

# TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feduzi Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2020 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Provenienze Ventennali .....	3
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Dati Catastali.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Composizione lotto.....	14
Titolarità .....	14
Stato di occupazione .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2020 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



## INCARICO

All'udienza del 24/05/2022, il sottoscritto Ing. Feduzi Alessandra, con studio in Via Oristano, 21 - 09028 - Sestu (CA), email [ing.alessandrafeduzi@gmail.com](mailto:ing.alessandrafeduzi@gmail.com), PEC [alessandra.feduzi@ingpec.eu](mailto:alessandra.feduzi@ingpec.eu), Tel. 070238874, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via I Maggio n.16, piano T/1°

## LOTTO UNICO

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Con l'atto di pignoramento, rep.947/2020, notificato in data 02/03/2020 al debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pubblicato nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 09/04/2020 con i nn. di r.p/r.g. 6368/8445, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava di voler procedere, ex art.555 cpc, ad esecuzione forzata dei beni immobili di cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era titolare della nuda proprietà al 100% e precisamente:

- immobile ubicato in comune di San Gavino Monreale nella via I Maggio n.18 al piano T/1 e contraddistinto nel catasto fabbricati (U) al foglio 37 particella 1699, sub 6, nat. A3, vani 6,5; con tutti gli annessi e connessi, dipendenze e pertinenze, con quanto edificato e sarà in seguito edificato sugli immobili in oggetto.

Così come disposto dall'art.567, comma 2, del codice di procedura civile, il creditore procedente ha depositato la relazione redatta dal notaio dott. Maurizio Corona in data 12/07/2021.

Nella relazione notarile, è riportata l'identificazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, secondo le risultanze catastali alla data del 09/07/2021, che risulta coincidente con quella riportata nell'atto di pignoramento.

I dati catastali riportati nella relazione notarile coincidono anche con quelli riportati nelle visure catastali (All. n.2), eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio-Servizi Catastali (catasto terreni-fabbricati) ed aggiornate al 11/11/2022.

Per quanto riguarda le Formalità Pregiudizievoli, considerato che la relazione notarile si basa su accertamenti eseguiti a tutto il 09/07/2021, in data 16/11/2022 è stata eseguita una ispezione ipotecaria per il nominativo del debitore (All. n.3), dalla quale non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle già elencate nella suddetta relazione notarile.

Nella relazione notarile sono indicati i titoli di provenienza (successione - atto di divisione) del bene pignorato.

Le copie di tali titoli sono state richieste all'Agenzia delle Entrate di Cagliari-Ufficio Locale di Sanluri (successione), allo studio notarile Galdiero (atto di divisione) ed allegate alla presente relazione (All. n.4).

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 14/04/1953 al 21/12/1992	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita (acquisto dell'area di sedime dell'attuale fabbricato)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Luigi Pau	14/04/1953	17182	13120
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Cagliari	13/05/1953	4127	3434
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 21/12/1992 al 10/05/2002	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione (contro Garau Nello, deceduto in data 21/12/1992)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II.	17/08/2001	30733	22892
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Sanluri	29/04/1993	94	574	
Dal 21/12/1992 al 10/05/2002	**** Omissis ****	<b>accettazione tacita dell'eredità relitta di Garau Nello, deceduto il 21/12/1992</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Galdiero	20/06/2002	18951	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Cagliari	21/06/2002	30389	24222
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 10/05/2002 al 16/11/2022	**** Omissis ****	<b>atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Galdiero	10/05/2002	18680	
		<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	



		Conservatoria dei RR.II di Cagliari	14/05/2002	23691	19105
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'anno 1953 il padre dell'odierno debitore acquistò un area edificabile con atto a rogito notaio Luigi Pau (rep.17182 del 14/04/1953), sulla quale lo stesso acquirente edificò un fabbricato a destinazione residenziale su due livelli (piani terra e primo), dei locali di sgombero ed un cortile di pertinenza.

Nell'anno 1992 al momento della morte del padre del debitore il fabbricato era censito nel catasto fabbricati di San Gavino Monreale al foglio 37 particella 1699:

- sub.1 - corte comune ai sub.3-4 (BCNC);
- sub.2 - passo carraio comune ai sub.3-4(BCNC);
- sub.3 - abitazione al primo piano;
- sub.4 - abitazione e locali di sgombero al piano terra.

Nell'anno 2002, a seguito della variazione catastale per divisione-fusione, tutti i subalterni sono stati soppressi dando origine a:

- sub.5 - abitazione e cortile al piano terra;
- sub.6 - abitazione al primo piano, locali di sgombero e cortile al piano terra;
- sub.7 - ingresso comune ai sub.5-6 (BCNC).

Con l'atto di divisione, il debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ottenuto la quota di 1/1 della nuda proprietà del mappale 1699 sub.6 (Bene n.1), corrispondente ad una porzione dell'intero fabbricato edificato dal padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (oggi defunto) sull'area acquistata nell'anno 1953 con atto a rogito notaio Luigi Pau.

Dall'ispezione ipotecaria del 19/09/2022 (All. n.3), eseguita dalla scrivente ad integrazione della relazione notarile del dott. M. Corona del 12/07/2021, non risultano formalità successive all'atto di pignoramento, rep.947 del 02/03/2020, trascritto a Cagliari il 09/04/2020 ai numeri di r.p/r.g. 6368/8445.

Nella relazione notarile sono indicati i titoli di provenienza (atto di acquisto area di sedime - successione - atto di divisione) del bene pignorato.

Le copie di due di tali titoli sono state richieste all'Agenzia delle Entrate di Cagliari-Ufficio Locale di Sanluri (successione), allo studio notarile Galdiero (atto di divisione) ed allegate alla presente relazione (All. n.4).

