

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Boi Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

intervenuto:

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                    | 3  |
| Premessa .....                                                    | 3  |
| Lotto Unico .....                                                 | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 3  |
| Precisazioni .....                                                | 3  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 3  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 6  |
| Descrizione .....                                                 | 7  |
| Confini .....                                                     | 7  |
| Consistenza .....                                                 | 7  |
| Stato conservativo .....                                          | 8  |
| Parti Comuni .....                                                | 8  |
| Dati Catastali .....                                              | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 9  |
| Normativa urbanistica .....                                       | 10 |
| Regolarità edilizia .....                                         | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                      | 13 |
| Composizione lotto .....                                          | 14 |
| Titolarità .....                                                  | 15 |
| Stato di occupazione .....                                        | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 15 |
| Patti .....                                                       | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 15 |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 15 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 20 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 20 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E. .... | 20 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.061,54</b> .....       | 22 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....     | 23 |

All'udienza del 15/07/2024, il sottoscritto Ing. Boi Alessandra, con studio in Piazza Attilio Deffenu N.12 - 09100 - Cagliari (CA), email ingalessandraboimail.com, PEC alessandra.boimingpec.eu, Tel. 070 304036, Fax 070 304036, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via del Popolo n.35, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta agli atti la certificazione notarile del 27.02.2024 a firma della dott.sa Giulia Messina Vitrano.

Per il periodo successivo alla data della certificazione, la scrivente ha effettuato un'ulteriore ispezione presso L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. Tale ispezione ha rivelato l'esistenza di una nuova formalità, consistente nella Iscrizione reg gen 16255 reg part 1841 del 21.05.2024, relativa a ipoteca conc. amministrativa/riscossione (allegato 5).

Come esaminato nel capitolo dedicato alla "provenienza ventennale", la piena proprietà dell'immobile risulta in capo al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

### PRECISAZIONI

L'immobile ricade in zona Hi4 - P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata) del PAI-GRA-PSFF aggiornato al dicembre 2023.

### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti          |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 31/10/1967 al 02/11/1999 | **** Omissis **** | Compravendita |            |               |             |
|                              |                   | Rogante       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Antonio saba  | 31/10/1967 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione  |            |               |             |
|                              |                   | Presso        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |               | 10/04/1967 | 18946         | 15707       |
|                              |                   | Registrazione |            |               |             |
|                              |                   | Presso        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |



|                              |                   |                                       |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/11/1999 al 12/10/2005 | **** Omissis **** | Certificato di denunciata successione |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                       | 02/11/1999 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                       | 11/02/2006 | 5383          | 3322        |
|                              |                   | Registrazione                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 02/11/1999 al 12/10/2005 | **** Omissis **** | Certificato di denunciata successione |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                       | 02/11/1999 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                       | 24/08/2001 | 31460         | 23577       |
|                              |                   | Registrazione                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 02/11/1999 al 12/10/2005 | **** Omissis **** | Accettazione tacita di eredità        |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                       | 02/11/1999 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                                       | 04/11/2005 | 39416         | 25834       |
|                              |                   | Registrazione                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 12/10/2005 al 17/01/2025 | **** Omissis **** | Compravendita                         |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Puxeddu Fausto                        | 12/10/2005 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                          |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |

|  |  |               |       |         |
|--|--|---------------|-------|---------|
|  |  | 18/10/2005    | 37135 | 24461   |
|  |  | 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### CRITICITA' PASSAGGI DI PROPRIETA'

1) Con la Trascrizione 15707/1967 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* compra il terreno F 23 M 420 di m2 200 per la quota dell'intero; la relativa voltura catastale intesta correttamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/1 del M 420 di are 2.00.

2) Su detto terreno viene edificato un fabbricato di cui è parte l'appartamento coinvolto nella procedura, denunciato nel Catasto Fabbricati con la scheda 424/1983 e poi definitivamente censito al F 23 M 1828 sub 2.

Nel CF tale appartamento viene però intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{2}$  e a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{2}$ . A parere della scrivente, detto fabbricato, poiché insistente sul terreno acquistato per la quota dell'intero da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avrebbe dovuto essere stato intestato nel CF al solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1.

3) Con la Trascrizione 23577/2001 della successione per morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 02.11.1999, viene posta in successione la quota di  $\frac{1}{2}$  a favore degli eredi:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{6}$  (ossia  $\frac{1}{3}$  della quota  $\frac{1}{2}$ ), che sommata alla quota di  $\frac{1}{2}$  a lei già intestata nel CF risulta pari a  $\frac{8}{12}$ ;

- per la quota di  $\frac{2}{24}$  per ciascuno degli altri quattro eredi (ossia  $\frac{2}{3}$  della quota di  $\frac{1}{2} \times \frac{1}{4}$ ) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tali quote trovano conferma nella voltura catastale della stessa successione.

Per quanto riportato al punto 2), a parere della scrivente le quote in successione avrebbero dovuto essere 1/1 contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  $\frac{1}{3}$  a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e  $\frac{2}{12}$  per ciascuno degli altri eredi (ossia  $\frac{2}{3} \times \frac{1}{4}$ ) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

4) La Trascrizione 25834/2005 riguarda l'accettazione tacita di eredità per morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 02.11.1999. Detta accettazione viene effettuata per la quota di 1/1 contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di  $\frac{1}{3}$  a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di  $\frac{2}{12}$  (ossia  $\frac{2}{3} \times \frac{1}{4}$ ) a favore di ciascuno degli altri quattro eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dette quote trovano conferma nella voltura catastale della stessa trascrizione (che nella visura catastale figura come successione integrativa). Per quanto riportato al punto 3), a parere della scrivente dette quote sono quelle corrette.

