

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. *****, nell'Esecuzione Immobiliare 247/2007 del R.G.E.

promossa da

Penelope SPV

Codice fiscale: 04934510266

Conegliano Veneto

BANCA INTESA S.P.A.

Codice fiscale: 00799960158

20100 - Milano (MI)

contro



Incarico	4
Premessa	4
Provenienze Ventennali.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1	4
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	4
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1	5
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T	5
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1	6
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1	6
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1	7
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1	8
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1	9
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1	9
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1	10



Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T.....	14
Titolarità.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16



In data 10/12/2023, il sottoscritto Ing. Lai Nicola, *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1 (Coord. Geografiche: 39.48342978205708, 8.897658522091003)
- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2 (Coord. Geografiche: 39.48342978205708, 8.897658522091003)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T (Coord. Geografiche: 39.48342978205708, 8.897658522091003)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1
BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2
BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/2003 al 24/02/2025 , Proprietà 1/1	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/07/2003	45	716
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sanluri (CA)	15/05/2004	17906	12514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



E' presente un atto successivo al pignoramento:

ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2023

Registro Particolare 2700

Registro Generale 24864

Pubblico ufficiale IBBA FRANCO Repertorio 65440/15652 del 25/07/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Vedasi Allegato n. 3 Ispezioni Ipotecarie

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 24/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da 0176 Concessione garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Sanluri (SU) il 01/08/2003
Reg. gen. 30044 - Reg. part. 3881
Quota: 1/1
Importo: € 111.000,00
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Sanluri (SU) il 24/07/2023
Reg. gen. 24864 - Reg. part. 2700
Quota: 1/1
Importo: € 111.000,00
A favore di PENELOPE SPV S.R.L.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Sanluri (SU) il 26/06/2007
Reg. gen. 25700 - Reg. part. 16673
Quota: 1/1
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione consiste in

- per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono:

€ 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);

€ 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);

€ 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

Gli oneri di cancellazione valgono per i tre Beni costituenti l'unico lotto di vendita.

Vedasi Allegato n. 3 Ispezioni Ipotecarie

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1

Appartamento ad uso civile abitazione che occupa tutto il piano primo dell'edificio, con accesso dalla via La Pira n.8 tramite un passaggio comune e una scala esterna ad uso esclusivo. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno/cucina, tre camere da letto, disimpegno, bagno e n. 2 balconi, oltre a un vano scala interno che permette l'accesso alle pertinenze del piano secondo costituite da due locali sottotetto.

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2

Mansarda posta al piano secondo, pertinenza dell'appartamento al piano primo, con accesso dalla scala interna, contraddistinta catastalmente al subalterno 8, composta da due vani, realizzati solo grezzo, privo di pavimenti, intonaci, infissi e impianti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

Deposito attrezzi agricoli della superficie lorda 6,10m x 4,00 m e altezza media 2,90 mt, comprensiva di una fascia pertinenziale di circa 46,80 mq non delimitata.

L'accesso avviene attualmente tramite cancello ubicato al subalterno n. 9.

E' presente un pozzo, e non sono disponibili atti abilitativi all'utilizzo.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1

L'appartamento è sito al primo piano di un edificio plurifamiliare di n. 3 piano fuori terra.

L'accesso all'unità sita al piano primo avviene tramite una scala esterna di pertinenza dell'abitazione al piano primo con sbarco al piano terra in una porzione di cortile comune, che permette tramite con cancelletto pedonale l'accesso dalla via Pira, al civico n. 8.

L'unità immobiliare al Piano Terra, catastalmente identificata al subalterno 5, subalterno 9 e in parte subalterno 8 è in realtà un'unica unità immobiliare adibita a residenza stabile del Sig. ***** , che ha accesso principale dalla porzione di cortile sopra descritta identificata catastalmente al subalterno 8, non interessato dalla presente procedura esecutiva.

L'appartamento del piano primo, oggetto di perizia, occupa tutto il piano secondo dell'edificio, e tramite una scala interna permette l'accesso a un locale sottotetto, attualmente adibito deposito, identificato al subalterno 7, pertinenza dell'abitazione oggetto della procedura esecutiva.