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 16/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 25/03/2011

Reg. gen. 8559 - Reg. part. 6053

Quota: 1/1 della nuda proprietà

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 09/04/2020

Reg. gen. 8445 - Reg. part. 6368

Quota: 1/1 della nuda proprietà

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE

### CONFINI

Il mappale 1699 (fabbricato con locali di sgombero e cortile di pertinenza), procedendo in senso orario, confina con la via I Maggio, con il mappale 1698 (fabbricato con area cortilizia), il mappale 263 (fabbricato con area cortilizia) e il mappale 5818 (fabbricato con area cortilizia), oltre che con il mappale 1699 sub.5 (abitazione con area cortilizia) e con il mappale 1699 sub.7 (BCNC - ingresso comune per i sub.5 e 6).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di sgombero al piano terra (allestiti ad uso abitativo)	51,50 mq	63,20 mq	0,50	31,60 mq	0,00 m	terra
Tettoia frontale locale di sgombero al piano terra	0,00 mq	6,50 mq	0,30	1,95 mq	0,00 m	
Tettoia laterale locale di sgombero al piano terra	0,00 mq	7,60 mq	0,30	2,28 mq	0,00 m	
Appartamento al primo piano	88,90 mq	107,80 mq	1,00	107,80 mq	3,20 m	
Terrazza al primo piano (direttamente comunicante con l'appartamento)	0,00 mq	11,70 mq	0,30	3,51 mq	0,00 m	
Locale di sgombero al primo piano (accesso dalla terrazza)	0,00 mq	7,30 mq	0,10	0,73 mq	0,00 m	
Cortile di pertinenza dell'abitazione al piano terra e dell'appartamento al primo piano	0,00 mq	42,60 mq	0,10	4,26 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>152,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



Superficie convenzionale complessiva:

152,13 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene in questione, censito al catasto fabbricati del comune censuario di San Gavino Monreale al "foglio 37, mappale 1699 subalterno 6", è costituito da un appartamento al primo piano di un maggior edificio su due livelli prospettante sulla via I Maggio, da dei locali di sgombero al piano terra addossati al muro di confine posteriore e da un cortile di pertinenza esclusiva.

L'appartamento ed i locali di sgombero sono raggiungibili attraversando l'area cortilizia di pertinenza esclusiva. Quest'ultima area è a sua volta raggiungibile attraverso l'ingresso pedonale sulla via I Maggio n°16. Si precisa che questo accesso è in comune con l'abitazione al piano terra con cortile di pertinenza, di proprietà di terzi soggetti estranei alla procedura e distinta come "subalterno 5".

In particolare, l'appartamento al primo piano è raggiungibile con una scala esterna ubicata nel cortile di pertinenza esclusiva su cui si affacciano anche i locali di sgombero al piano terra. Completano il bene pignorato alcune tettoie ubicate sempre nel cortile pertinenziale a ridosso dei suddetti locali al piano terra.

#### LOCALI DI SGOMBERO AL PIANO TERRA

Si tratta di un corpo di fabbrica costituito da diversi ambienti contigui e comunicanti allestiti ad uso abitativo, che nella planimetria catastale e nella tavola del progetto allegato alla C.E. in sanatoria, hanno una destinazione d'uso di "locali di sgombero".

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 11/01/2023, questo corpo di fabbrica risultava costituito da tre vani, un cucinino, un bagno ed un disimpegno, tutti comunicanti tra loro e prospettanti sul cortile di pertinenza. Addossate allo stesso corpo di fabbrica si trovano due tettoie, una a protezione dell'ingresso all'unità, e l'altra addossata al cucinino (All. n.1 - foto da n.11 a n.30). In corrispondenza del vano n.1 è presente un sottotetto (All. n.1 - foto n.11-12) accessibile solo dall'esterno passando sulla copertura dell'attiguo vano n.2.

In generale le finiture sono di tipo modesto, oltre che datate. In particolare i serramenti, realizzati con vari materiali (legno, alluminio) risalgono a periodi diversi e sono di scarsa qualità. I pavimenti sono in piastrelle in gres di medio formato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, a meno di quelle del servizio igienico e del cucinino che sono rivestite con piastrelle. Per quanto è stato possibile osservare, il servizio igienico dell'abitazione era funzionante e dotato delle apparecchiature igienico sanitarie (lavabo, bidet, vaso, doccia).

Questi locali hanno altezze interne differenti, il "vano n.1" ha una altezza interna pari a circa 2,95 m, i "vani n.2-3" coperti con un tetto a falda unica inclinata, hanno una altezza interna variabile da 2,85 m a 2,50 m circa. Il bagno, anch'esso con copertura inclinata, ha una altezza interna variabile da 2,30 m a 2,10 m circa. Il disimpegno tra il "vano n.3" e il "bagno" è ricavato chiudendo con serramenti in alluminio e vetro una porzione della tettoia addossata al prospetto principale. La tettoia, presenta una copertura curva realizzata con pannelli di tipo leggero e precario. La tettoia addossata al confine laterale ed al "vano n.1" ha una copertura spiovente in legno e tegole ed al suo interno è stata ricavato il cucinino. Questi due ambienti hanno una altezza interna variabile da 2,40 m a 2,20 m circa.

Come rilevato in occasione del sopralluogo questi locali al piano terra sono allestiti ad uso abitativo, tuttavia questa destinazione d'uso non è coincidente con quella di "locale di sgombero" indicata nel progetto allegato alla C.E. in sanatoria n.16/92/S (All. n.6) e neppure con quella di "locale di sgombero" riportata nella planimetria catastale (All. n.2).

#### APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO



Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 11/01/2023, questo appartamento, raggiungibile con la scala esterna ubicata nel cortile di pertinenza, risultava costituito da un ingresso, un disimpegno su cui si aprono tutti gli altri ambienti, cioè un bagno, un ambiente unico per pranzo - soggiorno - angolo cottura, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale con bagno privato ed un piccolo locale lavanderia (All. n.1-foto da n.31 a n.53). Dall'ambiente pranzo-soggiorno-angolo cottura si accede ad una terrazza in parte coperta come locale di sgombero di altezza interna pari a 1,20 m circa. L'altezza interna di tutti gli ambienti dell'appartamento è pari a circa 3,20 m

Questo corpo di fabbrica è dotato di un sottotetto (All. n.1 - foto n.4-5-6) accessibile solo dall'esterno passando sulla copertura dell'attiguo corridoio di ingresso.