5) Con la Trascrizione 24461/2005 (antecedente alla trascrizione di cui al punto 4)), l'appartamento in esame viene venduto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/6, e per la quota di 1/6 contro ognuno degli altri quattro proprietari. Dette quote si ritengono corrette.

6) Con la Trascrizione 3322/2006 viene nuovamente trascritta la successione per morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 02.11.1999 e viene nuovamente posta in successione la quota di  $\frac{1}{2}$  a favore degli eredi: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/6 (ossia  $\frac{1}{3}$  della quota di  $\frac{1}{2}$ ) che sommata alla quota di  $\frac{1}{2}$  già in suo possesso risulta di  $\frac{8}{12}$  e per la quota di 2/24 a favore di ciascuno degli altri quattro eredi (ossia  $\frac{1}{2} \times \frac{2}{3} \times \frac{1}{4}$ ). Si ritiene che le quote indicate non siano corrette, oltre che in contrasto con le quote delle trascrizioni di cui ai punti 4) e 5).

Le quote riportate nella trascrizione sono invece le medesime della Trascrizione 23577/2001 che quindi risulta doppia (a parte l'aggiunta dell'indirizzo dell'immobile) e non appare volturata nel Catasto Fabbricati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 18/10/2005  
Reg. gen. 37136 - Reg. part. 6852  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 92.500,00  
Rogante: Puxeddu Fausto  
Data: 12/10/2005  
N° repertorio: 125250  
N° raccolta: 18940  
Note: Il contenuto del quadro D è riportato nello sviluppo della nota in allegato 5.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE  
Iscritto a Cagliari il 21/05/2024  
Reg. gen. 16225 - Reg. part. 1841  
Quota: 1/1  
Importo: € 73.396,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.698,27  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 17/05/2024  
N° repertorio: 5175  
N° raccolta: 2524  
Note: Il contenuto del quadro D è riportato nello sviluppo della nota in allegato 5.

## Trascrizioni

## • Verbale di pignoramento

Trascritto a Cagliari il 15/02/2024

Reg. gen. 4522 - Reg. part. 3564

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il precetto è stato notificato per il complessivo importo di € 69.379,86 oltre interessi fino a saldo e spese.

## Oneri di cancellazione

La data del 18.11.2024 sopra indicata corrisponde a quella in cui la scrivente ha effettuato ulteriori ricerche (allegato 5) presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Cagliari-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di trascrizioni e/o iscrizioni di atti successivi alla data di redazione del certificato notarile (27.02.2024) depositato agli atti.

## DESCRIZIONE

## CONFINI

L'immobile in oggetto confina a Nord-Ovest con la via del Popolo, a Nord-Est con la particella 818 (costruzione in aderenza), a Sud-Ovest con la particella 419 (costruzione in aderenza) e a Sud-Est con la particella 353 edificata, tutte di altra proprietà.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 69,65 mq         | 80,46 mq         | 1            | 80,46 mq                 | 2,93 m  | Terra |
| Autorimessa                           | 18,78 mq         | 21,61 mq         | 1            | 21,61 mq                 | 3,02 m  | Terra |
| Cortile                               | 77,87 mq         | 85,75 mq         | 0,10         | 8,58 mq                  | 0,00 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 110,65 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 110,65 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento consta di soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale (20,09 m<sup>2</sup>), camera da letto singola (12,84 m<sup>2</sup>), un bagno, un disimpegno e due cortili (uno antistante e prospiciente la pubblica via e uno retrostante). Il garage è collegato direttamente al disimpegno dell'appartamento tramite una porta (documentazione fotografica in allegato 1).

Nel cortile posteriore è presente un manufatto adibito a bagno (non presente nel progetto approvato).  
L'altezza interna dell'appartamento è 2,93 m, quella del garage (privo di massetto e pavimento) è 3,02 m.

#### POSSIBILITÀ DI FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE

La superficie interna netta dell'appartamento consentirebbe teoricamente la divisione in due unità immobiliari tuttavia, data la disposizione dell'immobile (planimetria - allegato 9), l'unica possibilità di frazionamento (senza compromissione di altri locali) dovrebbe prevedere l'ingresso alla seconda unità immobiliare dal garage, soluzione inaccettabile.

In alternativa, l'eventuale accesso alle due unità immobiliari dal pranzo soggiorno pregiudicherebbe l'intero vano, trasformato in due passaggi e, conseguentemente, il valore complessivo degli immobili derivanti risulterebbe estremamente penalizzato rispetto a quello dell'unità immobiliare indivisa, a prescindere dagli ulteriori costi per il frazionamento (modifica degli impianti, realizzazione del secondo bagno, ecc.). Inoltre, in ogni caso, per effetto del frazionamento, si renderebbe necessario un ulteriore posto auto (art. 15quater - L.R. 23/85) o la sua monetizzazione.

#### STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta un sufficiente stato conservativo. Necessita comunque di manutenzione ordinaria in quanto si segnalano tracce di allagamenti pregressi alla base delle murature, al di sopra del battiscopa, principalmente nel soggiorno e nel disimpegno (foto da 28 a 31 - allegato 1). La zoccolatura esterna in cemento alla base del prospetto principale e il rivestimento in piastrelle alla base della muratura interna, impedendo la traspirazione della muratura stessa, hanno favorito la risalita dell'umidità all'esterno e all'interno dell'immobile (foto 30 e 31 - allegato 1).

