

Tribunale Civile di Cagliari Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare n°293/21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da : **** Omissis ****

Intervenuti : **** Omissis ****

Contro: **** Omissis ****

Giudice dell'esecuzione: **** Omissis ****

Consulente Tecnico d'ufficio: Ing. Filippo Viola



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Ing. Filippo Viola



TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Viola Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 293/2021 del R.G.E.

promossa da



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
QUESITI N°1 E 2.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
QUESITI N°3,4 E 5.....	6
Descrizione	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Stato conservativo.....	8
Dati Catastali	9
Cronistoria Dati Catastali	9
QUESITI N°6.....	10
NORMATIVA URBANISTICA.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
QUESITO 7.....	13
Composizione lotto.....	13
QUESITO 8.....	13
Titolarità	13
QUESITO 9.....	14
Stato di occupazione	14
QUESITO 10.....	14
QUESITO 11.....	14
QUESITO 12.....	15
QUESITO 13.....	15
IMMOBILE	16
QUESITO 14.....	17
QUESITO 15.....	17
Stima / Formazione lotti	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2021 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	19
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20



INCARICO

All'udienza del 11/09/2022, il sottoscritto Ing. Viola Filippo, con studio in Via Giacomo Matteotti, 21d - 09028 - Sestu (CA), mail fili.viola@tiscali.it, PEC filippo.viola@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito secondo le seguenti indicazioni:

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;

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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.1078;

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);

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

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;

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;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato.rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti



QUESITI N°1 E 2

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.;

Il sottoscritto, per prima cosa, ha provveduto a spedire agli esecutati copia dell'informativa per il debitore mediante raccomandata in data 06/10/2022.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Domusnovas (SU) - via Fratelli Cervi n. 18, piano terra.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Domusnovas (SU) - via Fratelli Cervi n. 16, piano terra.



LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 18, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1998	**** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario	26/11/1998	76229	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/12/1998	29905	20322
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 16, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1998	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Magistris Carlo Mario	26/11/1998	76229	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/12/1998	29905	20322
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 18, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 01/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Cagliari il 23/09/2014
Reg. gen. 23270 - Reg. part. 2497
Importo: € 35.377,35 Ipoteca: € 70.754,70
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Cagliari il 02/08/2021
Reg. gen. 25562 - Reg. part. 18925
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 16, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 01/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Cagliari il 23/09/2014
Reg. gen. 23270 - Reg. part. 2497
Importo: € 35.377,35 Ipoteca: € 70.754,70
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Cagliari il 02/08/2021
Reg. gen. 25562 - Reg. part. 18925
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****

CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune di Domusnovas copia dei certificati civili, di residenza e di matrimonio degli esecutati. Dai dati reperiti presso l'ufficio anagrafe e stato civile risulta che gli esecutati risultano risiedere nell'immobile oggetto di esecuzione, e di essere regolarmente coniugati dal **** **Omissis** ****. Non risultano annotazioni a margine.

QUESITI N°3,4 E 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.);
- 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;

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 18, PIANO TERRA

Il sottoscritto il giorno 14/10/2022 si è recato presso l'immobile in oggetto e alla presenza del proprietario sig. **** **Omissis** **** ha provveduto ad effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici. L'immobile è situato nel comune di Domusnovas, nella via Fratelli Cervi al civico n.18.

Trattasi di un fabbricato indipendente per civile abitazione, al piano terra, composto da, cucina-pranzo, 3 camere da letto, wc, sgabuzzino, e disimpegni, con annessa area cortilizia su tre lati. La copertura dell'immobile risulta a due falde ed è presente un sottotetto. L'accesso avviene dalla via Fratelli Cervi, tramite cancello che accede all'area cortilizia. Dalla stessa area è possibile accedere al locale garage, un piccolo ambiente indipendente al quale si può accedere tramite serranda anche dalla strada esterna. L'immobile appare in generale in condizioni quasi fatiscenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 16, PIANO TERRA

Trattasi di locale garage, un piccolo ambiente indipendente, al quale si può accedere tramite serranda dalla via Fratelli Cervi e che comunica con area cortilizia immobile principale. L'immobile appare in generale in condizioni quasi fatiscenti. La posizione della serranda è tale da impedire l'ingresso di un mezzo a quattro ruote. La strada sulla quale si affaccia, via Fratelli Cervi è abbastanza stretta.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 18, PIANO TERRA

L'immobile confina con via Fratelli Cervi, con proprietà' **** **Omissis** **** e con proprietà' **** **Omissis** **** o loro aventi causa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 16, PIANO TERRA



L'immobile confina con via Fratelli Cervi, con proprietà **** **Omissis** **** e con proprietà **** **Omissis** **** o loro aventi causa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 18, PIANO TERRA

Per il computo della **superficie commerciale**, si è utilizzata la norma **Uni 10750 e le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dall'agenzia del territorio nel 2016** le quali prevedono, che a tal fine si considerino:

- a) la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:
- 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
 - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
 - 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

b) Superficie scoperta a giardino e similare

La **somma delle quote percentuali di superfici esterne** comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc; effettuato con i criteri seguenti:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

c) Balconi, terrazzi e similari.

