

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II. **GIUDICE DOTT.SSA FLAMINIA IELO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 429/2018 DEL R.G.E

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agronomo Mamei Mariano, nell' Esecuzione  
Immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Nomina e giuramento.....	5
Precisazioni.....	5
1) Provveda a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore.....	5
2) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567.....	6
Lotto a) .....	6
Generalità della ditta.....	6
Descrizione dell'immobile .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 - Lotto A.....	6
2A) Provenienze Ventennali .....	7
2B) Formalità pregiudizievoli .....	7
2C) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica.....	8
2D) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; .....	8
2E) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il "certificato di stato civile dell'esecutato; .....	8
Impedito accesso all'immobile indicato come lotto a .....	9
Lotto b) .....	10
Generalità della ditta.....	10
Identificazione dell'immobile.....	10
Completezza documentazione ex art. 567 - Lotto B.....	10
2A) Provenienze Ventennali .....	10
2B) Formalità pregiudizievoli .....	11
2C) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica.....	12
2D) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; .....	12
2E) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il "certificato di stato civile dell'esecutato; .....	12
3) Descrizione .....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	14
Dati Catastali.....	14
4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando,.....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non accatastati... ..	15
6) Normativa urbanistica.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	17



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....	18
8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;.....	18
Titolarità.....	18
9) Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure ..	18
Stato di occupazione.....	19
10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutatoacquisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;.....	19
11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;.....	19
12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; .....	19
13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; .....	19
Stima .....	19
14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;.....	21
Spese fisse di gestione o di manutenzione .....	21
Lotto c).....	22
Generalità della ditta.....	22
Descrizione dell'immobile .....	22
Completezza documentazione ex art. 567 .....	22
2A) Provenienze Ventennali .....	22
2B) Formalità pregiudizievoli .....	25
2C) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica.....	25
2D) ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI;.....	25
2E) VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBIA DEPOSITATO IL "CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL' ESECUTATO; .....	26
3) Descrizione.....	26
Confini .....	26
Consistenza .....	26



Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Dati Catastali.....	27
4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando,.....	27
Cronistoria Dati Catastali .....	28
5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non accatastati....	28
6) Normativa urbanistica.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno 0 più lotti... ..	30
8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;.....	30
Titolarità.....	30
9) Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure ..	30
Stato di occupazione.....	30
10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutatoacquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;.....	31
11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;.....	31
12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; .....	31
13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; .....	31
Stima .....	31
14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;.....	32
SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.....	33
15) Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti; .....	33



## NOMINA E GIURAMENTO

---

In data 24/03/2021, il sottoscritto dott. Agronomo Mameli Mariano, con studio in Via Roma, 13 - 09047 - Selargius (CA), email marianomameli@yahoo.it, PEC marianomameli@pec.epap.it, Tel. 338 33 95 307, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

### PRECISAZIONI

---

Si precisa che la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo con i tre seguenti distinti immobili, compresi tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù accessorie e pertinenze:

- 1) Fabbricato in loc. Terrasili Assemini (CA) distinto al NCEU al foglio: 45, partic.: 1165; Diritti sul bene: il debitore XXXXXXXXProprietà - quota: 1.0;
- 2) Fabbricato in Via Fratelli Bandiera Assemini (CA) distinto al NCEU al foglio: 30, partic.: 1453; Diritti sul bene: il debitore XXXXXXXXProprietà - quota: 1.0;
- 3) Fabbricato in Via Palestrina, 3 **Assemini (CA)** distinto al NCEU al foglio: 36, partic.: 2889; sub.1; Diritti sul bene: il debitore XXXXXXXXProprietà - quota: 1.0;

Tuttavia l'immobile al punto 3) nel pignoramento e nella nota di trascrizione è così identificato:

- 3) Fabbricato in Via Palestrina, 3 **Sestu (CA)** distinto al NCEU al foglio: 36, partic.: 2889; sub.1; Diritti sul bene: il debitore XXXXXXXXProprietà - quota: 1.0;

Inoltre si segnala che:

- l'immobile al punto 3) risultava la residenza del pignorato sig. XXXXXX;
- il sig. XXXXXX risultava coniugato come attestato nella relata di notifica del pignoramento consegnato a mani della sXXXXXXX e dal certificato anagrafico di matrimonio e di stato civile rilasciato a richiesta dello scrivente Ctù il 30 aprile 2021;
- il sig. XXXXXX

### 1) PROVVEDA A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE

---

L'informativa è stata trasmessa al debitore all'indirizzo pec XXXXXX il 13 Aprile 2021.

## 2) VERIFICHI LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567....

Agli atti risulta:

- Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare n. 5519/2018 (identificata con Registro generale n. 33275, Registro particolare n. 24934, Presentazione n. 4 del 16.11.2018);
- CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C. nella quale, oltre la trascrizione del verbale di pignoramento sopra citato, riporta menzione negativa ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 16/11/1998 - 16/11/2018.
- Certificato notarile ventennale, ai sensi dell'art. 567 comma 2° C.P.C., redatto dal Notaio Dottor FEDERICO PAVAN esercitante presso lo studio del Notaio Dott. Luigi Polli, avente ad oggetto la piena proprietà dei fabbricati:
  - in Loc. Terrasili snc Assemini (CA) distinto al NCEU al foglio 45 - particella 1165, Categ. D/10, piano terra (LOTTO A);
  - in Via Fratelli Bandiera Assemini (CA) distinto al NCEU al foglio 30 - particella 1453, Categ. A/4, classe 4, vani 6, mq. 138, piano terra, Rendita €. 278,89 (LOTTO B);
- Certificato notarile ventennale, ai sensi dell'art. 567 comma 2° C.P.C., redatto dal Notaio Dottor FEDERICO PAVAN esercitante presso lo studio del Notaio Dott. Luigi Polli, avente ad oggetto il Fabbricato in Via Palestrina, 3 Sestu (CA) distinto al NCEU al foglio 36 - particella 2889 - sub. 1, Categ. A/3, classe 3, piano terra, vani 4, mq. 72, Rendita €. 247,90 (LOTTO C);  
con diritto ai seguenti beni comuni non censibili:
  - sub. 2 ( vano ingresso e scale), comune ai sub.: 1 e 3 stessa particella;
  - foglio 36 particella 2794 sub. 9 (ingresso pedonale e carrabile e spazio di manovra);
  - foglio 36 particella 2794 sub. 8 (spazio di manovra)

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa per tutti i tre distinti immobili in oggetto ( da qui identificati come Lotto A, Lotto B, Lotto C).