#### PARTI COMUNI

Il cortile antistante di pertinenza dell'appartamento coinvolto nella procedura, pur non costituendo parte comune, ha una servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare sovrastante di altra proprietà, costituita dall'accesso dal cancello pedonale e dal percorso di collegamento col vano scala.

#### DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 23     | 1828  | 2    |                     | A2        | 2      | 6 vani      | 103                  | 192,12  | T     |          |

#### Corrispondenza catastale

Dall'esame della planimetria di confronto redatta dalla scrivente (allegato 11), tra la planimetria catastale (allegato 4) e lo stato rilevato (allegato 9), emergono le seguenti difformità:

1. variazione delle misure planimetriche del lotto nella rappresentazione del cortile retrostante;
2. variazioni della distribuzione interna (tramezzi eliminati e spostati);

4. variazione dell'altezza interna che, nella planimetria catastale è indicata pari a 3 m, mentre da rilievo risulta 2,93 m nell'abitazione e 3,02 nel garage.

Gli oneri tecnici per pratica DOCFA ovvero per la redazione e invio della pratica di variazione catastale (compresi gli oneri per il catasto € 50,00) sono stimati in € 500,00.

Il rilievo effettuato in loco invece trova riscontro con la rappresentazione dello stato assentito (C.E. 173 del 2007); evidentemente alle modifiche interne non ha fatto seguito l'aggiornamento catastale; la planimetria catastale infatti è datata 02.12.1983.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                      |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 02/12/1983 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 1828, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 vani<br>Rendita € 0,38<br>Piano T          |
| Dal 14/05/1985 al 16/03/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 23, Part. 420<br>Qualità Pascolo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00.02.00<br>Reddito agrario € 0,36 |
| Dal 01/01/1992 al 02/11/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 1828, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 vani<br>Rendita € 192,12<br>Piano T        |
| Dal 02/11/1999 al 02/11/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 1828, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 vani<br>Rendita € 192,12<br>Piano T        |
| Dal 02/11/1999 al 12/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 1828, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 vani<br>Rendita € 192,12<br>Piano T        |
| Dal 12/10/2005 al 17/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 1828, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 vani<br>Rendita € 192,12<br>Piano T        |

Si ritiene che le quote catastali dal 02/12/1983 al 01/01/1991 non siano corrette; infatti, il fabbricato insiste su un terreno acquistato per la quota dell'intero da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, pertanto, l'appartamento parte del fabbricato ivi edificato avrebbe dovuto essere intestato nel CF al solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1.

Si ritiene che le quote catastali dal 02/11/1999 al 02/11/1999 non siano corrette e avrebbero dovuto essere così suddivise: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 4/12, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 2/12, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 2/12, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 2/12 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 2/12.

Dette quote risultano poi corrette nella voltura successiva dell'accettazione tacita di eredità dal 02/11/1999 al 12/10/2005 (indicata come però integrativa della successione) e quelle dalle compravendite a favore dell'attuale proprietario dal 12/10/2005 al 17/07/2024 (e all'attualità).

## NORMATIVA URBANISTICA

### STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Assemini è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con Deliberazione del C.C. N. 64 del 19/12/2014, pubblicato nel BURAS N. 39 del 27/08/2015 e adeguato al PPR.

Nell'ambito del P.U.C. il fabbricato ricade all'interno della "zona B Completamento residenziale - sottozona zona B2 - Aree da completare e/o riqualificare".

Sono classificate B le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con uso prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A.

Si considerano, ai sensi dell'art. 3 del DA 2266/U/1983, parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 20 % di quella complessivamente realizzabile con indice fondiario di 3 mc/mq.

Le Norme Tecniche di Attuazione e il Regolamento Edilizio del P.U.C. costituiscono l'allegato 12.

Gli articoli delle Norme tecniche di Attuazione del P.U.C. che disciplinano la zona B sottozona B2 sono appresso riportati:

Art. 32 - Sottozona (...omissis) B2 - Aree da completare e/o riqualificare

Art. 33 - Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone B1 e B2

I parametri della tabella sono comuni a tutte le sottozone B1 e B2 salvo quando diversamente specificato nelle relative norme.

Lotto minimo: 200 mq per i lotti frazionati successivamente alla data di approvazione del Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione (26 agosto 1970).

Tipologie edilizie: il fronte minimo (su strada) non dovrà risultare inferiore a 6,50 ml ovvero il prospetto dovrà uniformarsi ad un edificio confinante

Indice fondiario: 3,00 mc/mq (...omissis)

Rapporto di copertura: 0,50 mq/mq

Altezza massima: 12,50 m

Distanze: Come da regolamento edilizio (5m tra le pareti - art. 23 Regolamento Edilizio)

Distanza dal filo Stradale: Nessuna prescrizione

Dotazione minima di spazi per parcheggio: Come da regolamento edilizio (1m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> art. 38.1 - abitazioni: un posto auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 60 mq di superficie utile 38.2 del Regolamento Edilizio)

Dotazione minima di posti auto: Come da regolamento edilizio (1m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> art. 37 Regolamento Edilizio)

Aree a verde privato: Come da regolamento edilizio (abitazioni: 1m<sup>2</sup>/5 mq - art. 41 Regolamento Edilizio)

Indice di permeabilità: 15% della superficie fondiaria.

\*

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.) e PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., l'immobile ricade nei seguenti ambiti:

P.P.R.

