

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali	4
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Dati Catastali	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Composizione lotto.....	21
Titolarità	21
Stato di occupazione	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.484,98	30

In data 05/11/2024, il sottoscritto Ing. Pilo Gianmarco, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email gianmarco.pilo@tin.it;gianmarco.pilo@gmail.com, PEC gianmarco.pilo@ingpec.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sardara (SU) - Via Oristano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 22/03/2024 dal Dott. Carmelo Candore, notaio in Arcisate (VA).

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

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria sia della Particella 2127 Subalterno 2, la quale identifica l'immobile oggetto di pignoramento.

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

Si precisa inoltre il fatto che l'immobile è edificato nel lotto di terreno ubicato tra la via Oristano ed il vico Tevere, ricompreso all'interno del territorio Comunale di Sardara (SU).

Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 22/03/2024 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in Arcisate (VA).

Il Signor **** Omissis ****, attualmente deceduta ma all'epoca ancora in vita, entrarono in completo possesso degli immobili oggetto del presente procedimento, mediante atto di acquisto stipulato dal Notaio **** Omissis **** in data 14/02/1997 con repertorio n° 6387, trascritto a Cagliari il 17/02/1997 con Reg. Part. 2563 e Reg. Gen. 3660.



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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1997	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galdiero Antonio	14/02/1997	6387	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Serramanna	17/02/1997	3660	2563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto della presente trattazione non è stato reperito nella documentazione in atti, bensì è stato possibile individuare tale atto mediante le ispezioni ipotecarie svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 22/03/2024 dalla Dott. **** Omissis ****, Notaio in Arcisate (VA). L'acquisizione della piena proprietà dell'immobile da parte degli attuali esecutati, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ovvero **** Omissis ****, gestita dalla Curatrice individuata nella persona della Dott.ssa **** Omissis ****, con sede a Calasetta (CA), C.F. **** Omissis ****, è stato individuato dallo scrivente nella seguente nota di trascrizione:

Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 6 del 17/02/1997,

Registro Particolare n° 2563, Registro Generale n° 3660;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", Rogito Notaio Dott. **** Omissis **** in Serramanna del 14/02/1997, repertorio n° 6387.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto elaborato in maniera esaustiva nelle pagine precedenti, nonché alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Cagliari il 19/03/2008

Reg. gen. 32014 - Reg. part. 5874

Importo: € 190.000,00

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

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

Capitale: € 95.000,00

Note: LA BANCA CONCEDE ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA, UN MUTUO FONDIARIO DI EURO 95.000,00 (NOVANTACINQUEMILA/00). L'OPERAZIONE AVRA' UNA DURATA COMPLESSIVA DI 20 (VENTI) ANNI. IL MUTUO DOVRA' PERTANTO ESSERE RIMBORSATO MEDIANTE 40 (QUARANTA) RATE SEMESTRALI, POSTICIPATE, COMPRENSIVE DI CAPITALE E DI INTERESSI, CALCOLATE AD UN TASSO DI INTERESSE FISSO PARI AL 6,35% (SEI/35 PER CENTO) NOMINALE ANNUO, AVENTI SCADENZA IL 30 GIUGNO E 31 DICEMBRE DI CIASCUN ANNO A DECORRERE DAL 31 DICEMBRE 2008. SI ALLEGA AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "B" IL RELATIVO PIANO DI AMMORTAMENTO. A GARANTIRE IL PUNTUALE PAGAMENTO DEL CAPITALE MUTUATO, DEI RELATIVI INTERESSI ED ACCESSORI E L'ESATTO ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE DERIVANTI DAL CONTRATTO E DAL CAPITOLATO ALLEGATO, LA PARTE MUTUATARIA CONCEDE ALLA BANCA IPOTECA DA ISCRIVERSI, PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CAGLIARI, SULL'IMMOBILE SOTTODESCRITTO, CON TUTTI I DIRITTI, PERTINENZE ED ACCESSIONI. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA: IN COMUNE DI SARDARA, FACENTE PARTE DEL MAGGIOR FABBRICATO AVENTE ACCESSO DALLA VIA ORISTANO N. 71: - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE AL PRIMO PIANO COMPOSTO DA SEI VANI E MEZZO CATASTALI, CONFINANTE CON LA SUDDETTA VIA, CON PROPRIETA' ONNIS E CON PROPRIETA' ALTEA O SUCCESSIVI AVENTI CAUSA. DETTA UNITA' IMMOBILIARE RISULTA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 25 (VENTICINQUE), PARTICELLA 2127 (DUEMILACENTOVENTISETTE), SUBALTERNO 2 (DUE), VIA ORISTANO N. 69, PIANO 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 7, CONSISTENZA 6,5 VANI, RENDITA EURO 402,84. L'IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 190.000,00 (CENTONOVANTAMILA/00).

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Cagliari il 14/03/2024

Reg. gen. 8099 - Reg. part. 6385

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

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

Note: QUADRO A: IL PIGNORAMENTO E' EFFETTUATO IN FORZA DI PRECETTO VPER EURO 81.055,73 OLTRE INTERESSI E SPESE. IL PIGNORAMENTO E' NOTIFICATO IL 26/02/2024 A **** Omissis **** E ALL'EREDITA GIACENTE E IL 07/03/2024 A **** Omissis ****. QUADRO B: APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL MAGGIOR FABBRICATO CON ACCESSO DALLA VIA ORISTANO N. 71 DI MQ. 163, AL PRIMO PIANO, COMPOSTO DA 6,5 VANI CATASTALI, CONFINANTE CON DETTA VIA, CON PROPRIETA' A' **** Omissis **** E CON PROPRIETA' ALTEA O SUCCESSIVI AVENTI CAUSA. CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL F. 25 MAPPALE 2127 SUB 2, VIA ORISTANO N. 69, PIANO 1, CAT. A/2, CLASSE 7, DI 6,5 VANI. CON DIRITTO AL SUB 3 (CORTE) BENE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB 1 E 2. CON TUTTI GLI ANNESSI, ACCESSIONI ED ADDIZIONI, QUOTE COMUNI E CONDOMINIALI, CON QUANTO DI IMMOBILE INSISTA SU TALI BENI O TALE PER LEGGE, NIENTE ESCLUSO, E CON I RELATIVI FRUTTI. QUADRO C: L'EREDITA' GIACENTE DI **** Omissis **** E DECEDUTA IN CAGLIARI IL **** Omissis ****, E' IN PERSONA DEL SUO CURATORE DOTT.SSA **** Omissis **** CON STUDIO IN CALASETTA VIA PIEMONTESE 19.

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

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile in oggetto è un appartamento che si sviluppa al primo piano del più ampio fabbricato edificato nel lotto di terreno sito tra la via Oristano ed il vico Tevere, con accesso dalla medesima via Oristano, ubicato all'interno del territorio Comunale di Sardara (SU).

Il lotto di terreno, sul quale è edificato il maggiore fabbricato nel quale insiste l'immobile oggetto di perizia, risulta censito al N.C.T. del Comune di Sardara al Foglio 25 Particella 2127.