### LOTTO A)

#### GENERALITÀ DELLA DITTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/1 Piena Proprietà.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Rendita
Assemini	45	1165		ASSEMINI LOCALITA' TERRASIL, SNC Piano T	D/10	Euro: 1.630,00

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 - LOTTO A

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## 2A) PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Relazione Notarile in atti:

Beni	Periodo	Proprietà	Atti				
INTERO PIENA PROPRIETA'	Dal <b>05/07/1996</b> al <b>20/12/2018</b>	A FAVORE: X A, X celibe  CONTRO: X X X X	<b>COMPRAVENDITA</b>				
			<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			DOTT. Massimo Clarkson	05/07/1996	35422		
			<b>Trascrizione</b>				
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	<b>Vol. N°</b>
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	16/07/1996	15886	11306	
			<b>Registrazione</b>				
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Cronistoria ventennale dei dati catastali sino al pignoramento dei beni oggetto dei precedenti atti		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Sino al <b>02/12/2011</b>	X  Proprietario in continuità per il ventennio precedente il pignoramento (dal 05/07/1996 al 20/12/2018)	Comune di Assemini Catasto Terreni - foglio 45 particella 223 ha. 0.06.80 - foglio 45 particella 233 ha. 0.11.60 - foglio 45 particella 237 ha. 0.27.30
Dal <b>02/12/2011</b> al <b>29/12/2011</b>		Comune di Assemini Catasto Terreni  foglio 45 part. 1165 Ente Urbano di mq 4570
Dal <b>29/12/2011</b>		Comune di Assemini Catasto Fabbricati NCEU  foglio 45 part. 1165 Categ. D/10 P.T. LOC. Terrasili, Rendita €. 1.630,00

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

## 2B) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile e Nota di trascrizione in atti, integrate dal reperimento della visura ipotecaria effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornata al 12/09/2022, si è ricavato che sussiste la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Nessuna**

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/ 11/ 2018 - Registro Particolare 24934 Registro Gen. 33275  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5519/2018 del 18/ 10/ 2018  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in Assemmini (CA), Sestu(CA)  
A favore di X  
Contro X

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Nessuna**

### **2C) MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

E stata acquisita la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al NCEU in data 26.04.2021.

### **2D) ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCritti;**

E' stato richiesto ed ottenuto dall'Archivio Notarile di Cagliari il seguente atto di provenienza ultraventennale:

Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Massimo Clarkson in data 05/07/1996, repertorio n°35422, e registrato presso la Conservatoria di Cagliari il 16/07/1996 cas. 15886, art. 11306;

### **2E) VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBIA DEPOSITATO IL "CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL 'ESECUTATO;**

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire:

- il certificato contestuale di stato civile e di matrimonio. L'Esecutato risulta coniugato dal XXXXe tutti i beni oggetto della presente procedura sono stati acquistati in data antecedente;
- il certificato anagrafico di morte. L'Esecutato è deceduto X



## IMPEDITO ACCESSO ALL'IMMOBILE INDICATO COME LOTTO A

---

L'immobile non è stato oggetto di sopralluogo in quanto è stato ripetutamente impedito l'accesso anche successivamente alla nomina del Custode (IVG).

L'ultimo accesso ai luoghi è stato tentato l'11 marzo 2022 in presenza del sig. XXXXXXXXXXX per conto del Custode nominato (IVG).

Lo scrivente necessita di ulteriore proroga per il completamento delle attività inerenti il lotto A la cui relazione di stima si interrompe e la richiesta di proroga sarà oggetto di separato deposito.



La presente relazione prosegue con la descrizione degli ulteriori due immobili (Lotto B e C.



## LOTTO B)

### GENERALITÀ DELLA DITTA

XXXXXX 1/1 Piena Proprietà.



### IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene pignorato, compreso di tutti i diritti, azioni, ragioni, servitù accessorie e pertinenze, è il fabbricato in Via Fratelli Bandiera snc Assemmini (CA) distinto al NCEU al foglio: 30, partic.: 1453.

I dati riportati in visura al NCEU sono:

Comune	Foglio	Particella	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Mq	Rendita
Assemmini	30	1453	ASSEMMINI VIA FRATELLI BANDIERA snc, Piano T	A/4	4	6 vani	138	Euro:278,89

Dalla planimetria catastale si rileva un area cortilizia di pertinenza su due lati del corpo di fabbrica.

La particella al catasto terreni in visura riporta:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Assemmini	30	1453	ENTE URBANO		0	6	97

Pertanto catastalmente il bene identificato nel pignoramento è costituito da un lotto di terreno di 697 m<sup>2</sup> su cui insiste il fabbricato di 138 m<sup>2</sup>.

L'immobile pignorato è raggiungibile unicamente attraverso il terreno distinto al CT con il foglio: 30, partic.: 726, fondo "servente" interamente utilizzato come strada di accesso; e del terreno distinto al CT con il foglio: 30, partic.: 1694, fondo "servente" in parte utilizzato come pista d'accesso per raggiungere il fabbricato oggetto di perizia e l'area cortilizia di pertinenza.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 - LOTTO B

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### 2A) PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Relazione Notarile in atti:

Beni	Periodo	Proprietà	Atti			
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
INTERO PIENA PROPRIETA'	Dal 27/04/1995 al 20/12/2018	A FAVORE: X  bene personale	COMPRAVENDITA			
		ROGANTE: DOTT. Giovanni Fadda	27/04/1995	44373		
			Trascrizione			



		XXXXXX	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	<b>Vol. N°</b>
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	18/05/1995	13188	8765	
<b>Registrazione</b>							
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Cronistoria ventennale dei dati catastali sino al pignoramento dei beni oggetto dei precedenti atti		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Sino al 26/10/2001	XXXXXX	Comune id Assemini Catasto Terreni foglio 30 particella 922 di ha 0.06.97
Dal 26/10/2001 al 26/11/2011	Proprietario in continuità per il ventennio precedente il pignoramento (dal 27/04/1995 al 20/12/2018)	Comune id Assemini Catasto Terreni foglio 30 particella 1453 ente urbano di mq. 697
Dal 26/11/2011 al 09/11/2015		Comune id Assemini Catasto Fabbricati NCEU foglio 30 particella 1453 Categ. A/4 classe 4 vani 6, piano terra, via Fratelli Bandiera Snc, Rendita €. 278,89
Dal 09/11/2015		Comune id Assemini Catasto Fabbricati NCEU foglio 30 particella 1453 categ. A/4 classe 4 vani 6, Mq. 138, piano terra, via Fratelli Bandiera Snc, Rendita €. 278,89

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

## 2B) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile e Nota di trascrizione in atti, integrate dal reperimento della visura ipotecaria effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornata al 12/09/2022, si è ricavato che sussiste la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Nessuna**

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
TRASCRIZIONE CONTRO del 16/ 11/ 2018 - Registro Particolare 24934 Registro Gen. 33275  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5519/2018 del 18/ 10/ 2018  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in Assemini (CA), Sestu(CA)  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXX

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Nessuna**



**2C) MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

E stata acquisita la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al NCEU in data 26.04.2021.

**2D) ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI;**

---

E' stato richiesto ed ottenuto dall'Archivio Notarile di Cagliari il seguente atto di provenienza ultraventennale:

Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Giovanni Fadda in data 27/04/1995, repertorio n°44373, e registrato presso la Conservatoria di Cagliari il 18/05/1995 cas. 13188, art. 8765.

**2E) VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBAIA DEPOSITATO IL "CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO;**

---

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire:

- il certificato contestuale di stato civile e di matrimonio. L'Esecutato risulta coniugato dal 20.04.2013 e tutti i beni oggetto della presente procedura sono stati acquistati in data antecedente;
- il certificato anagrafico di morte. L'Esecutato è deceduto XXXXXXXXXXXX

**3) DESCRIZIONE**

---

**CONFINI**

---

Il fabbricato pignorato è in Via Fratelli Bandiera snc - Assemini (CA) ed è accessibile percorrendo la via F.lli Bandiera in direzione sud e svoltando a destra in corrispondenza del terreno distinto al CT con il foglio: 30, partic.: 726, fondo "servente" interamente utilizzato come strada di accesso; e proseguendo nella strada sterrata ricavata all'interno del terreno distinto al CT con il foglio: 30, partic.: 1694 (proprietà eredi Porcu), fondo "servente" in parte utilizzato come pista d'accesso per raggiungere il fabbricato oggetto di perizia e l'area cortilizia di pertinenza.