Componenti insediative: centri abitati – espansioni recenti

\*

PAI-GRA-PSFF 2023

Pericolo idraulico (rev. dicembre 2023): Hi4 – P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata)

Danno potenziale (rev. dicembre 2023): D4 (danno potenziale molto elevato)

Rischio idraulico (rev. dicembre 2023): Ri4 (aree a rischio idraulico molto elevato)

Le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico sono riportate nell'allegato 12.

La zona Hi4 Rischio idraulico elevato è disciplinata dagli artt. 23, 24, 27, 38, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

Art. 35 - Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

In data 29.12.2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini ha fornito copia della seguente documentazione:

1) Progetto per la costruzione di una casa per civile abitazione - parere favorevole del 29.04.1968.

Il fabbricato disposto su due piani, un'unità immobiliare per civile abitazione al primo piano. Il piano terra, coperto, era sede del solo garage (allegato 6).

2) Richiesta di licenza per opere edilizie inoltrata al Sindaco del Comune di Assemini dal sig. [REDACTED]  
(prot. C01005 del 12.02.1976)

Licenza di Costruzione n.93/1976 del 01.04.1976 (con riferimento a questa pratica non sono stati rilasciati elaborati grafici).La licenza di costruzione riguarda la nuova sistemazione interna di un fabbricato (allegato 7).

3) Pratica di Accertamento di conformità ai sensi dell'art.34 T.U. DPR 380/2001 su un fabbricato ubicato in Via del Popolo n.35 (parere favorevole prot. 1151 del 01.02.2007) comprendente (allegato 8):

- Tav. 1: Stato approvato Conc. Edilizia n.93 del 01.04.1976 - Piante, sezioni, prospetti, stralcio P.d.F., planimetria catastale, sviluppo del lotto e planimetria, schemi grafo numerici.
- Tav. 2: Situazione attuale - Piante, sezioni, prospetti, schemi grafo numerici.
- Tav. 3: Situazione di progetto - Piante, sezioni, prospetti, schemi grafo numerici, elaborati L.13/89.
- Tav. 4: Sovrapposizione piante piano primo, stato attuale e stato di progetto.
- Tav. 5: Integrazione: Piante, prospetti, dati tecnici, elaborati L.13/89 in scala 1:100 (stato attuale di progetto).
- Relazione 1 - Relazione tecnica.
- Relazione 2 - Relazione L.13/1989.
- Concessione Edilizia n. 173 del 28.04.2007

#### **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.

Per la valutazione della liceità edilizia si è fatto riferimento alla pratica di Accertamento di conformità ai sensi dell'art.34 T.U. DPR 380/2001 che ha ottenuto il parere favorevole prot. 1151 del 01.02.2007 e la Concessione Edilizia n. 173 del 26.04.2007.

Dalla lettura della relazione tecnica, parte integrante della pratica in oggetto relativa principalmente all'immobile al primo piano escluso dalla presente procedura, si evince che viene sanata anche la minima differenza in termini di superficie e conseguentemente di volume (inferiori al 10%) del lotto.

Precisamente:

Superficie coperta del lotto (C.E. del 01.04.1976): 113,64 m<sup>2</sup>

Superficie coperta del lotto (Situazione sanata con C.E. n.173 del 26.04.2007): 119,76 m<sup>2</sup>

Dalla sovrapposizione (allegato 10) tra il rilievo effettuato dalla scrivente (allegato 9) e il progetto approvato (allegato 8), risulta:

- la corrispondenza a meno delle tolleranze di legge del 2% (art. 7bis L.R. 23/85 e art.34bis T.U. D.Lgs. 380/2001) della superficie coperta dell'unità immobiliare rilevata con la rappresentazione di progetto;

- la variazione delle misure del sedime del fabbricato, rispetto al progetto iniziale del 1976, chiaramente ascrivibile alla fase costruttiva, è stata quindi sanata con la Concessione Edilizia del 2007;

- la presenza del volume menzionato adibito a bagno, costruito nel cortile retrostante in aderenza ai confini rispettivamente nord ed est (allegato 9). Il bagno, non presente negli elaborati progettuali, non è sanabile in quanto:

- costruito in aderenza ai confini (mancata di distanza dagli stessi);

- eccedente la cubatura assentita;

- realizzato in zona Hi4 del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ovvero pericolosità idraulica molto elevata.

E' stato quindi redatto un computo metrico estimativo per la stima dei costi demolizione, trasporto e conferimento in discarica, per un importo totale di 1.713,35 € (allegato 13) più l'IVA di legge.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento per civile abitazione si sviluppa interamente al piano terra di maggior fabbricato di due piani fuori terra, facente parte di una schiera e costruito in aderenza ad altri due manufatti.

L'accesso sulla pubblica via, attraverso un cancello pedonale, è comune alla scala di collegamento con l'unità immobiliare al 1° piano (di altra proprietà e esclusa dalla presente procedura). Il cortile antistante di pertinenza dell'appartamento coinvolto nella procedura ha quindi di fatto una servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare sovrastante di altra proprietà.

Il cortile antistante la pubblica via, come detto, è di proprietà esclusiva dell'appartamento in oggetto. Detto cortile è delimitato da una recinzione metallica ad aria passante sovrastante una muratura intonacata e tinteggiata. La recinzione è interrotta anche da un cancello carrabile di accesso al garage di pertinenza del solo piano terra in oggetto, protetto da una serranda metallica con apertura manuale.

L'accesso all'unità immobiliare è protetto da una porta vetrata con telaio in alluminio anodizzato elettrocolorato e finitura legno.

