetto, ai fini di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso in presenza di uno dei soggetti debitori esecutati, ovvero la Signora **** Omissis ****, e di un incaricato dell'"I.V.G." di Cagliari.

Si precisa come l'immobile, essendo appunto utilizzato dai due soggetti esecutati, non sia occupato da soggetti terzi e dunque non sia oggetto di alcun contratto d'affitto, pertanto, vengono meno le richieste in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto.

Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'“I.V.G.” di Cagliari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si precisa, inoltre, che, per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la conformazione e l'ampiezza del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, non è da escludere l'esistenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Di conseguenza, potrebbero esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

Al riguardo, si sottolinea il fatto che per maggiori approfondimenti in merito si rimanda all'I.V.G. di Cagliari, nominato custode dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di maggio 2020). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Capoterra è stato effettuato con decreto commissariale di accertamento n° 318 del 30/12/1946, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sugli immobili oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti

L'immobile 01 oggetto di stima, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Capoterra al Foglio 10, Particella 1689, Subalterni 31. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Capoterra al mappale censito al Foglio 10, Particella 1689. L'immobile 01, identificato dal Subalterno 31, si sviluppa interamente al secondo piano del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato a Capoterra in via Giuseppe Giusti. All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile 01 ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1. È possibile verificare tale circostanza nelle Tavole 1.2 e 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1689, Sub. 31, Zc. Capoterra, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1689, Zc. Capoterra

Valore	di	stima	del	bene:	€	105.618,40
--------	----	-------	-----	-------	---	------------

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Capoterra al Foglio 10 Particella 1689 Subalterni 31. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Capoterra al mappale censito al Foglio 10, Particella 1689. L'immobile, ovvero il Subalterno 31, si sviluppa interamente al piano secondo del maggiore fabbricato e possiede una categoria catastale A/3 - Abitazione. All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente di Capoterra (CA) l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona urbanistica Omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1. Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione. Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto

di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto. Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 1.674,00 €/m2. Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.335,49 €/m2 si ricava un valore finale di €/m2 1.504,75 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare. Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m2 1.504,75, prima definito, alla superficie commerciale degli immobili precedentemente valutata si ottiene quanto di seguito riportato, suddiviso in due distinti paragrafi al fine di snellirne la consultazione. Stima Immobile Di seguito si riporta il calcolo relativo all'immobile 01, così come scaturente dai dati di input precedentemente acquisiti: €/m2 1.504,75 x S = €/m2 1.504,75 x 70,19 m2 = € 105.618,40 con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato. VALORE IMMOBILIARE FINALE Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri. Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 2.500,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Inoltre, alle pagine precedenti sono stati determinati gli oneri necessari per il ripristino delle difformità non suscettibili di sanatoria, i quali ammontano a circa 1.000,00 €, IVA di legge esclusa. Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente. Descrizione Superficie commerciale complessiva (mq) Superficie coperta netta (mq) Superficie scoperta (mq) Immobile 01 ad uso abitativo 70,19 55,17 12,18 Valore unitario dell'immobile (€/mq) € 1.504,75 Valore derivante da stima € 105.618,40 A detrarre oneri per bonifiche amministrative - € 2.500,00 A detrarre oneri per bonifiche catastali - € 1.000,00 A detrarre oneri per lavori di ripristino - € 1.000,00 Valore di mercato dell'immobile 01 € 101.118,40 Valore di mercato dell'immobile 01: 101.118,40 € (diconsi euro centounomilacentodiciotto/40) Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile 01 al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale, oltre ai lavori di ripristino degli abusi non suscettibili di sanatoria. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti	70,19 mq	1.504,75 €/mq	€ 105.618,40	100,00	€ 105.618,40
				Valore di stima:	€ 105.618,40

Valore di stima: € 105.618,40
Deprezamenti

ASTE GIUDIZIARIE®

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.500
Oneri di regolarizzazione catastale	€	1.000
Oneri per lavori di ripristino	€	1.000

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 101.118,40

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Capoterra al Foglio10 Particella 1689 Subalterni 31. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Capoterra al mappale censito al Foglio 10, Particella 1689.

