



TRIBUNALE ORDINARIO - CAGLIARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT.SSA SILVIA COCCO

CUSTODE:

DOTT. LINO ICILIO FELICE FRESI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2025

TECNICO INCARICATO:

GIULIA SETZU

CF:STZGLI68E50B354C

con studio in CAGLIARI (CA) VIA BOLOGNA

18 telefono: 3293244541

email: giulia.setzu@gmail.com

PEC: giulia.setzu@ingpec.eu





A seguito del provvedimento di nomina in data 18.10.2024 del G.E. del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Silvia Cocco, la sottoscritta ing. Giulia Setzu, nata a Cagliari il 10 maggio 1968, residente a Samassi (VS) in piazza Resistenza, 15, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari, con numero 3866, e all'Albo dei Periti di codesto Tribunale ha prestato giuramento in data 24/10/2024 e ha proceduto allo svolgimento delle operazioni peritali al fine di rispondere ai seguenti quesiti:



1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;



2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;



b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.



c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta



d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;



e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.



3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

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, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

5) proceda prima di tutto all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità,

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.107

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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 "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di 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 suddetti titoli;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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;



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;



SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza all'incarico ricevuto dal Giudice ho provveduto a dare inizio alle operazioni peritali provvedendo ad estrarre copia degli atti della procedura dal Portale del Tribunale e all'esame dei documenti. Segue sintesi delle operazioni:

- 28/10/2024 Invio dell'informativa per il debitore predisposta dal Tribunale, ritirata dal debitore in data 04/11/2024
- 10/12/2024 Richiesta tramite portale web al comune di San Vito di copia dei titoli edilizi rilasciati in data 09/01/2025
- 20/01/2025 Sopralluogo dell'immobile
- 23/03/2025 Richiesta estratti di mappa, di visure catastali, di ispezione ipotecaria
- 09/03/2025 Richiesta certificato di stato civile del debitore, invio da parte del Comune di San Vito il 09/01/2025
- 10/04/2025 Richiesta di copia di atti all'Archivio notarile di Cagliari

CHECK LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Sentenza		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	200 000.00
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	9351	7546	di data 26/03/2024
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		05/04/2024
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		05/04/2024
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		25/03/2024
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		si
	attestazione conformità della documentazione		
	5 da parte del legale		si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v.	05/04/2024
	(497;567 c.p.c.)		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		05/04/2024
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati		1
Depositato certificato notarile (se sì - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			1
Individuazione beni pignorati	IMMOBILE SITO A SAN VITO (SU) DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 29 MAPP. 271 SUB. 1		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome	(si/no)	no
Notifica ex art. 599 c.p.c.	Nome	(si/no)	si
			si
			si
Annotazione altri pignoramenti	Nome		

ASTE GIUDIZIARIE®

- segnalando immediatamente
donei;

- mappale 271; confina an
lla 1848, lateralmente c
il certificato notarile.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 18/03/1983), con atto stipulato il 18/03/1983 a firma di NOTAIO ERNESTO Q. BASSI ai nn. 20096 di repertorio, registrato il 08/04/1983 a CAGLIARI CONSERVATORIA ai nn. 5408, trascritto il 15/04/1983 a CAGLIARI CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI ai nn. CASELLA 8510 ARTICOLO 7149.

ASTE GIUDIZIARIE®

14

2.

3.

4.

5.

6.

7.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE del 26/03/2024 - Registro Particolare 7546 Registro Generale 9531
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1142 del
06/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

ato 2
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta



Vedasi allegato 3

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Vedasi allegato 4



e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Si è provveduto alla richiesta del certificato di stato civile da cui risulta che l'esecutato è celibe, e lo era anche alle date di acquisto degli immobili.

Vedasi allegato 5



3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)



L'immobile oggetto della stima si trova a SAN VITO (SU) in Vico H Roma sn.

Si tratta di un edificio in costruzione su due piani. L'immobile è accatastato al catasto fabbricati del comune di San Vito, al foglio 29 mappale 271 sub 1, categoria F3, in fase di costruzione.

L'edificio si presenta, come sopra detto su due piani: il piano terra è seminterrato, destinato a locale di sgombero, mentre il primo piano è totalmente fuori terra ed è destinato a residenza. Anteriormente e posteriormente sono presenti due aree scoperte cortilizie. Confina lateralmente con i mappali 272 e 2445 e posteriormente con il mappale 1848.