L'area cortilizia di pertinenza non è recintata e sul campo non esiste una chiara separazione fisica con le proprietà confinanti.



---

## CONSISTENZA

---

La consistenza della sola superficie residenziale in termini di superficie ragguagliata ottenuta dalle misurazioni in occasione del sopralluogo del 11.03.2022 è rappresentata nella tabella sottostante.

### Assemini - NCEU - Foglio 30 - particella 1453

Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Soggiorno	24,80			
Cucina	23,99			
Camera 1	25,00			
Camera 2	12,15			
Camera 3	11,70			
Bagno	8,17			
Totale Vani	105,81	132,82	1	132,82
Area cortilizia	564,18		0,1	56,42
<b>Totale Superficie Commerciale (mq)</b>				<b>189,24</b>

Oltre la superficie residenziale, sul lotto sono stati realizzati tre ambienti in assenza di titoli edificatori e non sanabili:

- 1) Officina meccanica, della superficie netta di 68,89 m<sup>2</sup>;
- 2) Deposito dell'officina meccanica, della superficie netta di 25,61 m<sup>2</sup>;
- 3) Gazebo, della superficie netta di 30,64 m<sup>2</sup>;

Di questi tre ambienti sarà stimato il costo di demolizione.

Nella tabella sopra (consistenza superficie residenziale) l'area cortilizia è stata integrata dalle superfici attualmente occupate dalle tre strutture abusive per cui si computerà il costo di demolizione.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

La costruzione residenziale è antecedente al 01/09/1967. Dalle ortofoto di proprietà della RAS è possibile intravedere un primo fabbricato negli anni 1954/55. A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Assemini si è estratta copia di una DIA (Denuncia inizio attività (art.23, DPR 380/01)), presentata il 17 dicembre 2008, in cui l'esecutato autocertifica l'edificazione in data antecedente il 1957.

Il fabbricato residenziale ha necessità di importanti interventi di manutenzione/ristrutturazione e di consolidamento statico ed attualmente è da considerarsi non agibile e non utilizzabile in alcun modo. Si anticipa che verrà valutato con il metodo del costo di ricostruzione.

L'officina meccanica è realizzata in carpenteria metallica, sia la struttura verticale (in scatolati) e l'orizzontale (scatolati e travi reticolari), e sia la tamponatura (in lamiera zincata) e la copertura (in lamiera zincata grecata coibentata). La pavimentazione è in battuto di cemento. Si anticipa che verrà valutato il valore nel mercato dell'usato della struttura al netto dei costi di smontaggio e ripristino.

Il deposito dell'officina meccanica ha una struttura in blocchi di calcestruzzo, tamponature in parte in blocchi ed in parte (sul retro) in eternit. La copertura è in eternit. Si anticipa che verrà valutato il costo di demolizione e ripristino.

Il gazebo è realizzato con elementi verticali in scatolai metallici, elementi orizzontali in legno e scatolati metallici, e la copertura è in lamiera zincata grecata coibentata. Si anticipa che verrà valutato il valore nel mercato dell'usato della struttura al netto dei costi di smontaggio e ripristino.

## PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato non ha parti comuni.

Tuttavia è raggiungibile unicamente attraverso il terreno distinto al CT con il foglio: 30, partic.: 726, fondo "servente" interamente utilizzato come strada di accesso; e del terreno distinto al CT con il foglio: 30, partic.: 1694, fondo "servente" in parte utilizzato come pista d'accesso per raggiungere il fabbricato oggetto di perizia e l'area cortilizia di pertinenza.

## DATI CATASTALI

E' stata ottenuta la visura catastale storica per immobile il 29.09.2022 ed i dati riportati sono:

Comune	Foglio	Particella	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Mq	Rendita
Assemini	30	1453	ASSEMINI VIA FRATELLI BANDIERA snc, Piano T	A/4	4	6 vani	138	Euro:278,89

Dalla planimetria catastale si rileva un area cortilizia di pertinenza su due lati del corpo di fabbrica.

La particella al catasto terreni in visura riporta:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Assemini	30	1453	ENTE URBANO		0	6	97

Pertanto catastalmente il bene identificato nel pignoramento è costituito da un lotto di terreno di 697 m<sup>2</sup> su cui insiste il fabbricato di 138 m<sup>2</sup>.

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per le modifiche apportate al fabbricato in data successiva al 17 dicembre 2008 (data di presentazione della DIA). Le difformità rispetto alla rappresentazione catastale consistono nella demolizione della legnaia e del locale di sgombero (presenti nella planimetria catastale), e nella realizzazione dell'officina meccanica, del deposito dell'officina, e del gazebo (non presenti nella planimetria catastale). Oltre che difformità catastali si anticipa che queste modifiche rappresentano abusi non sanabili.

- 4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO,...

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria ventennale dei dati catastali sino al pignoramento dei beni oggetto dei precedenti atti

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Sino al 26/10/2001	XXXXXXX	Comune id Assemini Catasto Terreni foglio 30 particella 922 di ha 0.06.97
Dal 26/10/2001 al 26/11/2011	Proprietario in continuità per il ventennio precedente il pignoramento (dal 27/04/1995 al 20/12/2018)	Comune id Assemini Catasto Terreni foglio 30 particella 1453 ente urbano di mq. 697
Dal 26/11/2011 al 09/11/2015		Comune id Assemini Catasto Fabbricati NCEU foglio 30 particella 1453 Categ. A/4 classe 4 vani 6, piano terra, via Fratelli Bandiera Snc, Rendita €. 278,89
Dal 09/11/2015		Comune id Assemini Catasto Fabbricati NCEU foglio 30 particella 1453 categ. A/4 classe 4 vani 6, Mq. 138, piano terra, via Fratelli Bandiera Snc, Rendita €. 278,89

La descrizione contenuta nel pignoramento è attuale e identifica in modo univoco il bene. Attualmente il Comune di Assemini ha modificato la numerazione civica che non risulta ancora registrata al catasto.

Il bene pignorato in Via Fratelli Bandiera snc Assemini (CA), distinto al NCEU al foglio: 30, partic.: 1453, ora corrisponde all'indirizzo civico Via Fratelli Bandiera 24/A (non aggiornato in visura del 22.09.2022).

#### 5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACCATASTATI...

Si ritiene non ricorrano le condizioni in quanto opere abusive non sanabili.

#### 6) NORMATIVA URBANISTICA

##### NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC del Comune di Assemini il fabbricato in oggetto ricade nella zona "E - AGRICOLA" - Sottozona E1 - "aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata o, in assenza di tali colture, in cui si riconoscono suoli ad alta capacità d'uso." (art.138 delle NTA). La normativa urbanistica di edificazione è richiamata all'art. 140 delle NTA:

*"Lotto minimo:*

- 3,00 ha;
- 1,00 ha per le imprese agricole singole o associate in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 del Codice Civile iscritti al registro degli imprenditori agricoli della camera di commercio;
- 3,00 ha per agriturismo (uso Du\_E3) e punti di ristoro (uso Du\_F4).