L'immobile , ovvero il Subalterno 31, si sviluppa interamente al piano secondo del maggiore fabbricato e possiede una categoria catastale A/3 - Abitazione.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente di Capoterra (CA) l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona urbanistica Omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1.

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
39 / 50
39 di 50



Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 1.674,00 €/m2.

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.335,49 €/m2 si ricava un valore finale di €/m2 1.504,75 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m2 1.504,75, prima definito, alla superficie commerciale degli immobili precedentemente valutata si ottiene quanto di seguito riportato, suddiviso in due distinti paragrafi al fine di snellirne la consultazione.

Stima Immobile

Di seguito si riporta il calcolo relativo all'immobile 01, così come scaturente dai dati di input precedentemente acquisiti:

$$\text{€/m2 } 1.504,75 \times S = \text{€/m2 } 1.504,75 \times 70,19 \text{ m2} = \text{€ } 105.618,40$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 2.500,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Inoltre, alle pagine precedenti sono stati determinati gli oneri necessari per il ripristino delle difformità non suscettibili di sanatoria, i quali ammontano a circa 1.000,00 €, IVA di legge esclusa.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Descrizione Superficie commerciale complessiva (mq) Superficie coperta netta (mq) Superficie scoperta (mq)

Immobile 01 ad uso abitativo 70,19 55,17 12,18

Valore unitario dell'immobile (€/mq) € 1.504,75

Valore derivante da stima € 105.618,40

A detrarre oneri per bonifiche amministrative- € 2.500,00

A detrarre oneri per bonifiche catastali- € 1.000,00

A detrarre oneri per lavori di ripristino- € 1.000,00

Valore di mercato dell'immobile 01 € 101.118,40

Valore di mercato dell'immobile 01:

101.118,40 €

(diconsi euro centounomilacentodiciotto/40)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile 01 al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale, oltre ai lavori di ripristino degli abusi non suscettibili di sanatoria. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà del Signor **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dagli stessi soggetti. All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente di Capoterra (CA) l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona urbanistica Omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1. L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Capoterra al Foglio 10, Particella 1689, Subalterno 23, si sviluppa interamente al piano terra, all'interno dell'area cortilizia condominiale, e ha una destinazione d'uso posto auto scoperto. L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso carrabile condominiale installato nella via Giuseppe Giusti, il quale conduce all'area cortilizia carrabile condominiale di accesso ai vari posti auto privati presenti. L'immobile 02, coincidente con posto auto scoperto, è ubicato al piano terra ed è accessibile con l'automobile direttamente dall'apposita corsia di transito condominiale (spazio di manovra - B.C.N.C.) Il posto auto scoperto in oggetto si sviluppa per una superficie pari a circa 13 mq, e risulta opportunamente impiegato come parcheggio di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà dei soggetti eseguiti. Il confine Ovest - Sud/Ovest è determinato dalla muratura perimetrale del lotto in cui insiste il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto. I restanti tre lati, invece, sono parzialmente identificati dall'apposita segnaletica orizzontale che identifica il posto auto, la quale risulta deteriorata. Tale posto auto risulta, inoltre, opportunamente pavimentato con un battuto di cemento con finitura a spolvero, tipico delle autorimesse. Inoltre, considerata la natura del bene in oggetto, si precisa che l'immobile 02 è privo di alcun impianto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1689, Sub. 23, Zc. Capoterra, Categoria C6 al catasto Terreni

Terreni	-	Fg.	10,	Part.	1689
Valore	di	stima	del	bene:	€ 4.830,25

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Capoterra al Foglio 10 Particella 1689 Subalterno 23. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Capoterra al mappale censito al Foglio 10, Particella 1689. L'immobile, ovvero il Subalterno 23, si sviluppa interamente al piano terra del maggiore fabbricato e possiede una categoria catastale C/6 - Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile. All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente di Capoterra (CA) l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona urbanistica Omogenea B,

Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1. Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione. Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto. Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 1.674,00 €/m². Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.335,49 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 1.504,75 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare. Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 1.504,75, prima definito, alla superficie commerciale degli immobili precedentemente valutata si ottiene quanto di seguito riportato, suddiviso in due distinti paragrafi al fine di snellirne la consultazione. Stima Immobile 02 Di seguito si riporta il calcolo relativo all'immobile, così come scaturente dai dati di input precedentemente acquisiti: €/m² 1.504,75 x S = €/m² 1.504,75 x 3,21 m² = € 4.830,25 con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato. VALORE IMMOBILIARE FINALE Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri. Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi e catastali nell'ordine 1.800,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione posto auto scoperto come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobile 02 ad uso posto auto	3,2112,85		
Valore unitario dell'immobile (€/mq)	€ 1.504,75		
Valore derivante da stima	€ 4.830,25		
A detrarre oneri per bonifiche amministrative e catastali	- € 1.800,00		
Valore di mercato dell'immobile 02	€ 3.030,25		
Valore di mercato dell'immobile 02:	3.030,25€ (diconsi euro tremilatrenta/25)		

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile. Inoltre, considerata la stagnazione del mercato immobiliare della zona,

soprattutto per quanto concerne la vendita di un posto auto scoperto, lo scrivente C.T.U. ritiene fondamentale la vendita congiunta dei due immobili di modo da massimizzare i ricavi. Pertanto, l'eventuale vendita del singolo posto auto scoperto, imporrebbe una più difficile collocazione dell'immobile 02 all'interno del mercato immobiliare, oltre ad un ricavo inferiore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Parcheggio Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti	3,21 mq	1.504,75 €/mq	€ 4.830,25	100,00	€ 4.830,25
				Valore di stima:	€ 4.830,25

Valore di stima: € 4.830,25

Deprezziamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri per bonifiche amministrative e catastali	€	1.800

Valore finale di stima: € 3.030,25

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Capoterra al Foglio 10 Particella 1689 Subalterni 23. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Capoterra al mappale censito al Foglio 10, Particella 1689.

L'immobile, ovvero il Subalterno 23, si sviluppa interamente al piano terra del maggiore fabbricato e possiede una categoria catastale C/6 - Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente di Capoterra (CA) l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona urbanistica Omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1.

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie

commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 1.674,00 €/m2.

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.335,49 €/m2 si ricava un valore finale di €/m2 1.504,75 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m2 1.504,75, prima definito, alla superficie commerciale degli immobili precedentemente valutata si ottiene quanto di seguito riportato, suddiviso in due distinti paragrafi al fine di snellirne la consultazione.

Stima Immobile 02

Di seguito si riporta il calcolo relativo all'immobile, così come scaturente dai dati di input precedentemente acquisiti:

$$\text{€/m2 } 1.504,75 \times S = \text{€/m2 } 1.504,75 \times 3,21 \text{ m2} = \text{€ } 4.830,25$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi e catastali nell'ordine 1.800,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni, da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione posto auto scoperto come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Descrizione Superficie commerciale complessiva (mq) Superficie coperta netta (mq) Superficie scoperta (mq)

Immobile 02 ad uso posto auto 3,21 12,85

Valore unitario dell'immobile (€/mq) € 1.504,75

Valore derivante da stima € 4.830,25

A detrarre oneri per bonifiche amministrative e catastali - € 1.800,00

Valore di mercato dell'immobile 02€ 3.030,25

Valore di mercato dell'immobile 02:

3.030,25€

(diconsi euro tremilatrenta/25)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Inoltre, considerata la stagnazione del mercato immobiliare della zona, soprattutto per quanto concerne la vendita di un posto auto scoperto, lo scrivente C.T.U. ritiene fondamentale la vendita congiunta dei due immobili di modo da massimizzare i ricavi. Pertanto, l'eventuale vendita del singolo posto auto scoperto, imporrebbe una più difficile collocazione dell'immobile 02 all'interno del mercato immobiliare, oltre ad un ricavo inferiore.

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.