Vedasi Allegato n. 1- Inquadramento

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2

La mansarda occupa tutto il piano secondo dell'edificio.

L'unico accesso è dalla scala che la collega all'appartamento del piano primo.

Vedasi Allegato n. 1- Inquadramento

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

Il Deposito attrezzi agricoli è stato realizzato utilizzando il muro di confine laterale e posteriore, identificato a Catasto Terreni rispettivamente con i mappali 3925 e 2539.

L'area cortilizia confina a Nord con il subalterno 9, e a Est con la Via La Pira.

Vedasi Allegato n. 1- Inquadramento

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	148,74 mq	171,36 mq	1	171,36 mq	2,80 m	Primo
Balcone scoperto	24,20 mq	24,20 mq	0,25	6,05 mq	0,00 m	Secondo
Scala esterna scoperta esclusiva	9,00 mq	9,00 mq	0,10	0,90 mq	0,00 m	Terra-Primo
Totale superficie convenzionale:				178,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Mansarda	137,34 mq	159,96 mq	0,25	39,99 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				39,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,99 mq		

Vedasi Allegato n. 5 Piante.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	20,90 mq	23,80 mq	0,20	4,76 mq	0,00 m	Terra
Cortile	46,80 mq	46,80 mq	0,1	4,68 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				9,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1

 L'immobile è in uno stato conservativo sufficiente.



Materiali e rifiniture sono coerenti con gli edifici edificati degli anni '80 e non si ravvedono interventi di manutenzione straordinaria successivi al periodo dell'edificazione.

Vedasi Allegato n. 6 Fotografie



BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2

L'immobile è al grezzo.

Mancano intonaci, rivestimenti, impianti e serramenti.

Vedasi Allegato n. 6 Fotografie

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

Trattasi di un locale privo di infissi, realizzato in appoggio ai muri di confine, in blocchetti di cls, e coperto con una lamiera zincata sorretto da una travatura metallica.

L'area cortilizia è in parte pavimentata e in parte lasciata a verde.

Vedasi Allegato n. 6 Fotografie

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

L'accesso al Bene 1 avviene tramite scala a uso esclusivo con sbarco al piano terra, in una porzione comune con l'unità immobiliare del Piano Terra.

L'accesso al magazzino avviene tramite il cancello ubicato nel subalterno n. 9, non oggetto di procedura esecutiva.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	379	6		A3	3	7 vani	177	379,6	Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale in quanto nella pianta catastale è presente una scala interna identificata al Subalterno n. 8 in precedenza utilizzata per l'accesso dal piano terra al primo e secondo piano.

Attualmente è presente una scala interna all'unità immobiliare, di dimensioni differenti che permette l'accesso dal piano Primo al Secondo-Mansarda, distinta al Subalterno 7, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare

oggetto del pignoramento e anch'essa oggetto della presente procedura esecutiva. Il vano dichiarato catastalmente come cucina è in realtà un'ulteriore camera da letto.

I costi della regolarizzazione catastale ammontano a euro 1000.

La difformità non si ritiene ostacoli il decreto di trasferimento.

Vedasi Allegato n. 2 Ispezioni Catastali

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	379	7		C2	3	141 mq	169°	218,46	Secondo	

Corrispondenza catastale

Sussiste Corrispondenza catastale.

Vedasi Allegato n. 2 Ispezioni Catastali

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	379	10		C6	1	25 mq	31	38,73	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste Corrispondenza catastale.

Vedasi Allegato n. 2 Ispezioni Catastali

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/08/1997 al 23/04/2025	**** *	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 379, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani

ASTE GIUDIZIARIE®		Superficie catastale 177 Rendita € 379,60 Piano Primo
-------------------	--	---

Il Titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Il Sig. ***** dichiara di non essere più proprietario dell'immobile a seguito di compravendita avvenuta per scrittura privata , a favore del fratello Sig. ***** , attuale possessore dell'immobile, residente nello stesso e intestatario del contratto di mutuo concesso ai Sig. *****e *****" per il quale lo stesso ***** è terzo datore.