*Per consentire l'attività agricola non a carattere imprenditoriale in fondi singoli di superficie minima 1,00 ha è consentita la realizzazione di un volume tecnico a supporto dell'attività agricola con superficie di base non superiore a 30,00 mq ed altezza utile massima interna non superiore a 3,50 ml. E' vietato il frazionamento catastale di terreni che comportino la creazione di lotti di superficie inferiore ad 1,00 ha. Tale disposizione non si applica alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù. Sono consentiti frazionamenti catastali in particelle di superficie inferiore ad 1,00 ha finalizzati alla rettifica di confini e/o all'accorpamento fondiario per la razionalizzazione delle operazioni colturali. Per le costruzioni esistenti in zona agricola sono ammessi: la manutenzione ordinaria e*

**straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti dell'indice fondiario, nonché ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.**

*Destinazioni d'uso consentite:*

- Du\_A1. residenziale (esclusivamente connesse con la conduzione del fondo agricolo);
- Du\_E1. agricola;
- Du\_E2. forestazione produttiva;
- Du\_E3. agriturismo e attività multifunzionali;
- Du\_F4. punti di ristoro;
- Du\_H4. recupero disagio sociale;
- Du\_I1. impianti tecnici (limitatamente ad impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili, previo studio di compatibilità ambientale e paesaggistica.

*Attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.*

*Indice fondiario:*

- 0,03 mc/mq per gli usi Du\_A1, Du\_F4, Du\_I1 ed attrezzature ed impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee. Tale indice può essere elevato con deliberazione del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq per gli usi Du\_F4 e Du\_I1 e fino a 1,00 mc/mq per le attrezzature e gli impianti che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee.
- 0,20 mc/mq per gli usi Du\_E1, Du\_E3, ed attività multifunzionali dell'azienda agricola in genere come definite dal D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 e ss.mm.ii.
- 0,01 mc/mq per l'uso Du\_E2.
- 0,10 mc/mq per l'uso Du\_H4.

*Per gli interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumetrie superiori a 3.000 mc (anche realizzati in tempi successivi), o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consigli Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali ai sensi dell'art. 5 del D.A.R.EE.LL. 22 dicembre 1983 n. 2266. All'interno del perimetro della fascia costiera - l'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi (art. 13bis L.R. 4/2009 e s.m.i.).*

*Rapporto di copertura:*

- Nessuna prescrizione ad eccezione che per le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché per gli impianti di acquacoltura per agricoltura specializzata, che sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, al contempo, senza limiti di volumetria.

*Altezza massima:*

- Residenze 4,00 ml (un solo piano; sono vietati livelli interrati o seminterrati);
- Edifici tecnici 7,50 ml;

*Oltre tale limite potranno emergere soltanto impianti ed attrezzature necessari per impianti agricoli e tecnologici che per le loro caratteristiche non possono trovare collocazione all'interno dei fabbricati (per esempio silos, camini, carriponte e simili).*

*Distanze:*

- 10,00 ml dai confini e tra fabbricati misurati con le modalità prescritte nel Regolamento Edilizio.

*Fanno eccezione le serre fisse senza strutture murarie fuori terra, che sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del Codice Civile per quanto attiene alle distanze dai confini di proprietà.*

*Distanza dal filo stradale:*

- 10,00 ml salvo misure più restrittive dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione;

*Distanze dal perimetro urbano:*

- La realizzazione stalle, concimaie annesse e similari (fanno eccezione gli interventi di adeguamento, ampliamento funzionale, ristrutturazione e risanamento delle strutture esistenti) è ammessa esclusivamente ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a 1,00 km.

*Dotazione minima di spazi per parcheggio:*

- Come da Regolamento Edilizio.

*Dotazione minima di posti auto:*

- Come da Regolamento Edilizio.

*Aree a verde privato:*

- Nessuna prescrizione

*Indice di permeabilità:*

- Nessuna prescrizione"



---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione residenziale è antecedente al 01/09/1967. Dalle ortofoto di proprietà della RAS è possibile intravedere un primo fabbricato negli anni 1954/55. A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Assemmini si è estratta copia di una DIA (Denuncia inizio attività (art.23, DPR 380/01)), presentata il 17 dicembre 2008, in cui l'esecutato autocertifica l'edificazione in data antecedente il 1957.

La prima rappresentazione grafica del fabbricato in oggetto è costituita dalla planimetria catastale presentata il 26 novembre 2001, ed è sostanzialmente coincidente con gli elaborati allegati alla DIA del 17 dicembre 2008.

Dal raffronto fra la "Situazione esistente" rappresentata nella DIA (17/12/2008) e l'immobile rilevato in occasione del sopralluogo (11.03/2022), si evidenzia che il fabbricato a destinazione residenziale risulta modificato nelle aperture esterne (aggiunte due finestre sul cortile posteriore ed eliminata una sul cortile anteriore); nell'abbattimento di un muro divisorio con la fusione di due ambienti interni, il tutto nel rispetto della volumetria e sagoma esterna. Queste modifiche a carico degli ambienti a destinazione residenziale, realizzate senza titolo edilizio, risultano abusivi sanabili.



Il gazebo antistante l'abitazione è privo di autorizzazione ed è un abuso non sanabile per saturazione dell'indice di copertura prevista nel PUC e perché realizzato solo recentemente (nelle ortofoto di proprietà ella RAS risulta parzialmente costruito solo dal 2016) .

Il locale di sgombero e la legnaia sono stati invece demoliti per realizzare una struttura in carpenteria metallica per ospitare un officina meccanica ed un deposito, ad essa strettamente connesso, realizzato in blocchi di calcestruzzo, copertura in eternit, e tamponatura sul cortile posteriore in eternit. Questi nuovi ambienti (Officina meccanica e suo deposito) risultano abusi non sanabili.

---

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio residenziale è originariamente edificato su fondazioni in pietra con murature portanti in pietra e in mattoni in terra cruda (ladiri). Alcune porzioni ricostruite successivamente hanno muri portanti in blocchi di calcestruzzo e alcune tamponature non portanti in laterizio. Il solaio piano è in latero cemento ulteriormente protetto da un tetto spiovente a doppia falda (pendenza del 5,67%) in lastre di eternit poggianti su un orditura in legno. Tra il solaio piano ed il tetto spiovente c'è un sottotetto con altezza di gronda di circa 40 cm, di costruzione successiva rispetto al primo nucleo in quanto la tamponatura è tutta in blocchi di calcestruzzo. Esternamente c'è un intonaco a base di calce, parziale ed in distacco in diversi punti. Gli impianti idrico (acqua potabile di rete) ed elettrico (fornitura elettrica di rete) sono precari, non è presente l'allaccio fognario e le acque nere sono riversate in una fossa settica, mentre le bianche sono disperse sul terreno di pertinenza. La pavimentazione interna è realizzata in gres risalenti ad epoche diverse. Gli ambienti interni sono in condizioni di salubrità pessime per l'elevata umidità di risalita è diventa indispensabile un intervento di risanamento e coibentazione con il terreno sottostante. Tutti gli ambienti sono climatizzati con pompe di calore i cui motori sono allocati all'esterno spesso in modo precario e senza la coibentazione delle tubazioni. Gli infissi, sia interni che esterni, sono di tipo economico, assortiti i diverse stile/tipologie ed in parte in alluminio ed in parte in legno..