In generale le finiture sono di tipo modesto, oltre che datate. In particolare i serramenti, realizzati con vari materiali (legno, alluminio), risalgono a periodi diversi e sono di scarsa qualità. I pavimenti sono in piastrelle in gres di medio formato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, a meno di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite con piastrelle. Per quanto è stato possibile osservare, i bagni dell'alloggio erano funzionanti e dotati delle apparecchiature igienico sanitarie (lavabo, bidet, vaso, doccia).

Per una migliore comprensione della consistenza dell'intero bene pignorato, così come appena descritto, si rimanda agli elaborati redatti dalla scrivente, rappresentanti lo stato dello stesso bene alla data del sopralluogo (All. n.8).

## STATO CONSERVATIVO

Nel complesso, l'immobile si trova in uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente che denota, comunque, la necessità di interventi manutentivi e di riammodernamento, oltre che una scarsa qualità edilizia.

Esternamente, l'area cortilizia di pertinenza si presenta interamente pavimentata. la stessa area non è fisicamente separata da quella di pertinenza del "subalterno 5" estraneo alla procedura (All. n.1-foto da n.1 a n.53).

## PARTI COMUNI

Il corridoio per l'accesso dalla pubblica via (via I Maggio n.16) all'immobile pignorato è censito al catasto fabbricati come "Subalterno 7", è un BCNC (Bene Comune Non Censibile) ed è l'ingresso comune ai "Subalterno 5" (estraneo alla procedura) e al "Subalterno 6" (bene pignorato), così come rappresentato nell'elaborato planimetrico depositato in catasto nell'anno 2002 (All. n.2).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1699	6		A3	3	6,5	133	402,84	T-1	

Corrispondenza catastale

Gli estremi catastali del Bene n.1, estratti dalla visura storica per immobile del 11/11/2022 del catasto fabbricati del comune censuario di San Gavino Monreale (All. n.2), corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento per la procedura iscritta al R.Es. n.85/2020.

Anche in catasto, la quota di 1/1 della nuda proprietà di questo bene è intestata al debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre la quota di 1/1 dell'usufrutto dello stesso bene risulta in capo alla madre dello stesso debitore.

Per il Bene n.1 è disponibile agli atti del catasto fabbricati la planimetria catastale (All. n.2).

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente (P.U.C.) nel comune di San Gavino Monreale, l'immobile ricade in zona omogenea "B - Di Completamento", sottozona "B\_1", disciplinata dagli articoli 14-16A-16B-16C-16D del PUC.

Inoltre, l'immobile ricade all'interno del perimetro della "zona Hi4 - Aree Di Pericolosità Idraulica Molto Elevata" del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.), disciplinata dagli articoli 23-24-27 del PAI, coordinato con il Piano Gestione Rischio Alluvioni (Pgra).

In ogni caso, per le modalità di intervento sull'immobile si rimanda alle direttive e prescrizioni contenute negli stessi piani, oltre che alle norme urbanistiche ad esso sovraordinate, quali:

- Piano Paesaggistico Regionale (PPR): ESPANSIONI FINO ANNI 50 (artt.63-64-65-67-68-69);
- International Bird Area - IBA 178 - Campidano Centrale - Regione: Sardegna.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Con tutta probabilità l'immobile in questione è stato edificato antecedentemente all'anno 1967, dato che a partire proprio dallo stesso anno il padre e la madre del debitore ottennero le seguenti autorizzazioni (All. n.7):

- Autorizzazione n.469/67/V del 01/03/1967 - rilasciata per la sostituzione di una finestra al posto di una porta esistente;
- Autorizzazione n.38/74/V del 13/03/1974 - rilasciata per la demolizione di una finestra e montaggio di una serranda metallica;
- Autorizzazione n.82/77/V del 07/07/1977 - rilasciata per la apertura di un vano nella cucina;
- Autorizzazione n.91/97/M del 30/05/1977 - rilasciata per opere di manutenzione straordinaria sulla facciata;
- Autorizzazione n.26/2002/M del 17/04/02 - rilasciata per opere di manutenzione straordinaria interne ed esterne.

Tuttavia, sempre il padre del debitore, in data 29/01/1986 presentò domanda di concessione edilizia in sanatoria ed in data 28/12/1992 ottenne la Concessione Edilizia in sanatoria n.16/92/S.

Per l'immobile condonato in data 21/07/1993 venne rilasciato il "permesso di abitabilità n.16/92/S" del 28/12/1992.

Dall'esame del progetto allegato alla C.E. in sanatoria n.16/92/S del 28/12/1993 si apprende che lo stesso riguardava il condono edilizio di un ampliamento dell'edificio eseguito al piano terra dell'intero fabbricato all'epoca di proprietà del padre del debitore. In particolare una parte di questo ampliamento riguardava la porzione al piano terra dell'immobile oggetto di pignoramento (CF Fg.37 Mapp.1699 Sub.6).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato in occasione dell'accesso agli stessi del 11/01/2023 e rappresentato negli Elaborati n.1-2-3 redatti dalla scrivente (All. n.8), e quanto rappresentato nel progetto approvato con la C.E. in sanatoria n.16/92/S (All. n.6), si evince che l'immobile pignorato non è conforme al progetto allegato alla stessa concessione edilizia.

Infatti, così come si vede nell'elaborato di confronto redatto dalla scrivente (Elaborato n.4 - All. n.8) i locali di sgombero al piano terra dell'immobile pignorato sono allestiti ad uso abitativo ed hanno una estensione in pianta maggiore di quella prevista in progetto. Infatti, tre dei locali di sgombero sanati sono stati allestiti ad uso abitativo (vani 1-2-3), una parte del quarto locale di sgombero è stata chiusa ed adibita a "cucinino" e la restante parte è stata lasciata a "tettoia". Infine, il "w.c.", originariamente direttamente accessibile dal cortile, è stato collegato al "vano 3" con un disimpegno realizzato chiudendo con pareti in alluminio e vetro una porzione della tettoia antistante i "vani 2-3". Peraltro, questa seconda tettoia non era prevista nel progetto di sanatoria. Si rileva che il locale sottotetto soprastante il "vano 1", pur non essendo rappresentato nel progetto era comunque esistente al momento della presentazione della domanda di condono dato che è visibile nelle fotografie allegate alla stessa pratica (All. n.6).