Analizzando la mappa catastale del N.C.T. del comune di Sardara, tale lotto confina sul lato Sud - Sud/Ovest con il vico Tevere, e sul lato Nord - Nord/Est con la via Oristano. Sul lato Nord/Ovest, invece, confina parzialmente con la particella 619 e parzialmente con la particella 2588. Infine, il lato orientato a Sud/Est confina con la particella 148.

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

Si precisa che, i confini catastali dell'immobile, riferiti al N.C.E.U. del comune di Sardara, sono i medesimi rispetto a quelli identificati al N.C.T., al netto del lato Sud - Sud/Ovest. In particolare, l'appartamento in oggetto è edificato in aderenza ai confini laterali, pertanto, il lato Nord/Ovest, confina prevalentemente con la particella 619 e parzialmente con la particella 2588, mentre il lato orientato a Sud/Est confina con la particella 148. Il lato Nord - Nord/Est, invece si affaccia nella la via Oristano. Mentre, il lato Sud - Sud/Ovest si affaccia nel cortile interno al lotto che ospita il maggiore fabbricato, il quale è identificato come B.C.N.C. al Sub. 1 e al Sub. 2 (immobile in oggetto). Per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale.

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	137,40 mq	160,56 mq	1,00	160,56 mq	0,00 m	
Locale di deposito	17,67 mq	21,09 mq	0,25	5,27 mq	0,00 m	
Superficie scoperta fino ai 25mq calcolata al 30%	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Superficie scoperta in eccedenza calcolata al 10%	24,91 mq	34,12 mq	0,10	3,41 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	176,74 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	176,74 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

STATO CONSERVATIVO

STATO D'USO

L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato conservativo mediocre sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti, quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata, ma non sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato.

Lo scrivente ha inoltre rilevato fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni, diffusi in alcune zone di gran parte degli ambienti, ma particolarmente presenti nel bagno. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove, però, non vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste.

Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è catastalmente intestato al Signor **** Omissis ****, quest'ultima risulta deceduta. A tal proposito si sottolinea che è presente l'Eredità giacente del suddetto de cuius **** Omissis ****, la quale è gestita dalla Curatrice nominata Dott.ssa **** Omissis ****.

L'immobile è attualmente occupato ed utilizzato dal Signor **** Omissis **** (figlio del debitore esecutato **** Omissis ****), il quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

Il suddetto sopralluogo è stato svolto in presenza, oltre che del suddetto Signor **** Omissis ****, anche del debitore esecutato **** Omissis ****, e del Signor **** Omissis **** (ulteriore figlio del debitore esecutato **** Omissis ****, nonché amministratore di sostegno del padre).

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

PARTI COMUNI

Lo scrivente, alla luce delle analisi svolte all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, sottolinea il fatto che l'immobile pignorato non risulta "fuso" con altri immobili adiacenti, esterni alla presente procedura.

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

Considerata la natura, la conformazione e le dimensioni modeste del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, lo scrivente presume l'assenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Al netto di quanto appena asserito, di conseguenza, potrebbero non esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

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

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	2127	2		A2						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
25	2127										

Corrispondenza catastale

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

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

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

La prima difformità rilevata, riconducibile ad una diversa disposizione degli spazi interni, è relativa all'area attualmente occupata dal bagno e dal ripostiglio. Nella planimetria catastale, tale area è accorpata in un unico

ambiente, interamente destinato al bagno, e il ripostiglio occupa una porzione dell'attuale soggiorno. Di conseguenza, anche gli attuali infissi esterni presenti nei suddetti due vani risultano traslati verso Nord - Nord/Est rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento.

Tale variazione ha quindi generato una traslazione verso il lato Nord - Nord/Est del tramezzo di separazione tra l'attuale Soggiorno e il ripostiglio, a vantaggio della superficie del soggiorno, il quale nella realtà è più ampio rispetto a quanto rappresentato catastalmente, oltre alla riduzione di superficie del bagno, nel quale, nella realtà, è stato inglobato il ripostiglio.

Un'ulteriore difformità rilevata in sede di sopralluogo è riferibile al Disimpegno, il quale nella planimetria catastale risulta più largo di quanto presente nello stato di fatto. Tale difformità la si nota esclusivamente in prossimità dell'ingresso dell'appartamento, precisamente risulta traslato il tramezzo tra disimpegno e cucina, a vantaggio della cucina, generando quindi, un ampliamento di superficie.

La cucina, inoltre, è stata ampliata ulteriormente anche dalla parte opposta, ovvero mediante la traslazione della parete confinante con l'attuale camera 03, verso Nord - Nord/Est dell'immobile.

Tale ulteriore ampliamento della cucina ha inevitabilmente ridotto la superficie della camera 03.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/2 - Abitazione di tipo civile, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica.

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

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

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

Si ritiene doveroso anticipare e precisare sin d'ora, che il nuovo deposito catastale dovrà avvenire successivamente alla bonifica progettuale nel seguito analizzata, di modo da includere le eventuali ulteriori modifiche generate dalle demolizioni previste per le opere non suscettibili di sanatoria urbanistica. Pertanto, se pur l'analisi delle difformità catastali sopra riportata, la quale ha determinato gli oneri relativi al nuovo deposito catastale, è stata svolta mediante il raffronto tra lo stato reale e la planimetria catastale depositata, tali oneri si ritengono del tutto congrui, qualora, per via delle demolizioni relative agli abusi non suscettibili di sanatoria urbanistica, la nuova rappresentazione dovesse essere differente da quanto sopra descritto e dall'attuale stato reale dell'appartamento.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 14/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2127, Sub. 2 Categoria A2
Dal 14/02/1997 al 16/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 2127, Sub. 2 Categoria A2

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso promiscua, in parte destinata ad uso commerciale (piano terra) e in parte destinata ad uso residenziale (piano primo), edificato all'interno del centro abitato di Sardara (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato tra la via Oristano ed il vico Tevere. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sardara l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, – "COMPLETAMENTO RESIDENZIALE", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

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

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sardara e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

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



Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia urbanistica di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. Si precisa che, la documentazione richiesta è stata scansionata e conseguentemente fornita allo scrivente in via telematica dall'ufficio preposto del Comune di Sardara. L'esito di tale accesso agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sardara, nel quale sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti e relativi all'immobile oggetto di perizia. Si precisa sin d'ora il fatto che tale accesso agli atti ha prodotto la raccolta di diversi titoli edilizi relativi al maggiore fabbricato, di cui tre riguardano esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi dei Titoli Edilizi forniti dall'U.T.C. di Sardara, relativi al maggiore fabbricato che ospita l'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

Il primo titolo edilizio reperito presso l'U.T.C. di Sardara, risulta essere il Nullaosta per Esecuzione Lavori Edili n° 9 rilasciato in data 02/05/1967 al Signor **** Omissis ****, in qualità di proprietario del lotto. Il medesimo nullaosta prevede l'autorizzazione alla costruzione di un "magazzino", sul lotto nel quale attualmente insiste il maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di stima.

Tale titolo abilitativo è stato rilasciato a seguito della richiesta presentata, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sardara, dal Signor **** Omissis **** in data 08/03/1967.