Cagliari, li 31/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pilo Gianmarco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Stato civile degli esecutati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Inventario terre civiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F - Ispezioni ipotecarie



- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Documentazione del Comune di Capoterra
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - Check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M - Foglio riassuntivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - Stima immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - Informativa per il debitore



LOTTO 1**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti

L'immobile 01 oggetto di stima, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Capoterra al Foglio 10, Particella 1689, Subalterni 31. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Capoterra al mappale censito al Foglio 10, Particella 1689. L'immobile 01, identificato dal Subalterno 31, si sviluppa interamente al secondo piano del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato a Capoterra in via Giuseppe Giusti. All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile 01 ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1. È possibile verificare tale circostanza nelle Tavole 1.2 e 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1689, Sub. 31, Zc. Capoterra, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1689, Zc. Capoterra

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Capoterra (CA), precisamente nel lotto di terreno ubicato nella via Giuseppe Giusti. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale degli immobili risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente di Capoterra (CA) l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona urbanistica Omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1. È possibile verificare tale circostanza nelle Tavole 1.2 e 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile in oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dai Piani sopra citati e dai Piani Particolareggiati ad essi subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico degli immobili. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Prezzo base d'asta: € 101.118,40

LOTTO 2**Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà del Signor **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dagli stessi soggetti. All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente di Capoterra (CA) l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona urbanistica Omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona

B1. L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Capoterra al Foglio 10, Particella 1689, Subalterno 23, si sviluppa interamente al piano terra, all'interno dell'area cortilizia condominiale, e ha una destinazione d'uso posto auto scoperto. L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso carrabile condominiale installato nella via Giuseppe Giusti, il quale conduce all'area cortilizia carrabile condominiale di accesso ai vari posti auto privati presenti. L'immobile 02, coincidente con posto auto scoperto, è ubicato al piano terra ed è accessibile con l'automobile direttamente dall'apposita corsia di transito condominiale (spazio di manovra - B.C.N.C.) Il posto auto scoperto in oggetto si sviluppa per una superficie pari a circa 13 mq, e risulta opportunamente impiegato come parcheggio di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà dei soggetti eseguiti. Il confine Ovest - Sud/Ovest è determinato dalla muratura perimetrale del lotto in cui insiste il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto. I restanti tre lati, invece, sono parzialmente identificati dall'apposita segnaletica orizzontale che identifica il posto auto, la quale risulta deteriorata. Tale posto auto risulta, inoltre, opportunamente pavimentato con un battuto di cemento con finitura a spolvero, tipico delle autorimesse. Inoltre, considerata la natura del bene in oggetto, si precisa che l'immobile 02 è privo di alcun impianto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1689, Sub. 23, Zc. Capoterra, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1689

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Capoterra (CA), precisamente nel lotto di terreno ubicato nella via Giuseppe Giusti. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale degli immobili risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente di Capoterra (CA) l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricadono nella Zona urbanistica Omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1. È possibile verificare tale circostanza nelle Tavole 1.2 e 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile in oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dai Piani sopra citati e dai Piani Particolareggiati ad essi subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico ed i Piani di assetto ad essi subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico degli immobili. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Prezzo base d'asta: € 3.030,25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 208/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.118,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1689, Sub. 31, Zc. Capoterra, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1689, Zc. Capoterra	Superficie	70,19 mq
Stato conservativo:	<p>STATO D'USO: L'immobile 01 nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo sufficiente per quanto riguarda gli infissi, la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti quali quello elettrico, idrico-sanitario e di produzione dell'acqua calda (per uso sanitario), oltre all'impianto di climatizzazione, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata e sottoposta alla maggior parte degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente ha rilevato alcuni fenomeni di umidità diffusi in tutti gli ambienti, principalmente nelle due Camere. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate gran parte delle manutenzioni di volta in volta richieste. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà del **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dagli stessi soggetti. Si precisa inoltre che, lo scrivente ha effettuato un primo tentativo di sopralluogo in data 18/12/2024 all'interno del quale non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile. Tale sopralluogo è stato fissato dallo scrivente per la suddetta giornata, mediante apposita comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata agli esecutati in data 07/11/2024. Successivamente, nella data del 23/01/2025 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente e al custode dell'immobile, da parte di uno dei due esecutati, precisamente la Signora **** Omissis ****, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile 01 oggetto di stima, di proprietà del Signor **** Omissis ****, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Capoterra al Foglio 10, Particella 1689, Subalterni 31. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Capoterra al mappale censito al Foglio 10, Particella 1689. L'immobile 01, identificato dal Subalterno 31, si sviluppa interamente al secondo piano del più ampio fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato a Capoterra in via Giuseppe Giusti. All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile 01 ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1. È possibile verificare tale circostanza nelle Tavole 1.2 e 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, l'immobile in esame risultava occupato e dunque utilizzato dai due soggetti esecutati, ovvero il Signor **** Omissis ****. Si precisa inoltre che l'accesso all'immobile in oggetto, ai fini di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso in presenza di uno dei soggetti debitori esecutati, ovvero la Signora **** Omissis ****, e di un incaricato dell'"I.V.G." di Cagliari. Si precisa come l'immobile, essendo appunto utilizzato dai due soggetti esecutati, non sia occupato da soggetti terzi e dunque non sia oggetto di alcun contratto d'affitto, pertanto, vengono meno le richieste in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto. Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'"I.V.G." di Cagliari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.</p>		