Inevitabilmente, l'aumento di superficie coperta lorda dei locali di sgombero al piano terra si è tradotta in un aumento della volumetria effettivamente realizzata. A ciò si aggiunge il fatto che vi è stato un cambio di destinazione d'uso degli stessi vani al piano terra da "locali di sgombero" ad "abitazione".

Per quanto riguarda, invece, l'appartamento al primo piano, in occasione del sopralluogo si è rilevata una diversa distribuzione interna dell'appartamento (fusione e frazionamento dei vani rappresentati nel progetto) che, secondo quanto riferito dal debitore risalirebbe ad un intervento di ristrutturazione eseguita circa 20 anni addietro. Inoltre, sul solaio di copertura della sottostante proprietà (sub.5 di proprietà di terzi estranei alla procedura) è stata ricavata una terrazza, parzialmente coperta. Tale terrazza non era prevista nel progetto allegato alla concessione in sanatoria. Gli esiti di questo confronto si vedono nell'elaborato redatto dalla scrivente (Elaborato n.5 - All. n.8).

Si rileva che il sottotetto dell'appartamento, pur non essendo rappresentato nel progetto allegato alla C.E. in sanatoria, viste le caratteristiche del fabbricato, con tutta probabilità era comunque esistente al momento della presentazione della domanda di condono (All. n.6).

Di fatto, ai sensi della L.47/85 e s.mm.ii, nell'immobile pignorato (CF Fg.37 Mapp.1699 Sub.6) sono presenti, degli illeciti edilizi.

Ora, visti gli esiti della verifica dell'immobile, ritengo sia opportuno far presente che secondo la normativa vigente in materia, gli abusi edilizi di immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive potrebbero essere condonati, con richiesta entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario, nel caso in cui si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- gli abusi realizzati devono rientrare nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge n°47/85;
- gli stessi devono essere ultimati entro il 31/03/2003;

- le ragioni del credito per cui si procede con l'esecuzione immobiliare devono essere anteriori al 02/10/2003, cioè all'entrata in vigore del D.L. n°269 del 29/09/2003, convertito con modifiche dalla L. n°326 del 24/11/2003, e recepito in Sardegna con la L.R. n°4/2004.

Nel caso in questione, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, le ragioni del credito per cui si procede sono il "decreto ingiuntivo n.399/2007", nascente dal debito riconosciuto dall'esecutato in data 13/09/2004, e, quindi, le stesse ragioni sono successive, al 02/10/2003, cioè alla data di entrata in vigore della Decreto Legge n°269 del 29/09/2003, convertito con modifiche dalla Legge n°326 del 24/11/2003, e recepito in Sardegna con la Legge Regionale n°4/2004 (ultima normativa in materia di condono edilizio).

Pertanto, dato che le ragioni del credito (decreto ingiuntivo n.399/2007, riconoscimento del debito del 13/09/2004) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono (02/10/2003), le opere abusive (ampliamento di superficie, di volume e cambio di destinazione d'uso nella porzione al piano terra - variazioni distributive e realizzazione di una terrazza nell'appartamento al piano primo) rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento, non possono essere condonate dall'assegnatario o dall'acquirente al pubblico incanto in base al 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.

Inoltre, per quanto attiene le difformità riscontrate al piano terra dello stesso immobile, e più precisamente l'aumento di superficie, di volume ed il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, si ritiene che esse, oltre a non poter essere condonate dall'assegnatario o dall'acquirente al pubblico incanto in base al 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 s.mm.ii., non possano essere neppure regolarizzate (sanate a titolo oneroso) con gli strumenti ordinari offerti dalla normativa edilizia vigente (accertamento di conformità) dato che l'immobile in questione ricade all'interno del perimetro della "zona Hi4 - Aree Di Pericolosità Idraulica Molto Elevata" del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.), disciplinata dagli articoli 23-24-27 del PAI, coordinato con il Piano Gestione Rischio Alluvioni (Pgra), nelle quali non sono ammessi aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo.

Per quanto attiene, invece, le difformità riscontrate al primo piano dello stesso immobile, più precisamente la variazione distributiva dell'alloggio e la realizzazione della terrazza, si ritiene che esse, non possano essere condonate dall'assegnatario o dall'acquirente al pubblico incanto in base al 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 s.mm.ii., ma che possano essere regolarizzate (sanate a titolo oneroso) con gli strumenti ordinari offerti dalla normativa edilizia vigente (accertamento di conformità), fatti salvi i diritti di terzi nel caso della terrazza dato che essa insiste sulla copertura di un'altra proprietà. Infatti, sebbene l'immobile pignorato ricada all'interno della perimetrazione della zona Hi4 - Aree Di Pericolosità Idraulica Molto Elevata" del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.), all'interno della stessa zona sono permessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia.

In definitiva, l'immobile pignorato (CF Fg.37 Mapp.1699 Sub.6) è affetto da abusi edilizi, ai sensi della L.R. n.47/85 e ss.mm. e ii., che, per le ragioni appena sopra esposte, non possono essere totalmente condonati, ma solo parzialmente sanati (appartamento al primo piano) con gli strumenti ordinari offerti dalla normativa edilizia vigente (accertamento di conformità). Pertanto, le difformità riscontrate al piano terra devono essere eliminate e lo stato dei luoghi riportato a quello rappresentato nel progetto approvato con la C.E. in sanatoria n.16/92/S (All. n.6), intervenendo con lavori di demolizione delle parti abusivamente realizzate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già detto, il bene in questione, censito al catasto fabbricati del comune censuario di San Gavino Monreale al "foglio 37, mappale 1699 subalterno 6", è costituito da un appartamento al primo piano di un maggior edificio su due livelli prospiciente sulla via I Maggio, da dei locali di sgombero al piano terra addossati al muro di confine posteriore e da un cortile di pertinenza esclusiva.