Contestualmente al medesimo titolo, il Signor **** Omissis ****, in data 23/01/1967, provvedeva a presentare una domanda presso gli uffici dell'A.N.A.S. relativamente alla realizzazione di un "accesso mediante cavalcavaso" all'immobile oggetto dell'autorizzazione di cui sopra. Tale domanda, vincolata alle prescrizioni imposte dalla normativa di legge, è stata accolta in data 17/03/1967.

Il secondo titolo edilizio, presente all'interno della documentazione relativa all'accesso agli atti, fornita dall'U.T.C. di Sardara, è la Licenza di Costruzione n°42 del 27/06/1972, la quale ha come oggetto l'autorizzazione per l'edificazione di una "casa civile abitazione da costruirsi sopra un piano già esistente".

Il medesimo titolo è stato rilasciato al Signor **** Omissis ****, successivamente alla domanda presentata in data 05/02/1972.

Successivamente al rilascio di tale titolo, il Sindaco di Sardara autorizza l'abitabilità dell'immobile all'epoca di proprietà del Signor **** Omissis ****, in data 31/07/1972.

Durante l'analisi della documentazione fornita dall'U.T.C. di Sardara, è emersa un'ulteriore Licenza di Costruzione riguardante il maggiore fabbricato. Tale titolo edilizio riguarda l'autorizzazione ad eseguire dei lavori per "l'apertura di un passo carraio per l'accesso da Vico Tevere alla propria abitazione sita in via Oristano".

La medesima licenza, identificata con il n° 18/A/75 è stata rilasciata in data 08/02/1975 al Signor Musa, in conformità alla domanda presentata in data 21/11/1974.

Un altro titolo edilizio, analizzato dallo scrivente C.T.U., è la Licenza di Costruzione n°23/A/75 del 08/02/1975, la quale autorizza ad "eseguire la costruzione di un piccolo vano sul terrazzo della propria abitazione sita in via Oristano 65". La licenza sopracitata è stata rilasciata a seguito della richiesta presentata dal Signor **** Omissis **** in data 10/12/1974.

Si ritiene opportuno segnalare che, tale titolo è pervenuto allo scrivente carente degli elaborati progettuali. Pertanto, non avendo dei riferimenti grafici attendibili, i quali identificherebbero inequivocabilmente le dimensioni ed il posizionamento all'interno del perimetro del terrazzo del "piccolo vano", lo scrivente, vista l'insufficienza di elementi in suo possesso, non può assumere il medesimo titolo edilizio come punto di riferimento per il raffronto tra lo stato progettuale assentito e lo stato reale dei luoghi rilevato.

L'ultimo titolo analizzato, reperito mediante l'accesso agli atti effettuato presso l'U.T.C. di Sardara, è l'Autorizzazione Edilizia n°057/88, rilasciata in data 16/05/1988, relativa alla pratica edilizia n° 2656/88, protocollo n° 2720, riguardante la "tinteggiatura prospetti fabbricato".

Tale autorizzazione è stata concessa dall'ufficio competente, a seguito alla domanda inoltrata in data 12/05/1988 con protocollo n° 2656, dal Signor **** Omissis ****, ovvero uno degli attuali debitori esecutati, all'epoca in qualità di affittuario del locale sito in via Oristano.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente sottolinea che l'ultimo stadio progettuale approvato in ordine cronologico, relativo all'immobile in oggetto, è la Licenza di Costruzione n°23/A/75 del 08/02/1975, la quale autorizza ad "eseguire la costruzione di un piccolo vano sul terrazzo della propria abitazione sita in via Oristano 65".

Come già analizzato precedentemente, tale titolo è privo di elaborati grafici, pertanto, pur essendo l'ultimo titolo edilizio approvato, non potrà essere preso come punto di riferimento per il raffronto tra lo stato progettuale assentito e lo stato reale dell'appartamento, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti.

Si precisa, inoltre, che l'assenza degli elaborati grafici di tale titolo edilizio, non consente di determinare con esattezza la corrispondenza tra lo stato reale del locale di sgombero con la Licenza di Costruzione di riferimento. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Inoltre, tale circostanza implica, inevitabilmente, che il titolo di riferimento per il raffronto tra lo stato assentito e lo stato reale, sia quello precedente disponibile, ovvero la Licenza di Costruzione n°42 del 27/06/1972, la quale è regolarmente corredata degli appositi elaborati grafici.

Le pratiche sopra analizzate sono consultabili all'interno dell'Allegato B - Documentazione del comune di Sardara, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo, e le planimetrie relative allo stato progettuale, è emerso come non vi sia rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale assentita. La corrispondenza si verifica grossomodo in termini di sagoma generale dell'immobile e di consistenza, al netto del balcone e parzialmente del locale di sgombero, nel seguito meglio descritti, mentre, la compartimentazione degli spazi interni risulta del tutto incoerente tra lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo e lo stato assentito.

In particolare, la prima difformità riscontrata in sede di sopralluogo è pertinente al Locale di sgombero. L'edificazione di tale locale è stata autorizzata mediante la Licenza di Costruzione n°23/A/75 del 08/02/1975, della quale, però, non sono stati reperiti gli elaborati grafici. Pertanto, lo scrivente non è in possesso di un preciso riferimento per il confronto tra lo stato progettuale assentito e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Alla luce di quanto premesso, comunque, lo scrivente sottolinea che in sede di sopralluogo è stato rilevato un evidente abuso sostanziale relativo a tale locale di sgombero, identificabile anche senza la planimetria progettuale di riferimento.

In particolare, la Camera 03, che confina lateralmente con il locale di sgombero, è dotata di due finestre. Una finestra è installata nel prospetto principale del maggiore fabbricato e si affaccia direttamente sul balcone verso la via Oristano. La seconda finestra è installata nel prospetto Est - Sud/Est della stanza e si affaccia direttamente dentro il Locale di sgombero. Da una sommaria analisi, si precisa che tale caratteristica non consente alla camera 03 di rispettare a pieno le norme igienico sanitarie relativamente all'aerazione diretta dell'ambiente, in quanto la finestra che si affaccia nel prospetto principale non soddisfa, da sola, i requisiti minimi richiesti, considerata l'ampiezza del vano. Pertanto, si ritiene inverosimile che il progetto per la realizzazione di tale locale di sgombero nel terrazzo, del quale non sono presenti gli elaborati grafici, consentisse la chiusura della finestra dell'attuale camera 03. A tale proposito, però, è doveroso sottolineare inoltre che a sua volta, anche la camera 03 è difforme dal progetto approvato, in quanto risulta più ampia rispetto a quanto assentito. La finestra sopra citata, che si affaccia all'interno del Locale di sgombero, in precedenza era relativa ad un'ulteriore stanza, la quale ora è inglobata in parte nella Camera 03 e in parte nella Cucina.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente sottolinea che il locale di sgombero è assentito, ma non si è a conoscenza della consistenza concessa nel titolo edilizio di riferimento, in modo da stabilire la sua esatta consistenza, e, di conseguenza, se tale finestra risultava interna o esterna al suddetto locale. Pertanto, per evitare di perdere la destinazione d'uso dell'attuale camera 03, in quanto se non rispetta i requisiti igienico sanitari non può essere usata come camera ma diventerebbe un locale di sgombero, lo scrivente ritiene maggiormente vantaggioso traslare la parete Sud - Sud/Ovest del locale di sgombero esistente, in direzione Nord - Nord/Est, lasciando invariata la consistenza dell'attuale Camera 03, essendo questa, una difformità suscettibile di sanatoria.