#### **Consistenza:**

L'appartamento consta di soggiorno con angolo cottura, due camere da letto (una doppia e una singola), un bagno, un disimpegno e due cortili (uno antistante e prospiciente la pubblica via e uno retrostante). Il garage è collegato direttamente al disimpegno tramite una porta.

Nel cortile posteriore è presente un manufatto adibito a bagno (non presente nel progetto approvato).

#### **Struttura:**

L'edificio è costruito in muratura portante con telai intermedi in cemento armato; i solai sono verosimilmente in latero-cemento.

#### **Finiture esterne:**

##### ***Prospetto principale sulla pubblica via***

Il prospetto di maggior fabbricato è in parte intonacato e tinteggiato e in parte rivestito in mattoncini a vista, tinteggiati. La muratura della recinzione è intonacata a frattazzo e tinteggiata.

Su parte del prospetto è presente una zoccolatura in cemento, effetto lapideo.

La ringhiera e i cancelli pedonale e carrabile sono ad aria passante in ferro verniciato.

Il pavimento del cortile è in gres formato 33 x 33 cm.

I serramenti sono in alluminio anodizzato elettrocolorato, protetti da portellone e persiana dello stesso materiale e dotati di zanzariere. Le due finestre sul cortile posteriore sono in alluminio anodizzato, finitura ottone.

Le soglie sono in marmo giallo egizio.

#### ***Prospetto posteriore sul cortile interno di pertinenza esclusiva***

Il prospetto è intonacato e tinteggiato.

La delimitazione del cortile è in muratura intonacata a rustico e tinteggiata.

Il pavimento è in battuto di cemento.

Oltre al già citato volume adibito a bagno, sono presenti un barbecue e una tettoia metallica precaria sostenuta da tubi Innocenti.

Nel cortile sono presenti due alberi di agrumi piantati in aiuole.

\*

#### **Finiture interne:**

L'unità immobiliare è pavimentata in gres ceramico formato 33x33 cm e rifinita con battiscopa dello stesso materiale.

Le porte sono in legno, tamburate, finitura noce.

L'angolo cottura è rivestito con piastrelle in gres smaltato con decori, formato 20x20 cm, fino alla quota di 2 m.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno è rivestito, dopo il gradino, con piastrelle formato 20x20 cm intercalate con decori 5x20 cm fino alla quota di m 2,15. È attrezzato con mobile lavabo, bidet, wc e vasca, completi di rubinetteria funzionante, e scaldabagno.

Il bagno esterno (nel cortile retrostante), è costruito in muratura, verosimilmente in blocchi di calcestruzzo vibrato, e copertura in coverib sostenuta da travi in legno, con accesso protetto da porta a soffietto in materiale plastico. È pavimentato in gres formato 33x33 cm e rivestito in piastrelle in gres ceramico formato 20x20 cm fino alla quota di 2 m; completo di doccia, wc e vaschetta lavabo dotati di rubinetteria funzionante.

#### **Impianti:**

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

Nel bagno i collettori non sono sezionati, ma è presente un'unica saracinesca.

Gli scarichi sono direttamente collegati alla rete pubblica di smaltimento.

Il pozzetto acque nere nel cortile posteriore, che dovrebbe raccogliere le acque condominiali, è collegato a quello sulla pubblica via con passaggio sotto il garage dell'unità immobiliare in oggetto.

Non sono presenti gli impianti di riscaldamento e citofonico.

#### **COMPOSIZIONE LOTTO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via del Popolo n.35, piano T

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dall'esame del Certificato Anagrafico di Stato Civile del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo stesso risulta coniugato dal 28.10.2006, ma non si riscontra alcuna notazione in merito al regime di separazione dei beni. "Dovrebbe" quindi trovarsi in regime di comunione dei beni. Non risulta alcuna precisazione in merito neanche nella certificazione notarile, verosimilmente perché l'immobile è stato acquistato in data 12.10.2005 antecedente al matrimonio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo in data 9 gennaio 2025, l'immobile risultava nel possesso del proprietario Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che vi risiede con la famiglia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

## PATTI

Non si è a conoscenza dell'esistenza di patti

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alle verifiche effettuate dalla scrivente sulla documentazione, acquisita dal portale dell'Agenzia Regionale per il Sostegno all'Agricoltura (ARGEA) della Regione Sardegna, risulta che l'immobile oggetto della procedura non è soggetto a usi civici.

Dalla documentazione ipocatastale agli atti e acquisita (allegati 2 e 4) non si evincono vincoli di censo o livello.

Servitù

Il cortile antistante di pertinenza dell'appartamento coinvolto nella procedura ha di fatto una servitù di passaggio (non trascritta) a favore dell'unità immobiliare sovrastante di altra proprietà (esclusa dalla procedura) in quanto ne consente l'accesso.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via del Popolo n.35, piano T  
L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione, comprensivo di garage e due cortili rispettivamente antistante e retrostante, ubicato nel semicentro del Comune di

Assemini nella via del Popolo n. 35, sul lato sud del paese. Il Comune è facilmente raggiungibile da Cagliari da cui dista circa 15 km, percorrendo la S.S. 130. È prossimo inoltre ai principali assi di collegamento col resto della Sardegna e all'aeroporto di Cagliari-Elmas da cui dista meno di 5 km. Si tratta di una zona, altimetricamente depressa, inserita dal P.A.I. in zona Hi4 (pericolosità idraulica molto elevata), a vocazione prevalentemente residenziale, poco servita da attività commerciali, carente di parcheggi per la ridotta dimensione delle strade. L'appartamento per civile abitazione si sviluppa interamente al piano terra di maggior fabbricato di due piani fuori terra, facente parte di una schiera e costruito in aderenza ad altri due manufatti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1828, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 118.274,89