L'appartamento ed i locali di sgombero sono raggiungibili attraversando l'area cortilizia di pertinenza esclusiva. Quest'ultima area è a sua volta raggiungibile attraverso l'ingresso pedonale sulla via I Maggio n°16. Si precisa che questo accesso è in comune con l'abitazione al piano terra con cortile di pertinenza, di proprietà di terzi soggetti estranei alla procedura e distinta come "subalterno 5".

In particolare, l'appartamento al primo piano è raggiungibile con una scala esterna ubicata nel cortile di pertinenza esclusiva su cui si affacciano anche i locali di sgombero al piano terra. Completano il bene pignorato alcune tettoie ubicate sempre nel cortile pertinenziale a ridosso dei suddetti locali al piano terra.

L'immobile così configurato costituisce un LOTTO UNICO, dato che i locali al piano terra, seppure adibiti ad uso abitativo, formalmente (urbanisticamente e catastalmente) sono dei "locali di sgombero" che, insieme all'area cortilizia, costituiscono una pertinenza dell'appartamento al primo piano.

I confini del complesso immobiliare costituito dal "subalterno 5" (abitazione al p.t. con area cortilizia di pertinenza - estranea alla procedura), dal "subalterno 6" (abitazione al p. primo con locali di sgombero e area cortilizia di pertinenza - oggetto della procedura) e dal "subalterno 7" (ingresso comune ai due subalterni precedenti - BCNC) sono definiti dai fabbricati e dai muri di recinzione, diversamente le dividenti tra i subalterni del complesso non sono materializzate sul terreno, ma sono intuibili osservando l'allineamento dei fabbricati.

#### APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Da quanto si è potuto accertare con il solo esame visivo, il fabbricato su due livelli, a cui appartiene l'appartamento al primo piano, è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a., con copertura del tipo "tetto a capanna", sormontata da manto tegolato, le tamponature perimetrali in muroblocco e le tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm.

L'appartamento al primo piano consta di un ingresso, un disimpegno su cui si aprono tutti gli altri ambienti, cioè un bagno, un ambiente unico per pranzo - soggiorno - angolo cottura, una camera da letto doppia, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale con bagno privato ed un piccolo locale lavanderia (All. n.1-foto da n.31 a n.53). Dall'ambiente pranzo - soggiorno - angolo cottura si accede ad una terrazza in parte coperta ed usata come locale di sgombero di altezza pari a 1,20 m circa. L'altezza interna di tutti gli ambienti dell'appartamento è pari a circa 3,20 m.

Questo appartamento è dotato di un sottotetto accessibile solo dall'esterno, passando sulla copertura dell'attiguo corridoio di ingresso, che si trova ad una quota inferiore (All. n.1 - foto n.4-5-6).

In generale, le finiture sono di tipo modesto, oltre che datate. I serramenti esterni (finestre ad una o due ante, portafinestra a due ante, portoncino di ingresso) sono tutti apribili, sono in parte in legno e vetro (con profili lignei e vetri di spessori modesti), alcuni di colore scuro (prospetto posteriore) altri di colore chiaro (prospetto anteriore), questi sono dotati di tapparelle. La portafinestra del soggiorno è in alluminio e vetro a due ante ed è dotata di persiane. Il portoncino di ingresso dell'alloggio è in alluminio anodizzato e vetro, a due ante. Le porte interne sono del tipo tamburato, con telaio in legno e laminato plastico. I pavimenti sono in piastrelle in gres di medio formato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, a meno di quelle dei bagni e dell'angolo cottura che sono rivestite con piastrelle. Per quanto è stato possibile osservare, i bagni dell'alloggio erano funzionanti e dotati delle apparecchiature igienico sanitarie (lavabo, bidet, vaso, doccia).

Durante il sopralluogo ho rilevato la presenza degli impianti idrico e fognario incassati nella muratura, oltre che quello elettrico e di illuminazione realizzato sottotraccia. Nell'alloggio è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas, oltre che tre pompe di calore (split) nell'ambiente di ingresso, pranzo-soggiorno-angolo cottura e camera matrimoniale. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è garantito da uno scaldacqua elettrico ubicato nella lavanderia. Nel bagno principale è presente uno scaldavivande. Per quanto è stato possibile accertare in occasione del sopralluogo tutti gli impianti apparivano funzionanti.



Al momento del sopralluogo risultavano allacciate le utenze idrica ed elettrica, ma con intestazione a terzi soggetti. Infatti, il debitore ha dichiarato alla scrivente che le stesse utenze sono intestate rispettivamente alla sorella (utenza idrica) e madre (utenza elettrica). Lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la rete comunale.

Si precisa, come dichiarato dal debitore, che le utenze idrica ed elettrica servono anche l'abitazione al piano terra (locali di sgombero allestiti ad uso abitativo).

Nel complesso, l'abitazione presenta gli allestimenti e le finiture in parte risalenti all'epoca di costruzione ed in parte ad un'epoca più recente, lo stesso si trova in uno stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente che denota, comunque, la necessità di interventi manutentivi e di riammodernamento, oltre che una scarsa qualità edilizia.

#### LOCALI DI SGOMBERO AL PIANO TERRA

Da quanto si è potuto accertare con l'esame visivo e con le foto allegate alla pratica di condono (All. n.6), i locali di sgombero, allestiti ad uso abitativo, sembra che siano stati realizzati con una muratura portante in blocchi di cemento, con copertura del tipo "a falda unica", realizzata con struttura in legno sormontata da manto tegolato. Le tramezzature interne di spessore variabile probabilmente sono state realizzate in laterizio.

Il corpo di fabbrica al piano terra è costituito da tre vani, un cucinino, un bagno ed un disimpegno, tutti comunicanti tra loro e prospettanti sul cortile di pertinenza. Addossate allo stesso corpo di fabbrica si trovano due tettoie, una a protezione dell'ingresso, e l'altra addossata al cucinino (All. n.1 - foto da n.11 a n.30). In corrispondenza del vano n.1 è presente un sottotetto (All. n.1 - foto n.11-12) accessibile solo dall'esterno passando sulla copertura dell'attiguo vano n.2.