La traslazione della parete del Locale di Sgombero, generata dalla demolizione e ricostruzione della suddetta parete, è prevista per una distanza tale da rendere la finestra della camera 03, completamente esterna al locale di sgombero, di modo da garantire il rispetto delle norme igienico sanitarie della camera 03.

Pertanto, come sottolineato in precedenza, tale abuso è da ritenersi sostanziale, quindi non suscettibile di sanatoria. Per tale motivo, al termine dell'analisi degli abusi urbanistici, lo scrivente andrà a determinare gli oneri relativi ai lavori necessari al ripristino dello stato assentito.

Un'ulteriore difformità rilevata, anch'essa sostanziale e quindi non suscettibile di sanatoria, è relativa al Soggiorno.

In particolare, le variazioni della compartimentazione interna effettuate nell'immobile rispetto al progetto approvato, soprattutto in alcuni ambienti specifici come ad esempio il soggiorno, non consentono di rispettare a pieno le norme igienico sanitarie relativamente all'aerazione diretta degli ambienti. Nel soggiorno, quindi, la finestra che si affaccia nel prospetto Sud - Sud/Ovest, non soddisfa i requisiti minimi richiesti, considerata l'ampiezza del vano generata dai vari ampliamenti eseguiti.

Il medesimo ambiente, nel suo stato originale, risultava configurato come un unico vano insieme all'attuale camera 01, mentre in tale area, allo stato attuale, sono presenti due ambienti distinti, divisi da un tramezzo, ovvero la camera 01 e il Soggiorno.

L'attuale Soggiorno, dato il suo frazionamento per ottenere l'attuale camera 01, è stato invece ampliato verso il lato Nord - Nord/Est, nell'area nella quale nella planimetria assentita è rappresentata la dispensa.

Tale modifica, quindi, ha comportato la perdita dei requisiti igienico sanitari, in quanto la superficie finestrata, determinata dalla dimensione dell'unico infisso presente all'interno della stanza, non rispetta le norme di legge per il soddisfacimento di tali requisiti.

Come anticipato in precedenza, anche questa difformità è da considerarsi sostanziale e quindi non suscettibile di sanatoria. Pertanto, nel proseguo della trattazione, lo scrivente andrà a determinare gli oneri necessari al ripristino dello stato assentito.

Di conseguenza, in riferimento alle modifiche sopra descritte, anche gli ulteriori ambienti confinanti con la parete Nord - Nord/Est dell'attuale soggiorno, hanno subito dei mutamenti.

Infatti, la suddetta variazione riguardante l'attuale Soggiorno, ha comportato la demolizione di due tramezzi, i quali costituivano due ambienti separati che allo stato attuale risultano essere inesistenti, in quanto sono stati inglobati dal Soggiorno.

Tale modifica ha comportato la costituzione di due ulteriori vani, rilevati in sede di sopralluogo, i quali sono rispettivamente denominati Ripostiglio e Bagno. I suddetti ambienti sono stati realizzati sfruttando la superficie originale del servizio igienico, mediante la realizzazione di un tramezzo non rappresentato nella planimetria assentita. Tali difformità sono individuate come formali, pertanto, suscettibili di sanatoria.

Inoltre, è doveroso sottolineare che all'interno del Ripostiglio e del Bagno, sono state realizzate due finestre, di piccole dimensioni, installate entrambe ad una altezza dal pavimento uguale o leggermente superiore a 2,00 metri.

Tali infissi non sono presenti nella planimetria progettuale assentita, e si affacciano nel lotto di terreno confinante con l'immobile in oggetto, di proprietà terza.

Per tali motivi, lo scrivente, in via precauzionale intende trattare tali difformità come sostanziali e quindi non suscettibili di sanatoria. Pertanto, verranno conteggiati gli oneri necessari al fine di ripristinare lo stato assentito con la chiusura delle suddette finestre mediante apposita muratura. Inoltre, risultano installate in due vani, i quali, non hanno assoluta necessità dell'aerazione naturale. Nel bagno si può predisporre l'impianto di aerazione forzata, mentre il ripostiglio, vista la sua natura, può non avere alcuna tipologia di aerazione.

Fermo restando quanto sopra analizzato, è doveroso sottolineare il fatto che, in riferimento a quanto rilevato in sede di sopralluogo, i due infissi aperti verso il fondo del vicino risultano installati ad una altezza uguale o superiore ai due metri, uno ha un'apertura del tipo a vasistas, mentre l'altro è a bandiera con chiusura a battente. Entrambi gli infissi sono pressoché assimilabili ad infissi aventi la sola funzione di luce e non di affaccio.

Pertanto, non si esclude che, un futuro aggiudicatario, possa, previa interlocuzione con l'U.T.C. di Sardara, ottenere la regolarizzazione di tali infissi, nel caso rispettino tutte le normative vigenti in materia.

Lo scrivente rimane a completa disposizione del G.E. per un eventuale approfondimento, qualora dovesse ritenersi necessario, sulla normativa che disciplina tali tipologie di aperture, trattate anche in diversi articoli del Codice civile.

Sono state rilevate ulteriori difformità formali, legate alla diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare, nel lato Est - Sud/Est dell'appartamento, più precisamente nella parete confinante con il vano scala, nel progetto approvato sono rappresentati tre vani, ovvero una cucina e due camere da letto, mentre nella realtà sono presenti solo due vani, quali la cucina e la camera 03. Pertanto, la camera presente nelle planimetrie assentite, ubicata al centro delle tre, nella realtà è stata eliminata cedendo parte della superficie alla cucina e parte alla camera 03.

Questa variazione coinvolge in parte anche il Disimpegno, nella zona adiacente all'ingresso dell'immobile, in quanto nella realtà è leggermente più stretto rispetto a quanto assentito progettualmente, cedendo la superficie in favore della cucina.

Un'ultima difformità rilevata è relativa alla realizzazione del Balcone, installato sul prospetto principale dell'immobile. Tale pertinenza, non è rappresentato nello stato progettuale assentito e pertanto costituisce un abuso, in quanto non è stata rivenuta dallo scrivente la documentazione che autorizza la sua costruzione.

Tale difformità è presumibilmente suscettibile di sanatoria, in quanto, da una sommaria analisi sulle norme urbanistiche del Comune di Sardara, non sono stati rilevati particolari limiti, nella zona urbanistica di

ASTE GIUDIZIARIE

riferimento, sulla realizzazione dei balconi. Tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sardara, per ogni doveroso approfondimento.

ASTE GIUDIZIARIE

Alla luce di quanto sopra analizzato, si precisa ulteriormente che la realizzazione del sopracitato Balcone risulterebbe perfettamente in aderenza con quanto deliberato dall'art. 46 - AGGETTI E SPORGENZE del Regolamento Edilizio del comune di Sardara. All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, lo scrivente ha riportato il suddetto articolo 46 del R.E. di Sardara.

ASTE GIUDIZIARIE

Inoltre, lo scrivente sottolinea che eventuali differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello assentito, risulterebbero comunque di lieve entità. Pertanto, tali differenze verrebbero ritenute comunque suscettibile di sanatoria, in quanto rientrerebbero nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente.