**STIMA A VALORE DI MERCATO** Per procedere alla determinazione del valore commerciale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m<sup>2</sup>); si intende per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine, cortili, garage ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio. Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. È stata quindi effettuata una ricerca su immobili con caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, nell'intento di individuare termini "comparabili" e che siano stati oggetto di compravendite recenti (in media due anni). Tale metodologia, denominata in estimo MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Per la determinazione del valore di mercato sono stati individuati tre immobili comparabili nella piattaforma STIMATRIXCITY, di cui sono stati acquisiti gli atti di compravendita (allegato 14). Si tratta di immobili nelle vicinanze di quello in oggetto, disposti al solo piano terra, con tipologie simili ma soprattutto caratterizzati dall'appartenenza alla zona Hi4 del P.A.I. ovvero pericolosità idraulica molto elevata. Si riportano appresso i dati degli immobili utilizzati come comparabili per la determinazione del valore unitario di stima dell'immobile in oggetto, col metodo MCA illustrato (allegato 14):

- C1 - APPARTAMENTO VIA ANCONA 14 Piano T (maggior fabbricato di due piani) con cortile antistante e retrostante Categoria A/3 Superficie catastale 99 m<sup>2</sup> - comprese aree scoperte 107 m<sup>2</sup> (superficie commerciale calcolata dalla planimetria allegata all'atto: 109,70 m<sup>2</sup>) Consistenza: 4,5 vani Atto del 23.10.2024 - Rep n.4141 Racc. 3246 - Dott. Federico Pavan Prezzo vendita 115.000,00 € Concessione edilizia n. 188 del 19.07.1977 e Concessione edilizia n.150 del 18.09.1990 Climatizzazione assente (Simulata nell'APE) Classe energetica E
- C2 - APPARTAMENTO VIA DEL POPOLO 66 Piano T (maggior fabbricato di due piani) con cortile (servitù di passaggio) Categoria A/2 - 8 vani Superficie totale 161 m<sup>2</sup> - Senza le aree esterne 152 m<sup>2</sup> Atto del 28.02.2023 - Rep n.7289 Racc. 4805 - Dott. Michael Perreca Prezzo vendita 125.000,00 € Licenza di costruzione N. 53/1974 del 28.02.1974 Pompa di calore Classe energetica C

- C3 - APPARTAMENTO VIA VENEZIA 21/A Piano T (maggior fabbricato di quattro piani f.t.) con balcone Categoria A/3 - 5 vani Superficie catastale 87,00 m<sup>2</sup> - escluse le aree esterne 79 m<sup>2</sup> (Superficie commerciale effettiva calcolata dalla planimetria estratta dalla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate, compresa la cantina: 99,43 m<sup>2</sup>) Posto auto piano terra Cantina nel seminterrato (sub 19): 6 m<sup>2</sup> Atto del 20.12.2024 - Rep n.4051 Racc. 3695 - Dott. Italo Carta Prezzo vendita 125.000,00 € Concessione edilizia n. 213 del 28.11.2001 e abitabilità n.15 del 2006 (pratica 2003). Pompe di calore Classe energetica B

Dal calcolo riportato nella tabella (allegato 14), risulta che il valore unitario riferito all'immobile oggetto di stima è pari a: €/m<sup>2</sup> 1.180,50

Ulteriori ricerche hanno prodotto i seguenti dati:

- le "agenzie immobiliari" proprio con riferimento ad immobili da ristrutturare ubicati nella stessa Via del Popolo o limitrofe (Via Venezia), hanno indicato valori unitari sensibilmente inferiori a quello determinato con MCA, compresi tra: 908,00 e 1.057,00 €/m<sup>2</sup>.
- il "borsinoimmobiliare.it" fornisce ad oggi, per abitazioni in stabili di fascia media di zona i seguenti valori:
  - valore minimo pari a 924,00 €/m<sup>2</sup>;
  - valore medio pari a 1.114,00 €/m<sup>2</sup>;
  - valore massimo pari a 1.305,00 €/m<sup>2</sup>.
- la "FIAIP" (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) - Osservatorio Immobiliare 2024, per abitazioni in zona semicentro i seguenti valori:
  - in ottime condizioni - valore minimo pari a 1.005,00 €/m<sup>2</sup>; - valore massimo pari a 1.375,00 €/m<sup>2</sup>;
  - da ristrutturare - valore minimo pari a 740,00 €/m<sup>2</sup>; - valore massimo pari a 1.110,00 €/m<sup>2</sup>.

A completamento delle ricerche effettuate, esclusivamente a titolo esplorativo, sono stati esaminati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Nel periodo relativo al 1° semestre 2024, per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, ricadenti nella zona OMI D1/Periferica/Periferia abitato, l'OMI fornisce valori compresi tra 1.200,00 €/m<sup>2</sup> e 1.500,00 €/m<sup>2</sup> e per abitazioni di tipo economico, valori compresi tra: 900,00 €/m<sup>2</sup> e 1.250,00 €/m<sup>2</sup>.