In generale le finiture sono di tipo modesto, oltre che datate. In particolare, i serramenti, realizzati con vari materiali (legno, alluminio), risalgono a periodi diversi e sono di scarsa qualità. Il portoncino di ingresso dell'abitazione è in alluminio anodizzato e vetro, a due ante. Alcune porte interne sono in legno del tipo tamburato, mentre altre sono in alluminio e vetro. I pavimenti sono in piastrelle in gres di medio formato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, a meno di quelle del servizio igienico e del cucinino che sono rivestite con piastrelle. Per quanto è stato possibile osservare, il servizio igienico dell'abitazione era funzionante e dotato delle apparecchiature igienico sanitarie (lavabo, bidet, vaso, doccia).

Questi locali hanno altezze interne differenti, il "vano n.1" ha una altezza interna pari a circa 2,95 m, i "vani n.2-3" coperti con un tetto a falda unica inclinata, hanno una altezza interna variabile da 2,85 m a 2,50 m circa. Il bagno, anch'esso con copertura inclinata, ha una altezza interna variabile da 2,30 m a 2,10 m circa. Il disimpegno tra il "vano n.3" e il "bagno" è ricavato chiudendo con serramenti in alluminio e vetro una porzione della tettoia addossata al prospetto principale. La tettoia, presenta una precaria copertura curva realizzata con pannelli di tipo leggero. La tettoia addossata al confine laterale ed al "vano n.1" ha una copertura spiovente in legno e tegole ed al suo interno è stata ricavata il cucinino. Questi due ambienti hanno una altezza interna variabile da 2,40 m a 2,20 m circa.

Durante il sopralluogo ho rilevato la presenza degli impianti idrico e fognario incassati nella muratura, oltre che quello elettrico e di illuminazione realizzato sottotraccia. Nei locali è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas, oltre che una pompa di calore (split) nel "vano 1". Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è garantito da uno scaldacqua elettrico ubicato nel bagno. Per quanto è stato possibile accertare in occasione del sopralluogo tutti gli impianti apparivano funzionanti.

Al momento del sopralluogo risultavano allacciata le utenze idrica ed elettrica, ma con intestazione a terzi soggetti. Infatti, il debitore ha dichiarato alla scrivente che le stesse utenze sono intestate rispettivamente alla sorella (utenza idrica) e madre (utenza elettrica). Lo smaltimento dei reflui avviene attraverso la rete comunale.

Si precisa, come dichiarato dal debitore, che le utenze idrica ed elettrica servono anche l'appartamento al primo piano.

Nel complesso, il corpo di fabbrica presenta gli allestimenti e le finiture in parte risalenti all'epoca di costruzione ed in parte ad un'epoca più recente. Lo stesso si trova in uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Esternamente, l'area cortilizia di pertinenza del bene pignorato si presenta pavimentata ed allestita con alcune aiuole.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via I Maggio n.16, piano T/1°

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il debitore risulta risulta coniugato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene, censito al catasto fabbricati al Fg. 37, Mappale 1699, Subalterno 6, al momento dell'accesso ai luoghi del 11/01/2023, risultava occupato dallo stesso debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi familiari (moglie - due figli - madre).

In particolare si è rilevato che:

- nell'appartamento al primo piano risiedono, oltre all'esecutato, anche la moglie ed i due figli;
- nei locali al piano terra, allestiti ad uso abitativo, risiede la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre inferma dello stesso debitore.

Tale situazione risulta anche dai "Certificati contestuali di residenza, di stato civile di stato di famiglia" rilasciati dal Servizio Anagrafe del comune di San Gavino Monreale per il debitore e per la madre dello stesso (All. n.5).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Da quanto si è potuto appurare in fase di sopralluogo, il Bene pignorato non è assoggettato ad un regime condominiale, sebbene nel maggior immobile a cui esso appartiene vi sia l'area di ingresso (sub.7) in comune con le due unità immobiliari che lo costituiscono sub.5 (estraneo alla procedura) e sub.6 (pignorato).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

1) Dall'inventario generale delle terre civiche, aggiornato al 23/11/2020, disponibile nel sito istituzionale R.A.S., "http://www.sardegnaagricoltura.it/finanziamenti/usi\_civici/inventario\_terre\_civiche", sembra che l'immobile pignorato non ricada tra quelli gravati da censo, livello e uso civico nel comune di San Gavino Monreale.

2) Dalle informazioni che è stato possibile reperire sembra che l'immobile pignorato non sia gravato da vincoli artistici, storici e alberghieri.

3) Dall'esame della documentazione riguardante l'immobile presente in atti e reperita dalla scrivente (atti di provenienza dell'immobile) sembra che il bene pignorato non sia gravato dei vincoli di inalienabilità e indivisibilità.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via I Maggio n.16, piano T/1°  
Il bene in questione, censito al catasto fabbricati del comune censuario di San Gavino Monreale al "foglio 37, mappale 1699 subalterno 6", è costituito da un appartamento al primo piano di un maggior edificio su due livelli prospettante sulla via I Maggio, da dei locali di sgombero al piano terra addossati al muro di confine posteriore e da un cortile di pertinenza esclusiva. L'appartamento ed i locali di sgombero sono raggiungibili attraversando l'area cortilizia di pertinenza esclusiva. Quest'ultima area è a sua volta raggiungibile attraverso l'ingresso pedonale sulla via I Maggio n°16. Si precisa che questo accesso (Sub.7-BCNC) è in comune anche con l'abitazione al piano terra con cortile di pertinenza, di proprietà di terzi soggetti estranei alla procedura e distinta come "subalterno 5". La nuda proprietà dell'immobile pignorato è in capo al debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre il diritto di usufrutto è in capo alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre dello stesso debitore.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1699, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 79.913,89  
Per la determinazione del "valore commerciale" del Bene in questione (CF Fg.37 Mapp.1699 Sub.6), ovvero di quel valore più probabile che questo stesso bene, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato, ritengo appropriato utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che si basa sul confronto tra beni simili. Tale metodo consente di definire il valore di mercato più probabile di un immobile oggetto di stima sulla base dei prezzi di vendita riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, e alienati in condizioni ordinarie di mercato. Per trovare dei dati da utilizzare come riferimento nell'applicazione del metodo di stima summenzionato, ho svolto le seguenti attività: - una indagine presso i tecnici operanti nel settore immobiliare della provincia, relativamente alle offerte di vendita di immobili ricadenti nell'area sopra individuata e aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato; - una consultazione delle "banche dati delle quotazioni immobiliari" degli osservatori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale (FIAIP) per gli immobili ricadenti