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/08/1997 al 23/04/2025	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 379, Sub. 7 Categoria C2 Cl.3, Cons. 141 mq Superficie catastale 169 Rendita € 218,46 Piano Secondo

Il Titolare catastale corrisponde al titolare reale.

Il Sig. ***** dichiara di non essere più proprietario dell'immobile a seguito di compravendita avvenuta per scrittura privata , a favore del fratello Sig. ***** , attuale possessore dell'immobile, residente nello stesso e intestatario del contratto di mutuo concesso ai Sig. *****e *****" per il quale lo stesso ***** è terzo datore.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/08/1997 al 17/10/2007	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 379, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 17/10/2007 al 23/04/2025	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 379, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 mq Superficie catastale 31 Rendita € 38,73 Piano Terra

Il Titolare catastale corrisponde al titolare reale.

L'immobile costituente il subalterno n. 10 è stato generato mediante pratica di DIVISIONE del 17/10/2007 Pratica n. CA0601748 in atti dal 17/10/2007 DIVISIONE (n. 61859.1/2007).

Dalla particella identificata dal subalterno n. 4 costituente tutto il piano terra ad esclusione dei subalterni 8 (b.c.n.c.) e subalterno 5 .



Si sottolinea che il frazionamento è avvenuto successivamente all'atto di pignoramento avvenuto in data 18/05/2007, che cita il subalterno n. 4 IN PARTE, mentre il contratto di mutuo non contiene elementi per identificare la porzione di del subalterno 4 oggetto di ipoteca.

La presente relazione peritale si allinea alle considerazioni che hanno portato a definire come oggetto dell'istanza di vendita le unità immobiliari di cui agli attuali subalterni 6,7,10 così come alle udienze precedenti e ai precedenti tentativi di vendita.

Si rimanda agli allegati 2 e 3, rispettivamente Ispezioni catastali e ispezioni ipotecarie

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

Gli immobili si trovano all'interno della Zona "PP_PER Perimetro zona oggetto di piano particolareggiato" del Programma di Fabbricazione di Samassi adottato definitivamente con Del. C.C. N. 13 del 10/03/1972,ultimo aggiornamento Variante adottata definitivamente con Del. C.C. N. 10 del 15/03/2021.

Il Piano di Assetto Idrogeologico, ultimo aggiornamento nel 2023, inserisce l'immobile all'interno delle aree" Hi2 / Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)" e "VRi3 / Rischio idraulico elevato".

Visto e considerato che l'unità immobiliare è per lo più regolare, e le difformità riscontrate sono al piano primo, e costituite da piccole difformità interne (riconfigurazione della scala di accesso al piano mansarda e la chiusura dell'accesso all'unità del piano terra) si ritiene che le opere sia compatibili con le norme tecniche di attuazione del P.A.I.

Si sottolinea che nella perizia redatta nel novembre 2008, era stata periziata anche l'unità posta al piano terra, in cui erano stati rilevati dei locali abusivi non sanabili e da demolire, nell'unità distinta catastalmente al Foglio 21 , mapp. 379, sub 9, non ricompresa nella presente perizia e indipendente e ininfluente rispetto alle unità oggetto della presente perizia.

La normativa urbanistica di riferimento si riferisce a tutto l'edifici e pertanto applicabile a tutti i tre Beni costituenti l'unico lotto di vendita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2

Gli immobili non risultano regolare per la legge n° 47/1985.

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 è stato edificato sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

a) Licenza di costruzione n. 66, prot. 2273 del 09/07/76 per la realizzazione della recinzione del lotto, con parere favorevole della commissione edilizia in data 07/07/1976.

b) Licenza di costruzione n. 85, prot. 2416 del 31/08/1976 per la costruzione di una casa per civile abitazione, con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26/08/1976;

c) Concessione edilizia in sanatoria n. 51S del 12/11/1991 per accertamento di conformità nella realizzazione di una casa per civile abitazione, con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 24/10/1991;

d) Concessione Edilizia n. 52, Pratica edilizia n. 39 del 12/11/1991 per modifiche interne, formazione di un appartamento e costruzione di un deposito attrezzi agricoli con parere favorevole della Commissione edilizia in data 24/10/1991.