### 7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI...

---

La presente perizia è suddivisa nei tre lotti A), B) e C) aventi ad oggetto tre distinte unità immobiliari oggetto della procedura Es., che si ritengono non ulteriormente frazionabili .

### 8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE AI MEDESIMI SPETTANTE;....

---

Il lotto in descrizione è pignorato per l'intero.

---

### TITOLARITÀ

---

XXXXXXXXXXXXXXXX

1/1 Piena Proprietà.

### 9) ACCERTI SE IL BENE È "LIBERO" OPPURE "OCCUPATO DAL DEBITORE E SUOI FAMILIARI" (E, DI REGOLA, SARÀ PERCIÒ CONSIDERATO "LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO") OPPURE ..

---



---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

In occasione del sopralluogo del 11 marzo 2022, l'immobile è risultato occupato da LXXXXXXXXXXXXXXXXX ha dichiarato di occupare l'immobile in virtù di un accordo col proprietario XXXXXXXX che prevedeva un canone mensile XXXXXXXX E' stato inoltre dichiarato che non esiste forma scritta dell'accordo.

10) OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE;

---

Non ricorrono le condizioni.

11) INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ;

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o i indivisibilità.

12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

---

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;

---

## STIMA

---

Per il fabbricato residenziale, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi, si ritiene idonea per la stima del valore di mercato, il ricorso alla metodologia "sintetico - comparativa" che prevede l'individuazione del valore unitario di superficie commerciale attraverso la comparazione ponderata dei prezzi reperibili sulla piazza di riferimento (Assemini) di immobili aventi caratteristiche "ordinarie" per la piazza. A questo valore si ritiene corretto applicare un correttivo per le specifiche condizioni rinvenute nell'immobile

quantificabile come i costi di risanamento, consolidamento statico e ristrutturazione, necessari perché l'immobile oggetto di perizia possa essere considerato in condizioni ordinarie.

Il valore medio di riferimento, per unità di superficie convenzionale e per la tipologia edilizia "villino" in condizioni ordinarie, rinvenibile nella piazza di riferimento è di € 1600,00 al metro quadrato.

La consistenza dell'immobile oggetto di stima, è stata oggetto di precedente trattazione ed è stata precedentemente quantificata con la metodologia delle superfici ragguagliate in 189,24 mq (paragrafo "Consistenza").

#### Assemini - NCEU - Foglio 30 - particella 1453

Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Soggiorno	24,80			
Cucina	23,99			
Camera 1	25,00			
Camera 2	12,15			
Camera 3	11,70			
Bagno	8,17			
Totale Vani	105,81	<b>132,82</b>	1	132,82
Area cortilizia	564,18		0,1	56,42
<b>Totale Superficie Commerciale (mq)</b>				<b>189,24</b>

Il valore di mercato dell'immobile residenziale in condizioni ordinarie è stimato in € 302.780,80 (da € 1600,00€/m<sup>2</sup> x 189,24 m<sup>2</sup>).

Il correttivo da apportare al valore ordinario è stimato in € 199.230,00, dal costo medio di € 1500,00 al m<sup>2</sup> per le opere di risanamento, consolidamento statico e ristrutturazione con finiture medie, applicabile alla sola superficie lorda commerciale di 132,82 m<sup>2</sup>.

Il valore di mercato del fabbricato residenziale è pertanto stimato in € **103.550,80** (da € 302.780,80 (valore in condizioni ordinarie) - € 199.230,00 (correttivo)).

Si ritiene non applicabile la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in quanto il procedimento di stima applicato ha tenuto conto dei costi di risanamento, consolidamento statico e ristrutturazione totale dell'immobile, con opere da realizzarsi a regola d'arte da ditte specializzate.

L'officina meccanica è realizzata in assenza di titoli edificatori e non è compatibile con le previsioni del PUC e pertanto costituisce un abuso non sanabile. L'officina è realizzata completamente in struttura metallica (sia gli elementi portanti che le tamponature) e si stima che gli elementi costitutivi abbiano comunque un valore nel mercato dell'usato stimato in 15,00€/m<sup>2</sup> calpestabile venduti sul posto (smontaggio a carico dell'acquirente), corrispondente ad € **1033,35** per l'intera superficie (68,89 m<sup>2</sup> x 15,00€=1033,35€).

Il deposito dell'officina meccanica è realizzato in assenza di titoli edificatori e non è compatibile con le previsioni del PUC e pertanto costituisce un abuso non sanabile. Il deposito ha una struttura in blocchi di calcestruzzo, tamponature in parte in blocchi ed in parte (sul retro) in eternit. La copertura è in eternit. Si stima i costi di demolizione e ripristino del Deposito dell'officina meccanica in € **600,00**.



Il gazebo è realizzato in assenza di titoli edificatori e non è compatibile con le previsioni del PUC e pertanto costituisce un abuso non sanabile. Si ritiene che gli elementi costitutivi del gazebo (elementi strutturali e copertura in lamiera zincata coibentata) abbiano comunque un valore nel mercato dell'usato stimato in 10,00€/m<sup>2</sup> calpestabile venduti sul posto (smontaggio a carico dell'acquirente), corrispondente ad € 306,40 per l'intera superficie (30,64 m<sup>2</sup> x 10,00€=306,40€).

Al valore di stima delle unità sopra elencate vanno inoltre defalcati i costi tecnici e amministrativi di regolarizzazione edilizia-urbanistica, quantificati nel caso specifico in € 2.000,00 onnicomprensivi, per la sola quota di competenza del Lotto B.

Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

Quadro di sintesi		
Stima fabbricato residenziale	€	103.550,80
Stima gazebo	€	306,40
Stima officina meccanica	€	1.033,35
Stima deposito officina meccanica	-€	600,00
Costi tecnici per la regolarizzazione edilizia-urbanistica	-€	2.000,00
<b>Stima totale Lotto B</b>	<b>€</b>	<b>102.290,55</b>

Pertanto la stima del lotto B, dopo defalcazione dei costi di regolarizzazione edilizia-urbanistica è rideterminata in € 102.290,55 (euro CENTODUEMILADUECENTONOVANTA/55).

14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

---

#### SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

---

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili.