Bene N° 2 - Parcheggio			
Ubicazione:	Capoterra (CA) - Giuseppe Giusti		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1689, Sub. 23, Zc. Capoterra, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 1689	Superficie	3,21 mq
Stato conservativo:	STATO D'USO: L'immobile 02 nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo sufficiente. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare venga correntemente utilizzate come parcheggio. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato per il parcheggio di un'auto ed è privo di manutenzioni. L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà del Signor **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dagli stessi soggetti. Si precisa inoltre che, lo scrivente ha effettuato un primo tentativo di sopralluogo in data 18/12/2024 all'interno del quale non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile. Tale sopralluogo è stato fissato dallo scrivente per la suddetta giornata, mediante apposita comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata agli esecutati in data 07/11/2024. Successivamente, nella data del 23/01/2025 è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente e al custode dell'immobile, da parte di uno dei due esecutati, precisamente la Signora **** Omissis ****, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà del Signor **** Omissis ****, ed è attualmente occupato ed utilizzato dagli stessi soggetti. All'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente di Capoterra (CA) l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona urbanistica Omogenea B, Sottozona B1 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE). Omologamente, nella variante territoriale sostanziale al P.U.C. l'immobile ricade nella medesima zona omogenea B, sottozona B1. L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Capoterra al Foglio 10, Particella 1689, Subalterno 23, si sviluppa interamente al piano terra, all'interno dell'area cortilizia condominiale, e ha una destinazione d'uso posto auto scoperto. L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso carrabile condominiale installato nella via Giuseppe Giusti, il quale conduce all'area cortilizia carrabile condominiale di accesso ai vari posti auto privati presenti. L'immobile 02, coincidente con posto auto scoperto, è ubicato al piano terra ed è accessibile con l'automobile direttamente dall'apposita corsia di transito condominiale (spazio di manovra - B.C.N.C.) Il posto auto scoperto in oggetto si sviluppa per una superficie pari a circa 13 mq, e risulta opportunamente impiegato come parcheggio di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà dei soggetti esecutati. Il confine Ovest - Sud/Ovest è determinato dalla muratura perimetrale del lotto in cui insiste il maggiore fabbricato che ospita gli immobili in oggetto. I restanti tre lati, invece, sono parzialmente identificati dall'apposita segnaletica orizzontale che identifica il posto auto, la quale risulta deteriorata. Tale posto auto risulta, inoltre, opportunamente pavimentato con un battuto di cemento con finitura a spolvero, tipico delle autorimesse. Inoltre, considerata la natura del bene in oggetto, si precisa che l'immobile 02 è privo di alcun impianto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, l'immobile in esame risultava occupato e dunque utilizzato dai due soggetti esecutati, ovvero il Signor **** Omissis ****. Si precisa inoltre che l'accesso all'immobile in oggetto, ai fini di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, fu concesso in presenza di uno dei soggetti debitori esecutati, ovvero la Signora **** Omissis ****, e di un incaricato dell'"I.V.G." di Cagliari. Si precisa come l'immobile, essendo appunto utilizzato dai due soggetti esecutati, non sia occupato da soggetti terzi e dunque non sia oggetto di alcun contratto d'affitto, pertanto, vengono meno le richieste in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto. Ad ogni modo si rimanda ai documenti in possesso dell'"I.V.G." di Cagliari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.		