Vedasi Allegato n. 4 Atti Abilitativi

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto nel progetto originario è presente un vano scala interno a servizio delle unità al Piano Terra e Primo.

Nelle tavole di progetto non è presente un accesso interno al sottotetto posto al piano secondo.

Nella realtà è stato chiuso il solaio di comunicazione tra piano terra e piano primo, ed è stata realizzata una scala di accesso al vuoto tecnico ora accessibile tramite la scala. Si segnala l'apertura di una finestra in corrispondenza della scala.

Per la regolarizzazione sarà necessario presentare una pratica di accertamento di conformità al costo di 2.000 euro di spese tecniche, oltre 500 euro di sanzione, a cui andranno aggiunte 1000 euro di spese per la regolarizzazione catastale.

Vedasi Allegato n. 5 Piante

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Gli atti abilitativi corrispondono a quelli riportati nel Bene n. 1

Vedasi Allegato n. 4 Atti Abilitativi

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

Vedasi Allegato n. 5 Piante

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1

L'edificio è costituito con Fondazioni nastriformi di sezione 60 cm come si evince dagli elaborati di progetto e per il quale non è possibile visibilmente avere conferma.

La struttura portante è in muratura, i solai sono di tipo latero cementizio, il tetto è a due falde, senza isolamento termico e con finitura a coppo.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate al civile e tinteggiate, i pavimenti e le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di gres. Sono presenti segni diffusi di umidità.

L'andito è stato rivestito con una carta da pareti anni '80.

Le finestre sono in legno, con vetro singolo. Sono presenti delle tapparelle in legno senza evidenze di manutenzioni recenti.

I balconi sono delimitati da delle inferriate arrugginite.

Sono presenti delle pompe di calore, ma non funzionanti.

Gli impianti sono funzionanti ma vetusti, non dotati di certificazioni e non certificabili.

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2

In variazione alle informazioni relative all'edificio principale riportate nella descrizione dell'appartamento al piano primo, si rileva che l'unità è al grezzo, mancano rivestimenti, intonaci, serramenti e impianti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

Trattasi di un locale privo di infissi, realizzato in appoggio ai muri di confine, in blocchetti di cls, e coperto con una lamiera zincata sorretto da una travatura metallica.

L'area cortilizia è in parte pavimentata e in parte lasciata a verde.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1
BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2
BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1)

Via Giorgio La Pira n.8
09030 - Samassi (SU)
Nato a Serramanna il 12/03/1952

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Il Sig. ***** dichiara di non essere più proprietario dell'immobile in esecuzione a seguito di compravendita avvenuta per scrittura privata, a favore del fratello Sig. ***** , attuale possessore dell'immobile, residente nello stesso e intestatario del contratto di mutuo concesso ai Sig. *****e ***** per il quale lo stesso ***** è terzo datore.

Vedasi Allegato n. 3 Ispezioni Ipotecarie

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1
BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2
BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal ***** , senza specifico titolo registrato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1
BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le due unità immobiliari principali dell'edificio condividono una piccola porzione di cortile ed un cancelletto pedonale al civico n. 8.

Non esiste un condominio costituito e non esistono accordi e regolamentazioni sulla ripartizione di eventuali oneri relativi al bene.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi Bene n.1.

Non esiste una netta identificazione delle due unità generate dalla divisione dell'originario subalterno 4.