## LOTTO C)

### GENERALITÀ DELLA DITTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/1 Piena Proprietà.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Mq	Rendita
Sestu	36	2889	1	SESTU VIA PIERLUIGI DA PALESTRINA, 3 Piano T	A/3	3	4 vani	72	Euro:247,90

Con diritto ai seguenti beni comuni non censibili:

- sub. 2 ( vano ingresso e scale), comune ai sub.: 1 e 3 stessa particella;
- foglio 36 particella 2794 sub. 9 (ingresso pedonale e carrabile e spazio di manovra);
- foglio 36 particella 2794 sub. 8 (spazio di manovra)

Si precisa che l'immobile di cui al LOTTO C) è identificato nell'iscrizione al ruolo come:

Fabbricato in Via Palestrina, 3 Assemini (CA) distinto al NCEU al foglio: 36, partic.: 2889; sub.1;  
Diritti sul bene: il debitore XXXXXXXXXXXXXXXProprieta` - quota: 1.0;

ma l'identificazione corretta è quella riportata nel pignoramento e nella nota di trascrizione:

Fabbricato in Via Palestrina, 3 **Sestu (CA)** distinto al NCEU al foglio: 36, partic.: 2889; sub.1; Diritti sul bene: il debitore PXXXXXXXXXXXXProprieta` - quota: 1.0;

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### 2A) PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Relazione Notarile in atti:

Beni	Periodo	Proprietà	Atti				
			COMPRAVENDITA				
INTERO PIENA PROPRIETA'	Dal 14/05/1980  al 27/07/2006	A FAVORE: - X	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		X - X	DOtt. Fausto Puxeddu	14/05/1980	26032	5938	
	X X IX	Trascrizione					
	CONTRÒ:	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Vol. N°	

		XXXXXXXX	CONSERVATORIA DI CAGLIARI	29/05/1980	10638	8963	
<b>Registrazione</b>							
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>COMPRAVENDITA</b>							
INTERO PIENA PROPRIETA'	Dal 27/07/2006 al 12/02/2010	A FAVORE: X X CONTRO: -X X -X  X	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			DOTT. Pier Franco Princivalle	27/07/2006	36218	11685	
<b>Trascrizione</b>							
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	<b>Vol. N°</b>
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	08/08/2006	34209	22752	
<b>Registrazione</b>							
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>COMPRAVENDITA</b>							
INTERO PIENA PROPRIETA'	Dal 12/02/2010 al 22/12/2011	A FAVORE: -X X -X  X  CONTRO: X X X	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			DOTT. Paolo Tardiola	27/07/2006	37263	19748	
<b>Trascrizione</b>							
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	<b>Vol. N°</b>
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	20/02/2010	6436	4212	
<b>Registrazione</b>							
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>COMPRAVENDITA</b>							
INTERO PIENA PROPRIETA'	Dal 22/12/2011	A FAVORE: X X X CONTRO: -X  X -X	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			DOTT. Stefano Casti	22/12/2011	38397	27779	
<b>Trascrizione</b>							
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	<b>Vol. N°</b>



		X	CONSERVATORIA DI CAGLIARI	27/12/2011	38397	27779	
<b>Registrazione</b>							
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Cronistoria ventennale dei dati catastali sino al pignoramento dei beni oggetto dei precedenti atti		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Sino al 12/04/2006	- X	Comune di Sestu Catasto Terreni foglio 36 particella 244 ha 0.21.10
Dal 12/04/2006 al 11/12/2006	- X	Comune di Sestu Catasto Terreni foglio 36 particella 2557 ha 0.07.22.
Dal 11/12/2006 al 13/08/2009	X	Comune di Sestu Catasto Terreni foglio 36 particella 2673 ha 0.04.20.
Dal 13/08/2009 al 24/09/2009		Comune di Sestu Catasto Terreni foglio 36 particella 2889 ente urbano di mq. 420
Dal 24/09/2009 al 18/01/2011	X X	Comune di Sestu Catasto Fabbricati NCEU foglio 36 particella 2889 sub. 1 Categ. F/3 via Palestrina snc, piano terra.
Dal 18/01/2011 al 09/11/2015	-X	Comune di Sestu Catasto Fabbricati NCEU foglio 36 particella 2889 sub. 1 Categ. A/3, classe 3, vani 4, Rendita €. 247,90 via Palestrina n. 3, piano terra
Dal 09/11/2015	X	Comune di Sestu Catasto Fabbricati NCEU foglio 36 particella 2889 sub. 1 Categ. A/3, classe 3, vani 4, mq. 72, Rendita €. 247,90 via Palestrina n. 3, piano terra

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## 2B) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalla Relazione Notarile e Nota di trascrizione in atti, integrate dal reperimento della visura ipotecaria effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornata al 12/09/2022, si è ricavato che sussiste la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** di primo grado derivante da GARANZIA DI MUTUO Iscritto a CAGLIARI il 27/12/2011  
Reg. gen. 38398 - Reg. part. 6465  
Quota: INTERO PIENA PROPRIETA  
Importo: € 168.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO SARDO SPA con sede in Cagliari C.F.: 00232340927  
Contro XXXXX
- Formalità a carico dell'acquirente a garanzia del mutuo fondiario  
Rogante: Dott. Stefano Casti  
Data: 22/12/2011  
N° repertorio: 14613  
N° raccolta: 4716

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
TRASCRIZIONE CONTRO del 16/ 11/ 2018 - Registro Particolare 24934 Registro Gen. 33275  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5519/2018 del 18/ 10/ 2018  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in Assemmini (CA), Sestu(CA)  
A favore di XXXXXXXXXXXXXXX

### **Annotazioni a iscrizioni**

- Nessuna

## 2C) MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

---

E' stata acquisita la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al NCEU in data 26.04.2021 e l'elaborato planimetrico del condominio in cui è inserita in data 26.09.2022.

## 2D) ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCritti;

---

E' stato richiesto ed ottenuto dall'Archivio Notarile di Cagliari il seguente atto di provenienza ultraventennale:



Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Fausto Puxeddu in data 14/05/1980, repertorio n°26032, raccolta 5938, e registrato presso la Conservatoria di Cagliari il 29/05/1980 cas. 10638, art. 8963.

## 2E) VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBA DEPOSITATO IL "CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL 'ESECUTATO;

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire:

- il certificato contestuale di stato civile e di matrimonio. L'Esecutato risultava coniugato dal 20.04.2013 e tutti i beni oggetto della presente procedura sono stati acquistati in data antecedente;
- il certificato anagrafico di morte. L'Esecutato è deceduto a CAGLIARI (CA) il 21/10/2021 - Atto N. 2011 parte 2 serie B - anno 2021 - Comune di CAGLIARI (CA);

## 3) DESCRIZIONE

### CONFINI

Il lotto edificato comprende le due particelle 2889 e 2794 e confina a sud-ovest con la via Palestrina, a nord-est con le part. 3101 e 3102, a sud-est con la part. 2642 e a nord -ovest con la part.236, tutte al foglio 36 del Comune di Sestu. L'appartamento oggetto di stima è parte integrante di un complesso residenziale costituito da due blocchi distinti raccordati da una corte comune con spazi di manovra e parcheggi. Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento in oggetto (sulla part.2889) non ha né affaccio né sbocco diretto sulla strada pubblica ma sfrutta l'accesso carrabile e gli spazi di manovra dei beni comuni non censibili (bcnc) ricadenti sulla particella catastale adiacente (part.2794, sempre foglio 36 - Sestu), per comunicare con la via pubblica via Palestrina in corrispondenza del numero civico 3.

### CONSISTENZA

La consistenza in termini di superficie ragguagliata ottenuta dalle misurazioni in occasione del sopralluogo del 11.03.2022 è rappresentata nella tabella sottostante.