Tutto ciò premesso, data l'aleatorietà dei dati ottenuti, si è ritenuto opportuno approfondire la ricerca dei valori di mercato con l'ausilio della piattaforma professionale BorsinoPro, che elabora i valori minimo, medio e massimo per l'unità immobiliare oggetto di stima con riferimento a immobili effettivamente comparabili, contenuti nella banca dati (allegato 14). Il procedimento di calcolo della Piattaforma è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Al prezzo unitario così individuato vengono applicati opportuni coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile (anno di costruzione, caratteristiche costruttive, esposizione, panoramicità, finiture, impianti, stato d'uso e manutenzione, disponibilità di parcheggi ecc.) e delle considerazioni soggettive del valutatore. L'incidenza dei coefficienti di ponderazione è il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

I valori elaborati dalla piattaforma professionale BorsinoPro (allegato 14), sono i seguenti:

-valore minimo 916,40 €/m<sup>2</sup>; -valore medio: 957,32 €/m<sup>2</sup>; -valore massimo: 998,25 €/m<sup>2</sup>

coerenti con quelli forniti dalle agenzie operanti nel settore.

Per tutto quanto detto, si ritiene di dover esprimere il valore unitario di stima come media tra quello ottenuto con l'impiego del metodo MCA e quello medio estrapolato con l'ausilio della piattaforma professionale BorsinoPro.

Valore di stima:  $\frac{1}{2}$  (Valore MCA: 1.180,50 €/m<sup>2</sup>) +  $\frac{1}{2}$  (Valore medio BorsinoPro: 957,32 €/m<sup>2</sup>) = € 1.068,91 €/m<sup>2</sup>

Il valore così ottenuto pari a 1.068,91 €/m<sup>2</sup> si ritiene congruo.

Il valore di stima si desume dal seguente calcolo:

Superficie commerciale: 80,46 m<sup>2</sup> (100% sup. lorda coperta) + 21,62 m<sup>2</sup> (100% sup. lorda garage) + 85,75 m<sup>2</sup> (10% sup. lorda cortili) = 110,65 m<sup>2</sup>

Valore unitario: € 1.068,91 €/m<sup>2</sup>

$V_{comm} = 110,65 \text{ m}^2 \times € 1.068,91 \text{ €/m}^2 = 118.274,89 \text{ €}$

A tale importo occorre sottrarre il costo stimato per la rimozione degli abusi insanabili (allegato 13) pari a € 1.713,35 e quello per l'aggiornamento catastale, già stimato nel capitolo dedicato ai dati catastali in € 500,00. Il valore finale risulta quindi pari a: 118.274,89 € - € 1.713,35 - € 500,00 = € 116.061,54

| Identificativo corpo                                                           | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Assemini (CA) - Via del<br>Popolo n.35, piano T | 110,65 mq                | 1.068,91 €/mq   | € 118.274,89       | 100,00           | € 118.274,89 |
| Valore di stima:                                                               |                          |                 |                    |                  | € 118.274,89 |

**Valore di stima: € 118.274,89**

\*

### Deprezziamenti

| Descrizione                                 | Tipo | Valore   |
|---------------------------------------------|------|----------|
| Oneri di<br>regolarizzazione<br>urbanistica | €    | 1.713,35 |
| Aggiornamento<br>catastale                  | €    | 500      |

**Valore finale di stima: € 116.061,54**

Per la stima dell'unità immobiliare è stato impiegato il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", dettagliatamente illustrato nel capitolo "stima".

E' stato impiegato il metodo MCA (Market Comparison Approach) che individua il valore dell'immobile prevedendo degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Si è proceduto quindi all'acquisizione di altri dati dalle principali piattaforme di compravendite immobiliari.

A causa delle differenze riscontrate nei valori unitari ottenuti, è stata approfondita la ricerca del valore di stima con l'ausilio della piattaforma professionale BorsinoPro.

Si è assunto come valore unitario, ritenuto congruo, la media tra il valore ottenuto col metodo MCA e quello medio determinato con la piattaforma BorsinoPro.

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 17/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Boi Alessandra

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via del Popolo n.35, piano T

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione, comprensivo di garage e due cortili rispettivamente antistante e retrostante, ubicato nel semicentro del Comune di Assemini nella via del Popolo n. 35, sul lato sud del paese. Il Comune è facilmente raggiungibile da Cagliari da cui dista circa 15 km, percorrendo la S.S. 130. È prossimo inoltre ai principali assi di collegamento col resto della Sardegna e all'aeroporto di Cagliari-Elmas da cui dista meno di 5 km. Si tratta di una zona, altimetricamente depressa, inserita dal P.A.I. in zona Hi4 (pericolosità idraulica molto elevata), a vocazione prevalentemente residenziale, poco servita da attività commerciali, carente di parcheggi per la ridotta dimensione delle strade. L'appartamento per civile abitazione si sviluppa interamente al piano terra di maggior fabbricato di due piani fuori terra, facente parte di una schiera e costruito in aderenza ad altri due manufatti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1828, Sub. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica:

**STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Assemini è il **Piano Urbanistico Comunale** (P.U.C.), approvato con Deliberazione del C.C. N. 64 del 19/12/2014, pubblicato nel BURAS N. 39 del 27/08/2015 e adeguato al PPR.

Nell'ambito del P.U.C. il fabbricato ricade all'interno della "zona B Completamento residenziale - sottozona zona B2 - Aree da completare e/o riqualificare". Sono classificate B le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con uso prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A. Si considerano, ai sensi dell'art. 3 del DA 2266/U/1983, parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 20 % di quella complessivamente realizzabile con indice fondiario di 3 mc/mq.

Le Norme Tecniche di Attuazione e il Regolamento Edilizio del P.U.C. costituiscono l'allegato 12.