15 / 20  
15 di 20



all'interno del perimetro urbano del comune di San Gavino Monreale. Prima ancora di indicare il valore unitario scelto per la stima del bene in oggetto, ritengo opportuno precisare che attualmente il mercato immobiliare di San Gavino Monreale per il settore a cui appartiene l'immobile pignorato, non è particolarmente ricercato, dato che la domanda di acquisto è inferiore all'offerta di vendita. La sproporzione tra l'offerta e la domanda, naturalmente tende a far diminuire i valori di mercato degli immobili offerti in vendita. Dalla lettura degli osservatori emerge un quadro prudenziale condizionato dall'evento pandemico, segnato da una certa staticità delle compravendite. Inoltre, la situazione delineata dagli osservatori immobiliari trova riscontro anche nei dati forniti da agenti immobiliari operanti nel contesto in esame. Ora, dall'esame delle offerte di vendita presenti al momento sul mercato degli immobili con analoghe caratteristiche (fabbricato residenziale su più livelli), in uno stato conservativo normale, ubicati in fascia semicentrale, si riscontrano dei valori unitari di offerta oscillanti tra un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq. Nella valutazione dell'immobile non si può tralasciare il fatto che lo stesso appartiene ad un fabbricato di tipo economico (per materiali e finiture) in stato conservativo sufficiente ed abitabile, che nello stesso sono stati rilevati degli abusi edilizi sanabili e non sanabili. Ora, per gli immobili ubicati in fascia semicentrale, cioè quelli prossimi al centro storico del comune di San Gavino Monreale, ma esterni ad esso, gli osservatori immobiliari indicano i valori di seguito riportati. Nell'osservatorio pubblicato nell'anno 2022 dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionale (FIAIP), sono riportati, per le "abitazioni", in buono stato / abitabili da ristrutturare, ubicate in zona semicentrale, i valori da un minimo di 550 €/mq ad un massimo di 750 €/mq. Ancora, esaminando i dati relativi alle compravendite contenuti nella Banca Dati dell'OMI della Agenzia delle Entrate per gli immobili ubicati nella fascia centrale, per il "I semestre 2022", si vede che i valori unitari per le residenze di tipo economico, versanti in uno stato conservativo normale, variano da un minimo di 550 €/mq ad un massimo di 700 €/mq. Come anticipato, altri fattori che, certamente, condizionano il valore commerciale dell'immobile sono l'età, lo stato di conservazione e la presenza o meno di abusi edilizi nello stesso. Infatti, nel caso in questione, si ricorda che l'immobile è affetto da abusi edilizi rispetto al titolo autorizzativo rilasciato (ampliamento di superfici e di volume, oltre che il cambio di destinazione d'uso dei locali di sgombero al piano terra - modifica distributiva dell'appartamento al primo piano a seguito di ristrutturazione), che gli interventi di ristrutturazione dichiarati dal debitore non sono recenti, che le finiture ancora oggi visibili, di qualità ordinaria, sono comunque datate, tant'è che lo stesso immobile mostra segni di usura e obsolescenza, sia internamente che esternamente. Inoltre, gli abusi segnalati, per le ragioni già esposte, non possono essere totalmente condonati, ma solo parzialmente sanati (limitatamente all'appartamento al primo piano) con gli strumenti ordinari offerti dalla normativa edilizia vigente (accertamento di conformità). Pertanto, le difformità riscontrate al piano terra devono essere eliminate e lo stato dei luoghi riportato a quello rappresentato nel progetto approvato con la C.E. in sanatoria n.16/92/S (All. n.6), con l'esecuzione di un intervento edilizio (demolizioni parziali e ricostruzioni). Di questo fatto, si terrà conto nella successiva stima del bene applicando un coefficiente di deprezzamento sul valore unitario scelto per la stima dello stesso immobile. Sulla scorta delle considerazioni fin qui esposte sui dati estrapolati, si ritiene che il valore unitario, da applicare per la stima dell'immobile in questione, debba essere ricercato nell'intervallo compreso tra i 500 €/mq ed i 700 €/mq. Ora, data la consistenza dell'immobile (superficie commerciale complessiva pari a 152,13 mq) ed il suo stato conservativo, bisognoso di interventi di manutenzione, si ritiene che il valore unitario da considerare per la stima dello stesso sia quello pari a 650 €/mq. A tale valore, vista la presenza di abusi edilizi non sanabili, oltre che la necessità di predisporre una pratica tecnico-amministrativa, a firma di un tecnico abilitato, per il ripristino della regolarità del fabbricato ed una di aggiornamento catastale, si ritiene altresì di dover applicare una percentuale di deprezzamento pari al 5%, per giungere ad un valore unitario da impiegare per la stima pari a circa 618 €/mq. Quindi, un possibile valore commerciale dell'immobile sarà pari a:  $152,13 \text{ mq} \times 618 \text{ €/mq} = 94.016,34 \text{ €}$ . A questo punto però è opportuno ricordare che il debitore è titolare del solo diritto di "nuda proprietà" dell'immobile, dato che il diritto di "usufrutto" è in capo alla madre dello stesso debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a San Gavino Monreale il 25/02/1933. Ora, il valore del diritto di "usufrutto vitalizio" può essere ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà dell'immobile, stimata pari a 94.016,34 €, per il tasso di interesse legale, attualmente pari al



5,00% e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario, attualmente pari a 3. Naturalmente, il valore del diritto di "nuda proprietà" dello stesso immobile si ottiene per differenza algebrica. In definitiva, per tutto quanto esposto si ritiene che un possibile "valore di mercato" del bene pignorato (in capo al debitore per il solo diritto di "nuda proprietà"), ubicato in via I Maggio n.16 a San Gavino Monreale (SU), censito al catasto fabbricati, Fg.37, Mapp.1699 Sub.6, possa essere stimato in € 79.913,89 (leggasi euro settantanovemilanovecentotredici/89).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Gavino Monreale (SU) - via I Maggio n.16, piano T/1°	152,13 mq	618,00 €/mq	€ 94.016,34	85,00	€ 79.913,89
				Valore di stima:	€ 79.913,89

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.