Non sono stati definiti vincoli e diritti, risulta agli atti solo un frazionamento catastale del subalterno 4 nelle particelle 9 e 10 con un frazionamento dell'area cortilizia dal muro del locale alla via Pira in assenza di atti di esplicitazione dei diritti delle due unità derivate dal subalterno 4, compreso il diritto di utilizzo del cancello porto al subalterno 9, o la necessità di realizzare un nuovo accesso indipendente dalla Via La Pira.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 1

BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 8, PIANO 2

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAMASSI (SU) - VIA LA PIRA N. 10, PIANO T

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1**
Appartamento ad uso civile abitazione che occupa tutto il piano primo dell'edificio, con accesso dalla via La Pira n.8 tramite un passaggio comune e una scala esterna ad uso esclusivo. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno/cucina, tre camere da letto, disimpegno, bagno e n. 2 balconi, oltre a un vano scala interno che permette l'accesso alle pertinenze del piano secondo costituite da due locali sottotetto. Sono presenti irregolarità sanabili con accertamento di conformità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 379, Sub. 6, Categoria A3.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 89.155,00
- **Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2**
Mansarda posta al piano secondo, pertinenza dell'appartamento al piano primo, con accesso dalla scala interna, contraddistinta catastalmente al subalterno 8, composta da due vani, realizzati solo grezzo, privo di pavimenti, intonaci, infissi e impianti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 379, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.995,00

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T
Deposito attrezzi agricoli della superficie lorda 6,10m x 4,00 m e altezza media 2,90 mt, comprensiva di una fascia pertinenziale di circa 46,80 mq non delimitata. L'accesso avviene attualmente tramite cancello ubicato al subalterno n. 9. E' presente un pozzo, e non sono disponibili atti abilitativi all'utilizzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 379, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.720,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 1	178,31 mq	500,00 €/mq	€ 89.155,00	100,00	€ 89.155,00
Bene N° 2 - Mansarda Samassi (SU) - Via la Pira n. 8, piano 2	39,99 mq	500,00 €/mq	€ 19.995,00	100,00	€ 19.995,00
Bene N° 3 - Magazzino Samassi (SU) - Via la Pira n. 10, piano T	9,44 mq	500,00 €/mq	€ 4.720,00	100,00	€ 4.720,00
				Valore di stima:	€ 113.870,00

Valore di stima: € 113.870,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.500

Valore finale di stima: € 110.370,00

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Si assume come parametro il prezzo al mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Samassi, per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima.

Per superficie commerciale vendibile lorda si intende quella riferita all'unità immobiliare, distinguendo le destinazioni d'uso dei vani, attribuendo a ciascuno le superfici calcolate in base alle direttive del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, con opportuno coefficiente di omogeneizzazione e conseguente area omogeneizzata.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale di tutti i vani, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi

coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

STIMA SINTETICA

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con beni analoghi o similari; i fattori determinanti tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel caso in esame risultano essere i seguenti:

- la grandezza dell'immobile,- divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

Oltre ad una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Stima di riferimento n.1

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Indagini afferenti le quotazioni di mercato relative agli edifici residenziali, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'Ufficio Tecnico dell'Agenzia delle Entrate, nella «microzona» in cui ricade l'immobile attribuiscono i seguenti valori unitari: (Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre I)

Comune Samassi

Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO

Tipologia edilizia- Stato - Min-Max

Abitazioni civili - Normale - 550 - 800

Abitazioni di tipo economico- Normale-450- 600

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Stima di riferimento n.2

Il mercato immobiliare presso il paese di Samassi, a seguito di ricerche, risulta scarso.

Il valore medio derivante da analisi di annunci economici su siti e riviste specializzate per immobili siti a Samassi con caratteristiche similari risulta pari ad €/mq 554,00 (fonte Immobiliare.it - Quotazioni immobiliari comune di Samassi, (ASK)).

Confronto stime di riferimento n. 1 e n. 2

Dal confronto di può stimare un prezzo medio di riferimento di €/mq 500,00, che tiene conto di una ragionevole correzione legata alle condizioni dell'immobile.

A questo importo andranno applicati dei deprezzamenti relativi a:

Costi per Sanatoria edilizia e catastale: 3500 €

Si ritiene di dover procedere alla formazione di un lotto unico in quanto trattasi di una singola unità immobiliare non frazionabile.

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 25/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni Catastali (Aggiornamento al 24/02/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atti Abilitativi (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Piante (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Fotografie (Aggiornamento al 24/02/2025)