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

-nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
-nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

-nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

d) Pertinenze accessorie

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



Dalle misure effettuate in loco risulta:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata	Altezza
Cucina/pranzo	19,00 mq	23,30 mq	1,00	23,30 mq	3,20 m
Servizio Igienico	6,00 mq	7,75 mq	1,00	7,75 mq	3,20 m
Disimpegno	9,44 mq	11,10 mq	1,00	11,10 mq	3,20 m
Camera matrim.	20,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	3,20 m
Camera 1	16,00 mq	17,62 mq	1,00	17,62 mq	3,20 m
Camera 2	15,76 mq	18,45 mq	1,00	18,45 mq	3,20 m
Sgombero	4,00 mq	5,45 mq	1,00	5,45 mq	3,20 m
Disimpegno	14,00 mq	16,18 mq	1,00	16,18 mq	3,20 m
Ripostiglio	2,00mq	2,95mq	1,00	2,95mq	3,20 m
Totale	106,23 mq	124,80 mq	-	124,80 mq	-
Cortile	148,00mq	148,00 mq	0,10	14,8 mq	-
Sottotetto	117 mq	125,00 mq	0,25	31,25 mq	
Totale superficie omogeneizzata:				170,85 mq	
Incidenza condominiale:				0,00 %	
Superficie omogeneizzata complessiva:				170,85 mq	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 16, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza
Garage	15,06 mq	19,51 mq	0,25	4,88 mq	2,70 m
Totale superficie convenzionale:				4,88 mq	
Incidenza condominiale:				0,00 %	
Superficie convenzionale complessiva:				4,88 mq	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 18, PIANO TERRA

L'immobile appare in condizioni manutentive molto precarie. Risulta la presenza consistente di umidità di risalita e di ammaloramenti a carico degli intonaci di pareti e soffitti i quali risultano ammuffiti e anneriti a causa dell'elevata presenza di umidità. Le camere risultano avere le aperture finestrate a nord e questo implica un problema di esposizione evidente. Anche esternamente gli intonaci e le tinteggiature appaiono in avanzato stato di degrado. La copertura dell'immobile appare a falde inclinate per la presenza di un sottotetto non abitabile in eternit. Non è stato possibile visionare lo stesso perché l'accesso può avvenire solo tramite scala esterna.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 16, PIANO TERRA

Il garage si presenta in pessimo stato manutentivo. Risulta allo stato grezzo in tutte le sue parti: pavimento, pareti e soffitto. Viene utilizzato come locale di sgombero essendo impossibile l'utilizzo come garage, vista la posizione della apertura sulla strada.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 18, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	8	151	1		A2	4	5	146	271,14	T	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 16, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	8	151	2		C6	U	14mq	18 mq	27,48	T	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 18, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 Al 26/11/1998	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 151, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Piano T
Dal 26/11/1998 al 25/02/2023	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Sez. b, Fg. 8, Part. 151, Sub. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 146 Rendita € 271,14 Piano T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 16, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 Al 26/11/1998	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 151, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 14Mq Piano T
Dal 26/11/1998 al 25/02/2023	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 8, Part. 151, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons 14mq Superficie catastale 18mq Rendita € 27,48 Piano T

QUESITI N°6

- 1) *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;*

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta, secondo il PUC, all'interno della zona B1. Per tale zona le norme di attuazione così recitano:

Sottozona B₁ - Completamento interno

Comprende il nucleo urbano antico e consolidato, caratterizzato da edifici in prevalenza unifamiliari, a schiera o isolati, per la maggioranza ad uno o due piani.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni che seguono:

1. La **densità fondiaria** non può superare i 3,00 m³/m².
2. I lavori di restauro conservativo e ristrutturazione sono consentiti senza aumento del volume preesistente.
3. Le costruzioni possono essere del tipo a schiera, in linea o isolato, a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate.
4. Gli edifici possono sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità o opportunità di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso l'area antistante dovrà essere destinata ad uso pubblico per parcheggio o verde e la soluzione dovrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planivolumetrico.
5. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 20,00 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze fra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, è consentito ridurre le distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
6. Nell'ambito degli attuali isolati sono tollerati i cortili chiusi quando non sia possibile una utilizzazione con schemi aperti. Il cortile chiuso deve comunque garantire una superficie libera di 1/6 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano calcolate per una altezza media di 8,00 m.
7. All'interno dei cortili sono consentite costruzioni accessorie a condizione che rientrino nell'indice di



fabbricabilità fondiario previsto per la zona e non superino l'altezza di 2,50 m. Nel caso di strutture parzialmente interrato, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a 0,80 m, la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A gennaio 2023 facevo richiesta all'ufficio del comune di Domusnovas per effettuare l'accesso agli atti. A fine marzo 2023 ricevevo finalmente i documenti richiesti.

Da questi si evince che l'edificio risulta edificato a seguito di licenza edilizia rilasciata il 07-07-1968 a nome di **** **Omissis** ****. Successivamente nel 1969 furono assentiti la recinzione e il garage. Nel 1985 viene assentito tramite la concessione n. 253-1985, il sottotetto. Risulta poi una pratica di condono edilizio, la numero 245 del 1990 per ben non definite "modifiche in corso d'opera di un fabbricato ad uso civile", alla quale però non risulta stata allegata tavola tecnica, o almeno non è stata trovata nell'archivio comunale.

Da tutta la documentazione reperita si evince quanto segue:

L'immobile attuale risulta conforme alla planimetria catastale ma non all'ultima tavola tecnica reperibile del 1985. Le difformità riguardano:

- diversa distribuzione e superficie interna degli ambienti;
- diversa sagoma, superficie e altezza del locale garage e del sottotetto.

Resta quindi da determinare se tali difformità siano "sanabili" o meno.

L'articolo 34 bis, comma 1, del Testo unico sull'edilizia recita che:

"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo."

Quindi sono abusi edilizi rilevanti tutti quegli interventi che modificano l'unità abitativa in misura superiore al 2% rispetto alla planimetria depositata in Comune.

Gli abusi sanabili

Sono sanabili gli abusi che non contrastano con il piano regolatore del Comune. È un abuso sanabile l'abbattimento di un tramezzo, la costruzione di una tettoia di legno in terrazzo o in giardino, l'apertura di una porta e ogni altro intervento non comunicato alle autorità comunali.

Come abbiamo anticipato, la legge tollera gli abusi di lieve entità che non alterano la planimetria dell'immobile, entro la soglia del 2%. In caso di difformità più evidenti, invece, si può regolarizzare la situazione in diversi modi:

- chiedere un permesso a costruire in sanatoria (quando sono stati realizzati lavori in assenza di permesso a costruire)
- chiedere la sanatoria, se gli interventi sono stati realizzati senza o in difformità rispetto alla segnalazione certificata di attività (la SCIA)
- presentare una CILA tardiva

Per quanto attiene l'immobile possiamo distinguere le seguenti tipologie di difformità:

1. diversa distribuzione e superficie interna degli ambienti;
2. diversità posizione e dimensione aperture prospetti;
3. diversa altezza locale sottotetto;
4. diversa sagoma, dimensione e altezza del locale garage.

Sentito il tecnico del Comune si concorda con lo stesso che la regolarità edilizia può essere ottenuta, per i punti 1, 2 e 3, mediante richiesta di accertamento di conformità, art. 36 del Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001), in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della

realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Anche la differenza di altezza del sottotetto può essere sanata in quanto comunque non tale da incidere sui parametri urbanistici.

Abusi non sanabili

Nella classificazione degli abusi edilizi, sicuramente i più gravi sono quelli non sanabili, che non si possono regolarizzare pagando una sanzione amministrativa. Questo perché gli abusi insanabili *non rispettano il requisito della doppia conformità urbanistica* (conformità alla normativa attuale e a quella vigente al momento dell'esecuzione dell'opera).

Per regolarizzare un abuso non sanabile non è sufficiente pagare una multa, al contrario si deve procedere con *"il ripristino dello stato dei luoghi"*, ovvero la demolizione.

In alcuni casi, nonostante l'insanabilità dell'abuso, il Comune può decidere di non procedere alla demolizione coatta applicando, invece, una sanzione economica. Questo accade quando, a seguito di una attenta valutazione tecnica, si riscontra che demolire le parti abusive potrebbe compromettere la stabilità dell'intero edificio.

In tale ipotesi, l'ordine di demolizione viene sostituito con una sanzione pari al doppio del costo di abbattimento.