In ogni caso, anche tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sardara.

ASTE GIUDIZIARIE

La suddetta normativa di riferimento è il testo unico per l'edilizia identificato dal D.P.R. 380/2001. Tale normativa prevede che non è da ritenersi violazione edilizia il mancato rispetto della cubatura entro i limiti del 2 per cento rispetto al titolo edilizio abilitativo. Tali tolleranze previste dal testo unico sono state successivamente modificate con l'entrata in vigore del D.L. n° 69/2024 convertito nella Legge n° 105/2024. Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 4 per cento per unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati, assimilabile al caso in esame.

ASTE GIUDIZIARIE

All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, a supporto di quanto sopra analizzato, lo scrivente ha riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

ASTE GIUDIZIARIE

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sardara, al netto delle difformità sostanziali soprariportate, per le quali occorre intervenire nelle modalità opportune affinché venga ripristinato lo stato progettuale assentito.

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sardara, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 4.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sardara. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile.

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

ASTE GIUDIZIARIE

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente intende valutare gli oneri necessari per il ripristino delle difformità sostanziali di cui sopra, di modo da ripristinare lo stato assentito, in quanto corrispondono con difformità non suscettibili di sanatoria.

Gli oneri necessari per tali interventi ammontano a circa 13.500,00 € IVA di legge esclusa, compresa la demolizione, il trasporto ed il conferimento a discarica dei materiali di risulta.

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

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica, dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sardara e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Sardara al Foglio 25, Particella 2127 Subalterno 2.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene in primo luogo mediante il portoncino installato al piano terra, nel prospetto principale del maggiore fabbricato, precisamente nella via Oristano. Oltre tale portoncino è presente una scala che conduce al piano primo, nel quale si sviluppa l'immobile in oggetto. La scala è composta da una rampa unica e lineare intervallata da un pianerottolo. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 005 e nelle immagini comprese tra la n° 108 e la n° 110 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Oltre la metà della rampa di scale che conduce all'appartamento ubicato al piano primo, è presente il suddetto pianerottolo, il quale consente il collegamento con il Terrazzo di pertinenza esclusiva dell'immobile. Il Terrazzo ha una forma planimetrica irregolare si estende per una superficie pari a circa 46,50 mq. A Nord - Nord/Est del Terrazzo è presente il locale di sgombero, nel lato Est - Sud/Est è presente il fabbricato di proprietà di soggetto terzo, escluso dalla presente procedura, mentre a Sud - Sud/Ovest si affaccia nel cortile interno al lotto che ospita il maggiore fabbricato, il quale è identificato come B.C.N.C. al Sub. 1 e al Sub. 2 (immobile in oggetto).

L'infisso di collegamento tra il pianerottolo della scala e il Terrazzo è installato nella vetrata realizzata con una struttura metallica, la quale genera l'apposita chiusura della parte alta del vano scala, ovvero dal livello terrazzo al piano primo.

Tale Terrazzo è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 006 e la n° 017 e nelle immagini comprese tra la n° 026 e n° 036 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Come anticipato in precedenza, nella parte Nord - Nord/Est del Terrazzo è presente il Locale di Sgombero, al quale si accede mediante un'apertura delimitata da due pannelli di legno che fungono da infisso. Tale vano ha una forma planimetrica irregolare, si estende per una superficie pari a circa 17,50 mq, ed è dotato di una finestra, la quale si affaccia nel prospetto Nord - Nord/Est, sulla via Oristano, e consente la corretta aerazione e illuminazione del vano.

Inoltre, nella parete Ovest - Nord/Ovest è presente un'ulteriore finestra, la quale si affaccia, però, nella Camera 03.

Si precisa sin d'ora che, da quanto osservato in sede di sopralluogo, l'edificazione del suddetto Locale di sgombero, allo stato attuale, preclude l'agibilità della Camera 03, in quanto non è garantita l'aerazione e illuminazione naturale diretta. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Inoltre, il locale di sgombero è dotato di una vetrata fissa, posizionata nella parete Sud - Sud/Ovest della stanza, al di sopra del vano scala.

Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 017 e la n° 025 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Dal suddetto pianerottolo di collegamento con il Terrazzo, prosegue la rampa di scale che conduce al secondo e ultimo pianerottolo, dal quale è possibile accedere all'unità immobiliare oggetto della presente stima, mediante il portoncino in legno di semplice fattura.

L'infisso sopra descritto è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 037 e la n° 039 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Il primo ambiente presente una volta varcato il portoncino di ingresso è il disimpegno, il quale ha una forma planimetrica assimilabile ad una "L" rovesciata, si estende per una superficie pari a circa 20,00 mq, e consente l'accesso a tutti i vani del presente immobile.

Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 039 e la n° 041, nelle immagini comprese tra la n° 050 e la n° 054 ed ulteriormente nelle immagini n° 073 e n° 074 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Il primo ambiente al quale si accede dal disimpegno, in direzione Sud - Sud/Ovest e in prossimità dell'ingresso dell'immobile, è la Camera 01.

Tale ambiente presenta una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 17,50 mq ed è dotato di una finestra installata nella parete Sud - Sud/Ovest dell'immobile. Tale infisso si affaccia nel cortile interno al lotto che ospita il maggiore fabbricato, il quale è identificato come B.C.N.C. al Sub. 1 e al Sub. 2 (immobile in oggetto), e consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente.

La Camera 01 è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 042 e la n° 049 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Nel lato del disimpegno opposto rispetto alla Camera 01 è presente la Cucina, la quale possiede una forma planimetrica rettangolare, un'ampiezza pari a circa 18,00 mq e al suo interno, precisamente nell'angolo Nord/Est è presente un camino a camera aperta in muratura.

Inoltre, la cucina è dotata di una finestra installata nel prospetto Est - Sud/Est, la quale si affaccia nel vano scala. È doveroso precisare sin d'ora il fatto che, la vetrata installata nel vano scala, la quale rende tale vano scala completamente chiuso dall'esterno, non consente l'aerazione diretta della Cucina. Questa caratteristica compromette il rispetto delle norme igienico sanitarie del vano e, di conseguenza, la sua regolare agibilità. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 065 e la n° 070 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Nella porzione Ovest dell'immobile è presente il Soggiorno, il quale ha l'accesso diretto dal Disimpegno in direzione Ovest - Nord/Ovest, posto frontalmente rispetto alla porta d'ingresso dell'appartamento. Tale ambiente presenta una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 29,00 mq. Nella parete orientata a Sud - Sud/Ovest è installata una finestra, la quale si affaccia nel cortile interno al lotto che ospita il maggiore fabbricato, il quale è identificato come B.C.N.C. al Sub. 1 e al Sub. 2 (immobile in oggetto).