Il fabbricato è costruito con una struttura mista di muratura portante in laterizio e struttura in calcestruzzo armato. I solai sono in latero-cemento, con travetti tipo bausta e pignate.

Il piano terra seminterrato si presenta al grezzo, con pareti parzialmente intonacate, è assente il pavimento e i serramenti, così come gli impianti.

Attraverso una scala al grezzo si accede al primo piano e si giunge ad un ambiente con funzione distributiva che consente l'accesso all'appartamento e al cortile retrostante. Questo ambiente si presenta intonacato, privo di infissi e senza massetto e pavimento; proseguendo verso l'appartamento, si accede ad un corridoio sul quale si affacciano, sulla sinistra, due camere e il bagno, sulla destra, il cucinino e il tinello da cui si accede al balcone anteriore; frontalmente si trova uno sgabuzzino. Gli ambienti sono tutti intonacati e pavimentati ad



esclusione del bagno, dove sono stati realizzati gli impianti idrici e fognari; sono presenti gli infissi esterni, anche se privi di vetri, ed è stato messo in opera il cavidotto corrugato necessario per il passaggio dei cavi elettrici. In alcuni ambienti sono presenti i cavi e alcuni frutti. Nel soggiorno tinello è presente una porta in vetro e legno.

Il solaio di copertura è anch'esso di tipo latero-cemento con doppia falda inclinata.

Sono presenti delle vistose macchie, sia sul solaio che sui muri, dovute alle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto. È possibile notare, dalle viste aeree, che è del tutto assente il manto di copertura ed è presente una guaina che ricopre parzialmente l'estradosso del solaio.

L'area cortilizia retrostante si trova ad una quota superiore rispetto a quella del piano di calpestio del primo piano e tra essa e l'edificio è presente un cavedio sanitario aperto superiormente e su cui si affacciano delle aperture a nastro del sottostante locale di sgombero.

SUPERFICI				
Residenziale				
n°	Destinazione	Superficie m²	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata m²
1	CAMERA	16,80	1	16,80
2	BAGNO	5,51	1	5,51
3	CAMERA	11,34	1	11,34
4	TINELLO-CUCININO	30,25	1	30,25
5	RIPOSTIGLIO	3,5	1	3,50
6	INGRESSO	8,86	1	8,86
TOTALE RESIDENZIALE		76,26		76,26
Non residenziale				
n°	Destinazione	Superficie m²	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata m²
7	VANO SCALA	13,88	0,8	11,10
8	BALCONI	5,44	0,2	1,09
9	LOCALE DI SGOMBERO	96,92	0,6	58,15
TOTALE NON RESIDENZIALE		116,24		70,34
TOTALE		192,50		146,60

Area cortilizie anteriore e posteriore	150 m²
Superficie lotto	256 m²

- 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, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

Nell'atto di pignoramento, l'immobile viene descritto come segue:

"...fabbricato sito a San Vito, Vico Roma s.n.c.; piano T-I, distinto al N.C.E.U. al foglio 26, mappale 271, sub. 1 confinate con il predetto vico Roma e con gli immobili censiti al foglio 29, mappali 272 e 270 (detto immobile risultava precedentemente censito al catastato Fabbricati, foglio 29, mappale 271, cat. A/6, classe 1; vani 2.5; r.c. 46,48)."

I dati contenuti nel pignoramento hanno consentito l'identificazione del bene pignorato, tuttavia si segnala quanto segue:

La via esatta è vico H Roma.

L'immobile confina con le particelle 272 e 2445, e non con il 270.

L'attuale immobile, distinto al catasto fabbricati al foglio 29 mapp. 271 sub 1, è frutto delle variazioni catastali avvenute nel 2019 che hanno comportato prima la soppressione del mappale 270 e l'unione al mappale 271 (in data 04/03/2019), e poi, (in data 05/04/2019) la soppressione dello stesso per costituire la particella distinta al foglio 29 mapp. 271 sub.1, per variazione della destinazione in *Abitazione in corso di costruzione*.

Le particelle 270 e 271 sono state acquistate dal proprietario con due distinti atti. Per maggior dettaglio si rimanda al punto 2.b.

Vedasi allegato 3

- 5) proceda prima di tutto all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.

L'immobile è regolarmente accatastato.

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

L'immobile, urbanisticamente, ricade nella zona A, sottozona A1, (Centro Storico) del comune di San Vito, secondo quanto previsto dal Piano urbanistico Comunale (PUC - C.C. N. 2 del 21/01/2025) e dal Piano Particolareggiato del Centro Storico. (PPCS - Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 30.01.2018).