Comune di Sestu	Foglio 36 particella 2889 sub. 1 Categ. A/3			
	Superfici			
Destinazione	S. Netta (mq)	S. Lorda (mq)	Coeff. Corr.	S. Ragguagliata
Letto matr.	14,75			
Letto sing.	9,15			
Disimpegno	3,00			
Soggiorno-pranzo	20,00			
Bagno	4,90			
Totale Vani	51,80	61,00	1	61,00
Veranda	10,80		0,35	3,78
Cortile fronte	12,25		0,25	3,06
Cortile retro	59,00		0,25	14,75
<b>Totale Superficie Commerciale (mq)</b>				<b>82,59</b>

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Esternamente lo stabile si presenta ben rifinito, con intonaco e tinteggiature esterne in buone condizioni di manutenzione e di colorazione giallo ocra. Sull'accesso in via Palestrina 3 c'è una cancellata in acciaio zincato in buono stato, con il passo uomo e il passo carrabile distinti ed adiacenti. Il passo carraio è scorrevole ed ha l'apertura automatizzata. Il portoncino principale di accesso all'appartamento è del tipo blindato, mentre il secondo accesso che immette sulla veranda è chiuso da un cancelletto in acciaio inserito sul parapetto della veranda, che poi comunica con due porte in legno con tapparelle esterne in pvc bianco, che comunicano con il bagno e la camera da letto piccola. Gli interni dell'appartamento per stile e tipologia sono in linea con il periodo di costruzione (2007-2008) ma non si presentano in buone condizioni per l'elevata umidità di risalita dal terreno.

---

## PARTI COMUNI

---

I beni comuni non censibili:

- foglio 36 particella 2889 sub. 2 ( vano ingresso e scale), comune ai sub.: 1 e 3 stessa particella;
- foglio 36 particella 2794 sub. 9 (ingresso pedonale e carrabile e spazio di manovra);
- foglio 36 particella 2794 sub. 8 (spazio di manovra);

sono rappresentati nella planimetria del lotto allegata e garantiscono la piena fruibilità dell'immobile.

---

## DATI CATASTALI

---

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Mq	Rendita
Sestu	36	2889	1	SESTU VIA PIERLUIGI DA PALESTRINA, 3 Piano T	A/3	3	4 vani	72	Euro:247,90

Con diritto ai seguenti beni comuni non censibili:

- sub. 2 ( vano ingresso e scale), comune ai sub.: 1 e 3 stessa particella;
- foglio 36 particella 2794 sub. 9 (ingresso pedonale e carrabile e spazio di manovra);
- foglio 36 particella 2794 sub. 8 (spazio di manovra)

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Nella planimetria catastale non è stato rappresentato un muretto parapetto alto 1,00 metro che delimita la veranda e su cui è ricavato un secondo ingresso all'appartamento chiuso da un cancelletto. Il cancelletto della veranda comunica con un area cortilizia di pertinenza (cortile frontale) che non è delimitata, è indistinguibile ed è un tutt'uno con le altre aree di parcheggio e manovra del condominio.

4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO,...



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria ventennale dei dati catastali sino al pignoramento dei beni oggetto dei precedenti atti		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Sino al 12/04/2006	X	Comune di Sestu Catasto Terreni foglio 36 particella 244 ha 0.21.10
Dal 12/04/2006 al 11/12/2006	-X	Comune di Sestu Catasto Terreni foglio 36 particella 2557 ha 0.07.22.
Dal 11/12/2006 al 13/08/2009	X	Comune di Sestu Catasto Terreni foglio 36 particella 2673 ha 0.04.20.
Dal 13/08/2009 al 24/09/2009		Comune di Sestu Catasto Terreni foglio 36 particella 2889 ente urbano di mq. 420
Dal 24/09/2009 al 18/01/2011	X	Comune di Sestu Catasto Fabbricati NCEU foglio 36 particella 2889 sub. 1 Categ. F/3 via Palestrina snc, piano terra.
Dal 18/01/2011 al 09/11/2015	-X	Comune di Sestu Catasto Fabbricati NCEU foglio 36 particella 2889 sub. 1 Categ. A/3, classe 3, vani 4, Rendita €. 247,90 via Palestrina n. 3, piano terra
Dal 09/11/2015	X	Comune di Sestu Catasto Fabbricati NCEU foglio 36 particella 2889 sub. 1 Categ. A/3, classe 3, vani 4, mq. 72, Rendita €. 247,90 via Palestrina n. 3, piano terra

La descrizione contenuta nel pignoramento è attuale e identifica in modo univoco il bene.

5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACCATASTATI....

Si ritiene non ricorrano le condizioni.

6) NORMATIVA URBANISTICA

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC del Comune di Sestu il fabbricato in oggetto ricade nella zona "B - di Completamento Residenziale" - Sottozona B2 "parzialmente edificate", con indice di edificabilità fondiaria di 3 mc/mq; altezza volumetrica non inferiore a 3,50 m e non superiore a quella media degli edifici al contorno e comunque sempre inferiore a 9,50 m; distanza dai confini non inferiore a 5,0 m; distanza tra pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata, non inferiore a 10,0 m; indice di copertura non superiore a 0.5 mq/mq. Per quanto d'interesse nel caso in esame si riporta la prescrizione *"Deve essere garantita una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di 1 mq ogni 5 mc di costruzione, con dimostrazione grafica della disponibilità di due posti auto, delle dimensioni minime per ognuno di 2,40 x 5,00 m, per ciascuna unità abitativa, ciascuno disimpegnato da idonei spazi di manovra;"*

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è stata realizzata negli anni 2007 e 2008 (fine lavori del 20.10.2008) a seguito della Concessione Edilizia n.183 del 14.12.2006 (allegata).

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Sestu è stata reperita la citata C.E. 183/2006 e l'Agibilità (pratica SUAPE 1509(allegata) che non include però l'appartamento in oggetto, identificato col sub 1 della particella 2889 (foglio 30 Sestu), che pertanto risulta privo di agibilità.

Dal raffronto fra la situazione attuale, rilevata in occasione del sopralluogo del 11.03.2022, e quella rappresentata nella C.E. 183/2006, si evidenzia che l'appartamento risulta modificato rispetto alla concessione con la realizzazione di una veranda chiusa su tre lati e nelle aperture esterne a essa prospicienti, e precisamente, al posto delle finestre del bagno e della camera sono state realizzate due porte a vetri con tapparella pvc esterna, comunicanti con la veranda. La realizzazione della veranda ha sottratto superficie destinata originariamente a un parcheggio della tipologia ampia per disabili (17,50m<sup>2</sup>). Queste modifiche realizzate senza titolo edilizio, risultano abusi non sanabili per la maggiore volumetria realizzata con la chiusura della veranda. Viene a mancare anche il rispetto della prescrizione dei due posti auto (della superficie minima di 5m<sup>2</sup> x 2,40 m<sup>2</sup> oltre spazi di manovra) per unità abitativa.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non esisteva alcuna certificazione energetica dell'immobile (APE).