È doveroso sottolineare il fatto che, tale infisso non garantisce i requisiti minimi di aerazione e illuminazione del Soggiorno, in quanto il vano, a seguito delle modifiche effettuate rispetto al titolo edilizio assentito, è attualmente di notevoli dimensioni. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Il soggiorno è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 055 e la n° 064 dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Adiacente alla parete Nord - Nord/Est del Soggiorno è presente il Ripostiglio, il quale ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 5,50 mq. Il Ripostiglio è dotato di una piccola finestra in legno di semplice fattura, con apertura del tipo a vasistas, installata nella parte alta del

prospetto Ovest – Nord/Ovest dell’immobile, confinante con il lotto edificato di proprietà di soggetto terzo, esterno alla presente procedura. Tale infisso è installato ad un’altezza pari a circa 2,00/2,10 metri dal pavimento e, da quanto osservato in sede di sopralluogo, ha presumibilmente la sola funzione di luce e non di veduta sul fondo del vicino. Inoltre, la liceità di tale infisso verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione.

Tale ambiente è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 074 e la n° 078 dell’Allegato A – Documentazione fotografica.

Di fianco al Ripostiglio, confinante con la parete Nord – Nord/Est, è presente il Bagno, il quale risulta essere l’unico servizio igienico dell’immobile oggetto della presente relazione di perizia. Il Bagno presenta una forma geometrica regolare, assimilabile ad un rettangolo, si sviluppa per una superficie pari a circa 6,00 mq, ed è dotato di una piccola finestra in pvc a bandiera con chiusura a battente, installata nella parte alta del prospetto Ovest – Nord/Ovest dell’immobile, confinante con il lotto edificato di proprietà di soggetto terzo, esterno alla presente procedura. Tale infisso è installato ad un’altezza pari a circa 2,00/2,10 metri dal pavimento e, da quanto osservato in sede di sopralluogo, ha presumibilmente la sola funzione di luce e non di veduta sul fondo del vicino. Inoltre, la liceità di tale infisso verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione. Al suo interno è presente un lavabo con annesso specchio, un piatto doccia con la relativa tenda di protezione, un wc, un bidet e lo scaldacqua elettrico, installato nella parete Est – Sud/Est del vano.

Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 079 e la n° 086 dell’Allegato A – Documentazione fotografica.

Procedendo in direzione Nord – Nord/Est del Disimpegno, in corrispondenza della parte terminale del medesimo ambiente, è presente l’ingresso alla Camera 02, la quale ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 19,00 mq. La Camera 02 è dotata di una porta finestra, installata nel prospetto fronte strada dell’immobile (prospetto Nord – Nord/Est) la quale consente il collegamento con il Balcone e garantisce la corretta aerazione e illuminazione dell’ambiente.

Il vano sopra descritto è inquadrato nelle immagini comprese tra la n° 094 e la n° 102 dell’Allegato A – Documentazione fotografica.

Il balcone si estende per una superficie pari a circa 4,00 mq, ha una forma regolare, e si affaccia sul prospetto principale del maggiore fabbricato orientato in direzione Nord – Nord/Est, sulla via Oristano.

Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 103 e la n° 108 dell’Allegato A – Documentazione fotografica.

L’ultimo ambiente presente nell’immobile in oggetto, anch’esso accessibile dal Disimpegno, precisamente dalla parte terminale della parete Est – Sud/Est del suddetto ambiente, è la Camera 03. Tale ambiente ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 22,50 mq.

La Camera 03 è dotata di due finestre. Una finestra è installata nel prospetto principale del maggiore fabbricato, si affaccia sul balcone sopradescritto, e consente la corretta aerazione e illuminazione dell’ambiente. La seconda finestra è installata nel prospetto Est – Sud/Est della stanza e si affaccia sul Locale di sgombero. Da una sommaria analisi, si precisa che tale caratteristica non consente alla camera 03 di rispettare a pieno le norme igienico sanitarie relativamente all’aerazione diretta dell’ambiente, in quanto la finestra che si affaccia nel prospetto principale non soddisfa, da sola, i requisiti minimi richiesti, considerata l’ampiezza del vano. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

La Camera 03 è inquadrata nelle immagini comprese tra la n° 087 e la n° 093 dell’Allegato A – Documentazione fotografica.

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

FINITURE INTERNE

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

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene in primo luogo mediante il portoncino di semplice fattura, installato al piano terra, nel prospetto principale del maggiore fabbricato, precisamente nella via Oristano. La scala che conduce al piano primo in cui si sviluppa l'appartamento in oggetto è rivestita con elementi in marmo, mentre la vetrata che garantisce la chiusura della parte superiore del vano scala è stata realizzata con una struttura metallica di semplice fattura e vetri singoli.

L'ingresso all'appartamento in oggetto avviene direttamente dalla scala, mediante un portoncino di legno di semplice fattura, ad anta singola a bandiera con chiusura a battente.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, realizzata con marmette prefabbricate di forma quadrata (dimensioni circa 40x40 cm), posate con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti.

L'unico ambiente incoerente rispetto a tutto l'interno dell'immobile è il bagno, il quale è pavimentato con elementi in gres porcellanato quadrati (dimensioni circa 20x20 cm), di colore chiaro, disposti con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti.

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

La pavimentazione delle aree esterne invece risulta differente dal resto dell'appartamento. In particolare, il locale di sgombero è pavimentato con elementi in gres porcellanato, con effetto cotto, di forma rettangolare (dimensioni circa 10x20 cm), disposti con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti.

La pavimentazione del terrazzo, invece, è realizzata mediante elementi in gres porcellanato per esterni di forma rettangolare (dimensioni circa 20x30 cm), di colore chiaro, disposti con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti.

Mentre, il balcone è pavimentato con elementi in gres porcellanato per esterni di forma quadrata (dimensioni circa 20x20 cm), di colore chiaro, disposti con inclinazione parallela rispetto alle direzioni principali delle pareti.

Le pareti verticali delle suddette aree esterne sopra citate, sono prive di zoccolino battiscopa al netto del balcone, il quale è corredato di battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione, posato esclusivamente nella parete in muratura corrispondente con il prospetto principale del maggiore fabbricato. I restanti tre lati del balcone sono invece dotati di un parapetto realizzato mediante una ringhiera metallica.

Le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato (dimensioni circa 20x20 cm), di colore chiaro. La posa in opera del rivestimento non risulta uniforme. In particolare, le piastrelle sono disposte prevalentemente con inclinazione parallela rispetto alla direzione principale delle pareti, mentre, in una fascia della porzione superiore, le piastrelle sono disposte con inclinazione a 45 gradi rispetto alla direzione principale delle pareti. Il rivestimento delle pareti verticali del Bagno è realizzato fino ad un'altezza di 1,70 m circa, valutata a partire dal pavimento.

Mentre, le pareti verticali della cucina, risultano rivestite solo in parte, ovvero, nella la parete esposta a Sud - Sud/Ovest e nell'angolo Sud, nella zona dell'angolo cottura.

Il rivestimento è realizzato mediante piastrelle quadrate in gres porcellanato (dimensioni circa 20x20 cm), di colore chiaro, con effetto decorativo.

Le piastrelle sono disposte con inclinazione parallela rispetto alla direzione principale delle pareti, e tale rivestimento delle pareti verticali dell'angolo cottura, è realizzato fino ad un'altezza di 1,80 m circa, valutata a partire dal pavimento.

Inoltre, si ritiene doveroso precisare che all'interno della Cucina, è presente un camino a camera aperta in muratura, il quale è ubicato nell'angolo Nord/Est del medesimo ambiente.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimento ceramico, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore bianco, omogenea in tutti gli ambienti. Anche i soffitti risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco in tutti gli ambienti interni dell'immobile.