Le indicazioni del PPCS per l'immobile oggetto di stima sono contenute nella scheda n° B/02/19 del Comparto N° 02 settore 2, che si allega.

In dettaglio la destinazione d'uso è quella residenziale e le prescrizioni sono le seguenti:

- Realizzazione delle finiture secondo gli abachi del presente piano
- Tinteggiatura sulla base delle linee guida
- Ogni nuovo intervento è subordinato al completamento dell'edificio con priorità per la realizzazione del muro di confine cieco ad altezza minima di 2.40 mt dalla quota strada con realizzazione sul muro di cinta di portale con portone in legno secondo quanto prescritto dagli abachi. Demolizione di gronde e sporti non conformi a quanto previsto dal piano. Sostituzione degli infissi con infissi conformi alla tradizione.

La costruzione è stata realizzata in virtù del progetto presentato in data 04/12/1989, Pratica Edilizia n° 3691, e concessione edilizia rilasciata in data 14/09/1990.

Non è presente l'agibilità in quanto l'immobile non è concluso.

Le difformità riscontrate riguardano:

- le distanze dell'immobile rispetto ai confini anteriori e posteriori del lotto. In dettaglio, rispetto al confine posteriore le distanze misurate sono inferiori, mentre quelle anteriori sono maggiori. Le misure eccedono la tolleranza del 2% di cui all'art. 34 del DPR 380/2001. Le distanze sono comunque maggiori del minimo imposto dagli strumenti urbanistici pari a 3 m. Pertanto è possibile presentare richiesta di sanatoria.
- Le altezze dei fronti anteriore e posteriore del fabbricato, misurate all'imposta del tetto, risultano difformi da quelle di progetto. La misura posteriore, riferita al

profilo inferiore della finestra del piano interrato è pari a 3.35 m a fronte del valore di 3.10 m prevista in progetto; mentre l'altezza anteriore è di 5.55 m a fronte del valore di 5.30 m prevista in progetto. Tali differenze eccedono il 2% della tolleranza di cui all'art. 34 del DPR del 380/2001, per tanto è necessario presentare richiesta di sanatoria.

- Gli infissi esterni presenti al primo piano sono in alluminio bianco, e sono in contrasto non solo con le disposizioni attuali del PPCM, ma anche rispetto alle prescrizioni del titolo edilizio rilasciato nel 1990, dove si specifica che *"gli infissi siano esclusivamente in legno"*

Poiché in origine il progetto non era stato sottoposto al parere della Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna e della Sovrintendenza dei beni architettonici, culturali e paesaggistici, in quanto il vincolo paesaggistico sul territorio è stato introdotto con l'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale (2006), sarà necessario acquisirli in fase di sanatoria.

Relativamente ai costi di sanatoria, si rimanda al successivo punto 13.

Si rimanda all'allegato 6 per tutti i riferimenti grafici e ad alla Documentazione fotografica.

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile non è divisibile in lotti.

- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.107

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

- 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 "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di

rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

Non ricorre il caso.

- 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 ricorre il caso

- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Non esistono vincoli puntuali sull'immobile. Si rimanda al punto 6 per quelli generali.

- 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;

Non sono emersi gravami o diritti sul bene pignorato.

- 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;

Le caratteristiche che incidono sul valore di mercato di un immobile che deve essere venduto sono molteplici. Anche le metodologie di stima possono essere diverse, e la scelta di quale adottare dipende dal tipo di immobile e dal contesto in cui esso è inserito. A tal fine risulta fondamentale l'analisi del segmento di mercato in cui è inserito l'immobile da valutare. La valutazione inoltre deve avvenire facendo riferimento al quadro normativo vigente e agli standard internazionali di valutazione, al fine di garantire trasparenza e correttezza.

A livello internazionale i metodi adottati sono sostanzialmente tre:

- Metodo finanziario o reddituale (*Income or investment approach*)
- Metodo dei costi (*Cost approach*)
- Metodo di confronto (*Market comparison approach*)

Il Metodo del confronto è quello più utilizzato e consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con immobili, di cui è noto il valore di mercato, con immobili con caratteristiche simili (stessa localizzazione, dimensione, specifiche tecniche). Per poter utilizzare tale metodo devono essere reperibili dati di compravendita di immobili di confronto.

Il Metodo finanziario o reddituale si riferisce a d immobili capaci di generare reddito, utilizzato per la valutazione di immobili commerciali.