Sestu, li 25/01/2023

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Fotografie immobile (Aggiornamento al 11/01/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - CF Fg.37 Mapp.1699 Sub.6 (Aggiornamento al 11/11/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie integrative (Aggiornamento al 16/11/2022)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di divisione e MOD 240 della successione n.94 vol.574 del 29/04/1993
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 25/11/2022)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - C.E. in sanatoria n.16/92/S - relazione - progetto - agibilità
- ✓ N° 7 Altri allegati - Autorizzazioni edilizie - varie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elaborati tecnici redatti dall'esperto nominato (Aggiornamento al 11/01/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 11/01/2023
- ✓ N° 10 Altri allegati - Copia della perizia epurata dai dati sensibili

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via I Maggio n.16, piano T/1°  
Il bene in questione, censito al catasto fabbricati del comune censuario di San Gavino Monreale al "foglio 37, mappale 1699 subalterno 6", è costituito da un appartamento al primo piano di un maggior edificio su due livelli prospettante sulla via I Maggio, da dei locali di sgombero al piano terra addossati al muro di confine posteriore e da un cortile di pertinenza esclusiva. L'appartamento ed i locali di sgombero sono raggiungibili attraversando l'area cortilizia di pertinenza esclusiva. Quest'ultima area è a sua volta raggiungibile attraverso l'ingresso pedonale sulla via I Maggio n°16. Si precisa che questo accesso (Sub.7-BCNC) è in comune anche con l'abitazione al piano terra con cortile di pertinenza, di proprietà di terzi soggetti estranei alla procedura e distinta come "subalterno 5". La nuda proprietà dell'immobile pignorato è in capo al debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre il diritto di usufrutto è in capo alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, madre dello stesso debitore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1699, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo lo strumento urbanistico vigente (P.U.C.) nel comune di San Gavino Monreale, l'immobile ricade in zona omogenea "B - Di Completamento", sottozona "B\_1", disciplinata dagli articoli 14-16A-16B-16C-16D del PUC. Inoltre, l'immobile ricade all'interno del perimetro della "zona Hi4 - Aree Di Pericolosità Idraulica Molto Elevata" del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.), disciplinata dagli articoli 23-24-27 del PAI, coordinato con il Piano Gestione Rischio Alluvioni (Pgra). In ogni caso, per le modalità di intervento sull'immobile si rimanda alle direttive e prescrizioni contenute negli stessi piani, oltre che alle norme urbanistiche ad esso sovraordinate, quali: - Piano Paesaggistico Regionale (PPR): ESPANSIONI FINO ANNI 50 (artt.63-64-65-67-68-69); - International Bird Area - IBA 178 - Campidano Centrale - Regione: Sardegna.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2020 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Gavino Monreale (SU) - via I Maggio n.16, piano T/1°		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1699, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	152,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso, l'immobile si trova in uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente che denota, comunque, la necessità di interventi manutentivi e di riaménagemento, oltre che una scarsa qualità edilizia. Esternamente, l'area cortilizia di pertinenza si presenta interamente pavimentata. la stessa area non è fisicamente separata da quella di pertinenza del "subalterno 5" estraneo alla procedura (All. n.1-foto da n.1 a n.53).		
<b>Descrizione:</b>	Il bene in questione, censito al catasto fabbricati del comune censuario di San Gavino Monreale al "foglio 37, mappale 1699 subalterno 6", è costituito da un appartamento al primo piano di un maggior edificio su due livelli prospettante sulla via I Maggio, da dei locali di sgombero al piano terra addossati al muro di confine posteriore e da un cortile di pertinenza esclusiva. L'appartamento ed i locali di sgombero sono raggiungibili attraversando l'area cortilizia di pertinenza esclusiva. Quest'ultima area è a sua volta raggiungibile attraverso l'ingresso pedonale sulla via I Maggio n°16. Si precisa che questo accesso (Sub.7-BCNC) è in comune anche con l'abitazione al piano terra con cortile di pertinenza, di proprietà di terzi soggetti estranei alla procedura e distinta come "subalterno 5". La nuda proprietà dell'immobile pignorato è in capo al debitore **** Omissis ****, mentre il diritto di usufrutto è in capo alla signora **** Omissis ****, madre dello stesso debitore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene, censito al catasto fabbricati al Fg. 37, Mappale 1699, Subalterno 6, al momento dell'accesso ai luoghi del 11/01/2023, risultava occupato dallo stesso debitore **** Omissis **** e dai suoi familiari (moglie - due figli - madre). In particolare si è rilevato che: - nell'appartamento al primo piano risiedono, oltre all'esecutato, anche la moglie ed i due figli; - nei locali al piano terra, allestiti ad uso abitativo, risiede la signora **** Omissis ****, madre inferma dello stesso debitore. Tale situazione risulta anche dai "Certificati contestuali di residenza, di stato civile di stato di famiglia" rilasciati dal Servizio Anagrafe del comune di San Gavino Monreale per il debitore e per la madre dello stesso (All. n.5).		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 25/03/2011

Reg. gen. 8559 - Reg. part. 6053

Quota: 1/1 della nuda proprietà

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 09/04/2020

Reg. gen. 8445 - Reg. part. 6368

Quota: 1/1 della nuda proprietà

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

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