Le pareti e il soffitto del locale di sgombero risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco, mentre le pareti laterali e il parapetto del Terrazzo risultano intonacati ma privi di tinteggiatura.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dell'appartamento risulti uniforme, attestandosi su un valore pari a 3,12 m circa.

Gli infissi interni di separazione tra i vari ambienti sono costituiti da porte in legno di semplice fattura a giorno, dotate di vetro satinato, del tipo a bandiera con chiusura a battente. Tutti gli infissi interni, ad eccezione di quello ubicato del Locale di sgombero, sono dotati di soglie in marmo, le quali intervallano la pavimentazione tra i vari ambienti.

Anche gli infissi esterni sono del tipo a bandiera con chiusura a battente, con telaio in legno e vetro singolo. Il loro oscuramento è garantito da apposito sistema oscurante realizzato mediante semplici tapparelle avvolgibili in materiale plastico, installate nella parte esterna di ogni infisso. L'infisso esterno installato nel bagno, invece, è del tipo a bandiera con chiusura a battente, con telaio in pvc vetro singolo. Il suo oscuramento non è garantito da alcun apposito sistema oscurante. Mentre, l'infisso esterno presente nel Ripostiglio ha una struttura in legno di semplice fattura e vetro singolo, e ha una chiusura del tipo a vasistas. Tutti gli infissi esterni sono dotati di soglie in marmo dello spessore di 2-3 cm, ad eccezione degli infissi installati nel Ripostiglio e nel Bagno.

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

IMPIANTI

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. Si ritiene doveroso premettere che in sede di sopralluogo, non è stato rinvenuto il quadro elettrico di tipo domestico, e che, considerata la vetustà dell'immobile, l'alimentazione elettrica potrebbe, presumibilmente, essere deputata ad un unico interruttore che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare.

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

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra il servizio igienico e la cucina. Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'edificio che comprende l'immobile in oggetto, sia dotato di un sistema di pluviali lungo il prospetto principale e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano al di sotto del piano di calpestio del marciapiede, in appositi pozzetti di raccolta delle acque.

Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'appartamento vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come alla produzione dell'acqua calda sanitaria provveda uno scaldacqua elettrico di medie dimensioni installato all'interno del bagno.

Si precisa che durante le operazioni svolte in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun impianto di riscaldamento e di condizionamento all'interno dell'appartamento in oggetto.

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

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

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sardara (SU) - Via Oristano

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

L'immobile oggetto di perizia è catastalmente intestato al Signor **** Omissis ****, quest'ultima risulta deceduta. A tal proposito si sottolinea che è presente l'Eredità giacente del suddetto de cuius **** Omissis ****, la quale è gestita dalla Curatrice nominata Dott.ssa **** Omissis ****.

Non sono stati reperiti ipotetici provvedimenti formali relativi "all'assegnazione della casa coniugale". A tale proposito è doveroso sottolineare il fatto che durante le operazioni peritali, lo scrivente ha effettuato le opportune verifiche sullo stato civile degli esecutati, inviando apposita richiesta all'ufficio preposto del Comune di Sardara. Infatti, in data 20/03/2025, è stato rilasciato dall'ufficio preposto del comune di Sardara il certificato contestuale di residenza e stato civile dell'esecutato **** Omissis ****, il quale non risulta coniugato. Nella stessa circostanza, il medesimo ufficio comunicava, mediante apposita nota, che il Signor **** Omissis ****, invece, ha contratto matrimonio a Torino in data 05/04/1975, con la signora **** Omissis ****, tale atto è iscritto nei registri di matrimonio del comune di Torino.

A tale proposito si precisa che, da quanto rilevato dalle ispezioni ipotecarie effettuate sull'identificativo catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, emerge che il Signor **** Omissis **** ha acquistato la propria quota dell'immobile in regime di separazione dei beni. Tale atto è stato stipulato in data 14/02/1997, Rep. n° 6387, trascritto a Cagliari in data 17/02/1997, R.P. n° 2563, R.G. n° 3660.

Pertanto, lo scrivente non ha ritenuto opportuno inoltrare la richiesta del certificato di matrimonio del Signor **** Omissis ****, presso gli uffici competenti del comune di Torino, in quanto, nonostante risulta coniugato, ha acquistato la propria quota dell'immobile in oggetto in regime di separazione dei beni. Inoltre, tale richiesta

avrebbe ampiamente dilatato i tempi di stesura della presente trattazione, in quanto le tempistiche di evasione di tali documenti, specialmente nelle amministrazioni di grandi entità, sono decisamente più lunghi.

Mentre, come anticipato in precedenza, il Signor **** Omissis **** non risulta coniugato e la Signora **** Omissis **** è deceduta.

Per tali ragioni viene meno la richiesta fatta dal presente quesito peritale ovvero di acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, è risultato evidente come l'unità immobiliare sia attualmente occupata ed utilizzata dal Signor **** Omissis **** (figlio del debitore esecutato **** Omissis ****), il quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico.

Si precisa inoltre che l'accesso all'immobile in oggetto, al fine di consentire l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, è stato svolto in presenza, oltre che del suddetto Signor **** Omissis ****, anche del debitore esecutato **** Omissis ****, e del Signor **** Omissis **** (ulteriore figlio del debitore esecutato **** Omissis ****, nonché amministratore di sostegno del padre).

Si precisa che, in base agli elementi raccolti durante le operazioni peritali, nonché direttamente dai presenti al sopralluogo, l'immobile risulta occupato da soggetto terzo riconducibile ai soggetti esecutati, come già indicato a più riprese, ovvero il Signor **** Omissis **** (figlio del debitore esecutato **** Omissis ****).

È doveroso precisare e segnalare che durante le operazioni peritali non è stato rinvenuto alcun titolo che attesti il titolo con il quale il Signor **** Omissis **** occupi l'immobile oggetto di perizia. Dunque, non si è a conoscenza se l'immobile è oggetto di regolare contratto d'affitto.

Pertanto, vengono meno le richieste fatte dal presente quesito in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto.

Ad ogni modo, lo scrivente rimane a completa disposizione del G.E., qualora dovesse ritenere opportuno approfondire tale tematica.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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

Considerata la natura, la conformazione e le dimensioni modeste del maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile in oggetto, lo scrivente presume l'assenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale. Al netto di quanto appena asserito, di conseguenza, potrebbero non esserci oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento.