Il Metodo dei costi viene utilizzato nei casi di ristrutturazione di edifici o costruzione di immobili speciali o in aree di mercato limitato ove raramente o mai si vendono immobili, che quindi non possono essere comparati a livello locale né valutati sulla loro capacità di produrre reddito. Il valore di mercato di un immobile si ottiene sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per obsolescenza e vetustà.

Nel caso oggetto di stima, un fabbricato in corso di costruzione, l'unico metodo applicabile è il metodo dei costi, che si basa sul principio che un immobile vale almeno quanto costa. Per tanto il valore sarà dato dalla somma del valore del terreno, dal costo di ricostruzione di un immobile con le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima, depurato dal deprezzamento dovuto alla vetustà.

In dettaglio il costo di riproduzione deprezzato sarà determinato dal:

- Suolo
- Fabbricato
- Sistemazioni esterne
- Oneri indiretti
- Utile del promotore depurato dalla diminuzione del valore dovuto a:
 - Vetustà
 - Obsolescenza tecnica
 - Obsolescenza funzionale

Dalle indagini condotte si è appurato che il **costo dei terreni edificabili** nel centro abitato di San Vito, oscillano tra i 90,00 euro a m² e 149,00 euro a m², in funzione della localizzazione e della dimensione del lotto, per tanto sulla scorta dei dati raccolti si ritiene congruo ipotizzare un valore di 120,00 €/m².

La superficie del lotto è di 256 m², per tanto possiamo ipotizzare un valore dell'area pari a 30.720,00 €.

Per determinare il costo di riproduzione del bene ci si è avvalsi delle indicazioni contenute nell'allegato alla Delibera G.R. n. 29/20 del 22.9.2022 della R.a.s. "LIMITI MASSIMI DI COSTO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" e si è confrontato il valore con quello ottenuto utilizzando l'applicativo di Cresme¹

¹ Cresme fornisce al settore privato e alle istituzioni pubbliche informazioni e know-how per descrivere e prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale

Costo base di realizzazione tecnica di cui all'art. 1 punto 1 della Delibera Ras	€/m2	1.188,04 €
Costo base di realizzazione tecnica dell'immobile oggetto di stima		174.171,42 €
Incremento per costruzione in centro storico per uso di materiali conformi al contesto	3%	5.225,14 €
Incremento per edificazione in terreni con pendenze superiori al 15%	2%	3.483,43 €
Costo base di realizzazione integrato		182.879,99 €
Spese di progettazione	8%	14.630,40 €
Urbanizzazione	8%	14.630,40 €
Valore dell'area a 256 m ² per 120 €/m ²		30.720,00 €
Imposte di registro terreno	9%	2.764,80 €
Imposta ipotecaria terreno		200,00 €
Imposta catastale terreno		200,00 €
Atto notarile terreno		1.800,00 €
COSTO TOTALE DELL'IMMOBILE FINITO ATTUALIZZATO		247.825,58 €
COSTO a m²		1.690,44 €
Detrazione lavori non realizzati stima in base al prezzario RAS 2024		- 95.000,00 €
Deprezzamento per vetustà immobile	-0,1875	- 46.460,22 €
Detrazione per infiltrazione solaio copertura	6%	- 14.869,54 €
VALORE IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO		91.495,83 €
Costi di rimozione di parti non conformi al centro storico: infissi alluminio e balcone		- 1.500,00 €
Presentazione di accertamento di conformità per abusi distanza confini con relazione paesaggistica		- 3.000,00 €
Sanzione		- 1.000,00 €
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO FATTO E DI DIRITTO IN CUI		85.995,83 €
VALORE A M²		
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi:	12%	- 10.319,50 €
Oneri notari, per provvigioni e mediatori (a carico dell'acquirente):		
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni (a carico dell'acquirente):		
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:		
Arrotondamento del valore finale:		323,67 €
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO (CALCOLATO IN QUOTA AL NETTO DEGLI AGGIUSTAMENTI)		76.000,00 €
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA A M²	€/M2	518,40

L'applicativo di Cresme restituisce un valore di costruzione pari a 195.146,72 €, confrontabile con il valore 182.799,99 €, ottenuto con la precedente analisi.

Pertanto si stima il valore dell'immobile pari a 76.000,00 €

- 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;

Non ricorre il caso.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari a 76.000,00 €

Samassi, 16.04.2025

Dott.ing. Giulia Setzu