L'agibilità non risulta essere stata richiesta per l'appartamento in oggetto.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento oggetto di stima è parte integrante di un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica distinti raccordati da una corte comune con spazi di manovra e parcheggi. Il fabbricato in cui è inserito al piano terra l'appartamento in oggetto (sulla part.2889) è costituito da una porzione a 2 piani fuori terra, contenente l'appartamento in oggetto, e da una porzione con 3 piani fuori terra. Le componenti strutturali dello stabile sono costituite da fondazioni lineari continue, mentre gli elementi verticali portanti sono costituiti da pilastri in calcestruzzo armato e le tamponature sono in laterizio forato. Gli elementi orizzontali portanti sono costituiti da travi in calcestruzzo armato e i solai interpiano sono in latero-cemento. Sull'accesso in via Palestrina 3 c'è una cancellata in acciaio zincato in buono stato, con il passo uomo e il passo carrabile distinti ed adiacenti. Il passo carraio è scorrevole ed ha l'apertura automatizzata. Il portoncino principale di accesso



all'appartamento è del tipo blindato, mentre il secondo accesso che immette sulla veranda è chiuso da un cancelletto in acciaio inserito sul parapetto della veranda, che poi comunica con due porte in legno con tapparelle esterne in pvc bianco, che comunicano con il bagno e la camera da letto piccola. Esternamente lo stabile si presenta ben rifinito, con intonaco e tinteggiature esterne in buone condizioni di manutenzione e di colorazione giallo ocre. L'edificio ha copertura a falde inclinate e l'accesso ai diversi piani è assicurato mediante corpo scala esterni agli edifici stessi. La ripartizione degli ambienti interni è realizzata mediante tramezzi in mattoni forati 8 x 15 x 30 cm intonacati al civile e tinteggiati in diversi colori al quarzo semilavabile (per gli interni), mentre è di tipo lavabile per gli esterni. I pavimenti sono in ceramica monocotta, mentre i rivestimenti delle pareti dei servizi sono in maiolica smaltata. Il battiscopa in gres ceramico, e soglie e davanzali in marmo. L'impianto idrico è in rame, gli scarichi dei sanitari in p.v.c., e l'impianto elettrico completo di messa a terra e di impianto luci di emergenza in caso d'interruzione temporanea della fornitura. I sanitari presenti in bagno sono lavandino, box doccia, water e bidet, tutti in vetrochina. Nell'angolo cottura è predisposto l'impianto a gas con fornitura in bombole posizionate all'esterno. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera ed esternamente hanno tapparelle in p.v.c. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete comunale, è presente una riserva idrica con autoclave indipendente e l'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldabagno elettrico da 75 litri. Gli scarichi fognari sono allacciati alla rete comunale. La climatizzazione sia estiva che invernale avviene mediante due climatizzatori con split interni che condizionano la camera da letto grande e la cucina abitabile (soggiorno-pranzo). L'appartamento non ha un parcheggio di pertinenza.

#### 7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI...

La presente perizia è suddivisa nei tre lotti A), B) e C) aventi ad oggetto tre distinte unità immobiliari oggetto della procedura, che si ritengono non ulteriormente frazionabili .

#### 8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI E LA MISURA DELLE QUOTE AI MEDESIMI SPETTANTE;....

Il lotto in descrizione è pignorato per l'intero.

#### TITOLARITÀ

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1/1 Piena Proprietà.

#### 9) ACCERTI SE IL BENE È "LIBERO" OPPURE "OCCUPATO DAL DEBITORE E SUOI FAMILIARI" (E, DI REGOLA, SARÀ PERCIÒ CONSIDERATO "LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO") OPPURE ..

#### STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo del 11 marzo 2022, l'immobile è risultato libero e l'accesso all'immobile è stato consentito dal Custode nominato (IVG).



10) OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE;

Non ricorrono le condizioni.

11) INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ;

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;

## STIMA

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi, si ritiene idonea, per la stima del valore di mercato, il ricorso alla metodologia "sintetico - comparativa" che prevede l'individuazione del valore unitario di superficie commerciale attraverso la comparazione ponderata dei prezzi reperibili sulla piazza di riferimento (Assemini) di immobili aventi caratteristiche "ordinarie" per la piazza. A questo valore si ritiene corretto applicare un correttivo per le specifiche condizioni rinvenute nell'immobile, in particolare per il non perfetto isolamento e coibentazione con il terreno sottostante che ha prodotto evidenti fenomeni di risalita di umidità con distacco delle pitture e rigonfiamento degli intonaci.

Il valore medio di riferimento, per unità di superficie convenzionale di civili abitazione in condizioni ordinarie, rinvenibile nella piazza di riferimento è di € 1600,00 al metro quadrato.

La consistenza dell'immobile oggetto di stima, è stata oggetto di precedente trattazione ed è stata precedentemente quantificata con la metodologia delle superfici ragguagliate in 82,59 m<sup>2</sup> (paragrafo "Consistenza").

Comune di Sestu	Foglio 36 particella 2889 sub. 1 Categ. A/3			
	Superfici			
Destinazione	S. Netta (mq)	S. Lorda (mq)	Coeff. Corr.	S. Raggiugliata
Letto matr.	14,75			
Letto sing.	9,15			
Disimpegno	3,00			
Soggiorno-pranzo	20,00			
Bagno	4,90			
<b>Totale Vani</b>	<b>51,80</b>	<b>61,00</b>	<b>1</b>	<b>61,00</b>
Veranda	10,80		0,35	3,78
Cortile fronte	12,25		0,25	3,06
Cortile retro	59,00		0,25	14,75
<b>Totale Superficie Commerciale (mq)</b>				<b>82,59</b>

Il valore di mercato dell'immobile residenziale in condizioni ordinarie è stimato in € 132.148,00 (da € 1600,00€/m<sup>2</sup> x 82,59 m<sup>2</sup>).

Il correttivo da apportare al valore ordinario è stimato forfettariamente nel 10% per la presenza dei problemi di umidità di risalita, corrispondente ad una riduzione del valore di € 13.214,80.

I lavori di demolizione e ripristino delle opere non sanabili sono quantificati forfettariamente in € 2000,00.

Il valore di mercato del fabbricato residenziale è pertanto stimato in € 116.933,20 (da € 132.148,00 (valore in condizioni ordinarie) - € 13.214,80 (correttivo umidità)- € 2000,00 (pristino dei luoghi)).

Si ritiene inoltre applicabile una riduzione del 5% al valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene, corrispondente ad una riduzione del valore di € 5.846,66.

Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

Quadro di sintesi		
Stima fabbricato residenziale	€	132.148,00
correzione del 10% (umidità di risalita)	-€	13.214,80
Costi di demlizione e ripristino	-€	2.000,00
Stima dell'immobile	€	116.933,20
correzione del 5% (assenza garanzia vizi)	-€	5.846,66
<b>Stima totale Lotto C</b>	<b>€</b>	<b>111.086,54</b>

Il valore del Lotto C venduto in assenza di garanzia per vizi è pertanto stimato in € 111.086,54 (euro CENTOUNDICIMILAOTTANTASEI/54).

14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

---

## SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

---

### Spese condominiali

Sentito l'Amministratore (XXX) del Condominio via Palestrina 3 CF: 92173570927, sono state acquisite le seguenti informazioni di pertinenza dell'appartamento pignorato:

- Totale spese per l'anno in corso come da bilancio preventivo ordinario 2022: € 332,00;
- Totale spese per l'anno precedente come da bilancio consuntivo ordinario 2021: € 124,99;
- Non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o all'intero condominio;

**15) PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA, C.P.C. E SUGLI ALTRI DATI NECESSARI ALLA PROCEDURA E LA DEPOSITI IN MODALITÀ TELEMATICA PCT; PREDISPONGA ANCHE UN FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI I RELATIVI DATI IN FORMATO .RTF O WORD.ZIP E NE STAMPI UNA COPIA CHE DOVRÀ PRECEDERE LE RISPOSTE AI QUESITI;**

---

La check list dei principali controlli è stata compilata e si produce in allegato.

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni,

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

Selargius, li 21/09/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Mameli Mariano