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

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di giugno 2020). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sardara è stato effettuato con Determinazione R.A.S. n° 282 del 24/02/2005, e Determinazione R.A.S. n° 41010 DEL 19/07/2007 da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

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

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

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

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sardara (SU) - Via Oristano
L'immobile in oggetto è intestato catastalmente al Signor **** Omissis ****, quest'ultima risulta deceduta. A tal proposito si sottolinea che è presente l'Eredità giacente del suddetto de cuius **** Omissis ****, la quale è gestita dalla Curatrice nominata Dott.ssa **** Omissis ****, e risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sardara al Foglio 25, Particella 2127, Subalterno 2. L'immobile oggetto della presente stima viene nel seguito identificato: •Unità immobiliare ad uso abitativo, censita al N.C.E.U. del Comune di Sardara al Foglio 25 Particella 2127 Subalterno 2, ubicata al primo piano del maggiore fabbricato. Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è ubicato nel lotto di terreno sito in Sardara, tra la via Oristano ed il vico Tevere, il quale insiste al N.C.T. del Comune di Sardara al Foglio 25 Particella 2127. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sardara l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, - "COMPLETAMENTO RESIDENZIALE", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2127, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 2127

Valore di stima del bene: € 103.984,98

METODO SINTETICO COMPARATIVO Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione. Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto. Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 602,25 €/mq. Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 574,44. €/mq si ricava un valore finale di €/mq 588,35 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare. Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 588,35, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene: €/mq 588,35 x S = €/mq 588,35 x 176,74 mq = € 103.984,98 con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato. **VALORE IMMOBILIARE FINALE** Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri. Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 4.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Inoltre, alle pagine precedenti sono stati determinati gli oneri necessari per il ripristino delle difformità non suscettibili di sanatoria, i quali ammontano a circa 13.500,00 €, IVA di legge esclusa. Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente. **Descrizione** Superficie commerciale complessiva (mq) 176,74 Superficie coperta netta (mq) 155,07 Superficie scoperta (mq) 49,91 Valore unitario dell'immobile (€/mq) € 588,35 Valore derivante da stima € 103.984,98 A detrarre oneri per bonifiche amministrative- € 4.000,00 A detrarre oneri per bonifiche catastali- € 1.000,00 A detrarre oneri per lavori di ripristino- € 13.500,00 Valore di mercato dell'immobile € 85.484,98 Valore di mercato dell'immobile: 85.484,98 € (diconsi euro ottantacinquemilaquattrocentottantaquattro/98) Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, oltre ai lavori di ripristino delle difformità sostanziali non suscettibili di sanatoria, al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di stima. Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della

qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sardara (SU) - Via Oristano	176,74 mq	588,35 €/mq	€ 103.984,98	100,00	€ 103.984,98
				Valore di stima:	€ 103.984,98

Valore di stima: € 103.984,98

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri per bonifiche amministrative	€	4.000
Oneri per bonifiche catastali	€	1.000
Oneri per lavori di ripristino	€	13.500

Valore finale di stima: € 85.484,98

METODO SINTETICO COMPARATIVO

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

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

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

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi

determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 602,25 €/mq.

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 574,44. €/mq si ricava un valore finale di €/mq 588,35 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 588,35, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/mq } 588,35 \times S = \text{€/mq } 588,35 \times 176,74 \text{ mq} = \text{€ } 103.984,98$$

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

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 4.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Inoltre, alle pagine precedenti sono stati determinati gli oneri necessari per il ripristino delle difformità non suscettibili di sanatoria, i quali ammontano a circa 13.500,00 €, IVA di legge esclusa.

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

Descrizione Superficie commerciale complessiva (mq) 176,74

Superficie coperta netta (mq) 155,07

Superficie scoperta (mq) 49,91

Valore unitario dell'immobile (€/mq) € 588,35

Valore derivante da stima € 103.984,98

A detrarre oneri per bonifiche amministrative- € 4.000,00

A detrarre oneri per bonifiche catastali- € 1.000,00

A detrarre oneri per lavori di ripristino- € 13.500,00

Valore di mercato dell'immobile € 85.484,98

Valore di mercato dell'immobile:

85.484,98 €

(diconsi euro ottantacinquemilaquattrocentottantaquattro/98)

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

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

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

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 23/05/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - Informativa per il debitore
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Inventario terre civiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Documentazione del Comune di Sardara
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - Check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M - Foglio riassuntivo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Verbale di sopralluogo



✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - Stima immobiliare



✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - Stato civile degli esecutati



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sardara (SU) - Via Oristano

L'immobile in oggetto è intestato catastalmente al Signor **** Omissis ****, quest'ultima risulta deceduta. A tal proposito si sottolinea che è presente l'Eredità giacente del suddetto de cuius **** Omissis ****, la quale è gestita dalla Curatrice nominata Dott.ssa **** Omissis ****, e risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sardara al Foglio 25, Particella 2127, Subalterno 2. L'immobile oggetto della presente stima viene nel seguito identificato: •Unità immobiliare ad uso abitativo, censita al N.C.E.U. del Comune di Sardara al Foglio 25 Particella 2127 Subalterno 2, ubicata al primo piano del maggiore fabbricato. Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è ubicato nel lotto di terreno sito in Sardara, tra la via Oristano ed il vico Tevere, il quale insiste al N.C.T. del Comune di Sardara al Foglio 25 Particella 2127. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sardara l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, - "COMPLETAMENTO RESIDENZIALE", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2127, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 2127

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso promiscua, in parte destinata ad uso commerciale (piano terra) e in parte destinata ad uso residenziale (piano primo), edificato all'interno del centro abitato di Sardara (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato tra la via Oristano ed il vico Tevere. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto il maggiore fabbricato. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sardara l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, - "COMPLETAMENTO RESIDENZIALE", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sardara e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Prezzo base d'asta: € 85.484,98

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.484,98

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sardara (SU) - Via Oristano		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2127, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 2127	Superficie	176,74 mq
Stato conservativo:	STATO D'USO L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato conservativo mediocre sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale. Gli impianti, quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente utilizzata, ma non sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Lo scrivente ha inoltre rilevato fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni, diffusi in alcune zone di gran parte degli ambienti, ma particolarmente presenti nel bagno. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove, però, non vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. L'immobile oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è catastalmente intestato al Signor **** Omissis ****, quest'ultima risulta deceduta. A tal proposito si sottolinea che è presente l'Eredità giacente del suddetto de cuius **** Omissis ****, la quale è gestita dalla Curatrice nominata Dott.ssa **** Omissis ****. L'immobile è attualmente occupato ed utilizzato dal Signor **** Omissis **** (figlio del debitore esecutato **** Omissis ****), il quale ha regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. Il suddetto sopralluogo è stato svolto in presenza, oltre che del suddetto Signor **** Omissis ****, anche del debitore esecutato **** Omissis ****, e del Signor **** Omissis **** (ulteriore figlio del debitore esecutato **** Omissis ****, nonché amministratore di sostegno del padre). Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è intestato catastalmente al Signor **** Omissis ****, quest'ultima risulta deceduta. A tal proposito si sottolinea che è presente l'Eredità giacente del suddetto de cuius **** Omissis ****, la quale è gestita dalla Curatrice nominata Dott.ssa **** Omissis ****, e risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sardara al Foglio 25, Particella 2127, Subalterno 2. L'immobile oggetto della presente stima viene nel seguito identificato: •Unità immobiliare ad uso abitativo, censita al N.C.E.U. del Comune di Sardara al Foglio 25 Particella 2127 Subalterno 2, ubicata al primo piano del maggiore fabbricato. Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile in oggetto è ubicato nel lotto di terreno sito in Sardara, tra la via Oristano ed il vico Tevere, il quale insiste al N.C.T. del Comune di Sardara al Foglio 25 Particella 2127. All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sardara l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B, - "COMPLETAMENTO RESIDENZIALE", come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		