Gli articoli delle Norme tecniche di Attuazione del P.U.C. che disciplinano la zona B sottozona B2 sono appresso riportati:

Art. 32 - Sottozona (..omissis) B2 - Aree da completare e/o riqualificare

Art. 33 - Parametri urbanistici ed edilizi comuni alle sottozone B1 e B2 I parametri della tabella sono comuni a tutte le sottozone B1 e B2 salvo quando diversamente specificato nelle relative norme.

Lotto minimo: 200 mq per i lotti frazionati successivamente alla data di approvazione del Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione (26 agosto 1970).

Tipologie edilizie: il fronte minimo (su strada) non dovrà risultare inferiore a 6,50 ml ovvero il prospetto dovrà uniformarsi ad un edificio confinante

Indice fondiario: 3,00 mc/mq (...omissis)

Rapporto di copertura: 0,50 mq/mq

Altezza massima: 12,50 m

Distanze: Come da regolamento edilizio ( 5m tra le pareti - art. 23 Regolamento Edilizio)

Distanza dal filo Stradale: Nessuna prescrizione

Dotazione minima di spazi per parcheggio: Come da regolamento edilizio (1mq/10 mc art. 38.1 - abitazioni: un posto auto per ogni unità immobiliare e comunque uno stallo ogni 60 mq di superficie utile 38.2 del Regolamento Edilizio)

Dotazione minima di posti auto: Come da regolamento edilizio (1mq/10 mc art. 37 Regolamento Edilizio)

Aree a verde privato: Come da regolamento edilizio (abitazioni: 1mq/5 mq - art. 41 Regolamento Edilizio) Indice di permeabilità: 15% della superficie fondiaria.

\*

### **PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.) e PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)**

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, eseguite sulla cartografia di "Sardegna Geoportale – Sardegna Mappe", con riferimento al P.P.R. e al P.A.I., l'immobile ricade nei seguenti ambiti:

P.P.R. Componenti insediative: centri abitati – espansioni recenti

\*

PAI-GRA-PSFF 2023 Pericolo idraulico (rev. dicembre 2023): Hi4 – P3 (aree a pericolosità idraulica molto elevata)

Danno potenziale (rev. dicembre 2023): D4 (danno potenziale molto elevato)

Rischio idraulico (rev. dicembre 2023): Ri4 (aree a rischio idraulico molto elevato)

Le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico sono riportate nell'allegato 12.

La zona Hi4 Rischio idraulico elevato è disciplinata dagli artt. 23, 24, 27, 38, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

Art. 35 - Prescrizioni riguardanti la sicurezza idrogeologica Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Sardegna, nelle aree interessate da pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalla normativa del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica.

**Prezzo base d'asta: € 116.061,54**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.061,54

| Bene N° 1 - Appartamento                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                   | Assemini (CA) - Via del Popolo n.35, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |           |
| Diritto reale:                                | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                           | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1828,<br>Sub. 2, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Superficie | 110,65 mq |
| Stato conservativo:                           | L'immobile presenta un sufficiente stato conservativo. Necessita comunque di manutenzione ordinaria in quanto si segnalano tracce di allagamenti pregressi alla base delle murature, al di sopra del battiscopa, principalmente nel soggiorno e nel disimpegno (foto da 28 a 31 - allegato 1). La zoccolatura esterna in cemento alla base del prospetto principale e il rivestimento in piastrelle alla base della muratura interna, impedendo la traspirazione della muratura stessa, hanno favorito la risalita dell'umidità all'esterno e all'interno dell'immobile (foto 30 e 31 - allegato 1).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |           |
| Descrizione:                                  | L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione, comprensivo di garage e due cortili rispettivamente antistante e retrostante, ubicato nel semicentro del Comune di Assemini nella via del Popolo n. 35, sul lato sud del paese. Il Comune è facilmente raggiungibile da Cagliari da cui dista circa 15 km, percorrendo la S.S. 130. È prossimo inoltre ai principali assi di collegamento col resto della Sardegna e all'aeroporto di Cagliari-Elmas da cui dista meno di 5 km. Si tratta di una zona, altimetricamente depressa, inserita dal P.A.I. in zona Hi4 (pericolosità idraulica molto elevata), a vocazione prevalentemente residenziale, poco servita da attività commerciali, carente di parcheggi per la ridotta dimensione delle strade. L'appartamento per civile abitazione si sviluppa interamente al piano terra di maggior fabbricato di due piani fuori terra, facente parte di una schiera e costruito in aderenza ad altri due manufatti. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                       | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |
| Continuità trascrizioni<br>ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |
| Stato di occupazione:                         | Al momento del sopralluogo in data 9 gennaio 2025, l'immobile risultava nel possesso del proprietario Sig. **** Omissis **** che vi risiede con la famiglia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 18/10/2005  
Reg. gen. 37136 - Reg. part. 6852  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 92.500,00  
Rogante: Puxeddu Fausto  
Data: 12/10/2005  
N° repertorio: 125250  
N° raccolta: 18940  
Note: Il contenuto del quadro D è riportato nello sviluppo della nota in allegato 5.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO  
ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE  
Iscritto a Cagliari il 21/05/2024  
Reg. gen. 16225 - Reg. part. 1841  
Quota: 1/1  
Importo: € 73.396,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.698,27  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 17/05/2024  
N° repertorio: 5175  
N° raccolta: 2524  
Note: Il contenuto del quadro D è riportato nello sviluppo della nota in allegato 5.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 15/02/2024  
Reg. gen. 4522 - Reg. part. 3564  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il precetto è stato notificato per il complessivo importo di € 69.379,86 oltre interessi fino a saldo e spese.