Il locale garage risulta per forma e altezze molto diverso da quanto assentito. Ciò che preoccupa è soprattutto l'altezza. Quella attuale dell'ambiente risulta essere di 3,06m. La misura è approssimativa perché la pavimentazione risulta non rifinita e inoltre a diversa quota rispetto al piano di campagna interno del cortile, circa 10cm più alto. Il problema è che le norme di attuazione attuali prevedono una altezza per i locali accessori interni ai cortili di 2,50m, altezza sicuramente molto inferiore a quella attuale e fuori tolleranza. Per tale motivo si dovrà intervenire in modo da ripristinare lo stato originale dei luoghi, anche perché l'attuale posizione della serranda impedisce l'utilizzo dell'ambiente come garage. A tal fine saranno da inserire in computo i costi di demolizione e le sanzioni.

A tal fine si considereranno quindi in decurtazione rispetto al calore del bene:

- le spese tecniche necessarie per l'ottenimento della regolarità edilizia, prevedibili in € 1.500, più sanzioni (Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 DPR n. 380/2001), e oneri per un totale di 2.500€.
- Costi di demolizione del locale garage (Computati In 3.000€ vedi computo allegato)

Non risulta la richiesta di agibilità o abitabilità.

Per quanto attiene la possibilità di accedere alla sanatoria delle parti abusive 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. Essendo la data delle ragioni del credito posteriore non è possibile accedere a tale possibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 18, PIANO TERRA

L'immobile appare costruito con scheletro portante e muratura di tamponamento in laterizio.

L'esposizione risulta prevalentemente sull'asse nord-sud con qualche apertura anche sul lato est. I pavimenti sono in gress porcellanato e i serramenti in prevalenze in legno tranne qualcuno in alluminio. Le porte interne sono in tamburato. Gli impianti sono sottotraccia. Lo stato di conservazione è abbastanza scadente. Risultano



presenti evidenti segni di muffe e ammoloramenti degli intonaci dei muri e dei soffitti oltre che problemi alla pavimentazione che in molti punti appare dissestata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 16, PIANO TERRA

Il locale risulta costruito in muratura portante con blocchetti di cemento.

L'esposizione prevalente è a sud. Lo stato di conservazione è pessimo. Il solaio risulta non intonacato, e il pavimento in battuto di cemento. Risultano segni di umidità diffusa.



QUESITO 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;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Domusnovas (SU) - via Fratelli Cervi n. 18, piano terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Domusnovas (SU) - via Fratelli Cervi n. 16, piano terra

QUESITO 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.1078;

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 18, PIANO TERRA

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

- **** **Omissis** ****

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

- **** **Omissis** ****
- **** **Omissis** ****

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



Il sottoscritto ha chiesto al Comune di Domusnovas il certificato di matrimonio e di stato civile che si allegano in copia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 16, PIANO TERRA

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

- **** **Omissis** ****(Proprietà 1/2)
- **** **Omissis** ****(Proprietà 1/2)



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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)
- **** **Omissis** **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



QUESITO 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);

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 18, PIANO TERRA

L'immobile appare occupato dagli esecutati e familiari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DOMUSNOVAS (SU) - VIA FRATELLI CERVI N. 16, PIANO TERRA

Il locale risulta nella disponibilità dei proprietari.

QUESITO 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 nella fattispecie



QUESITO 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

L'immobile non risulta avere alcun vincolo di tale natura



QUESITO 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 presenti usi civici



QUESITO 13

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e **gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo**, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA.

Come metodo di analisi ho utilizzato il procedimento **sintetico comparativo**, che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di esperienze di mercato relative a beni assimilabili a quelli oggetto della stima per consistenza, caratteristiche intrinseche (Estensione, posizione, accessibilità) ed estrinseche (Servizi pubblici, stato dei fabbricati e caratteristiche ubicazionali), grado di finitura, dotazione di impianti ed accessori. Per questo motivo ho svolto le indagini per reperire le valutazioni di mercato competenti a beni simili, ossia quei valori che hanno la maggiore probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle transazioni, in condizioni normali e di libero mercato tra domanda ed offerta, documentandomi da riviste specializzate e da agenzie immobiliari per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche; ho inoltre utilizzato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), forniti dall'Agenzia del Territorio, relativi alla compravendita di immobili a Domusnovas il I SEMESTRE 2021(Tab1).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: DOMUSNOVAS

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	850	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	650	L	2	2,5	L



Per determinare il valore applicabile e consono all'immobile residenziale *de quo*, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono partito dai prezzi riscontrati, praticati e/o proposti sulla base delle esperienze di mercato e dai valori forniti dall'osservatorio immobiliare, ed ho applicato opportuni coefficienti detti **coefficienti di merito** (Questi coefficienti sono dei moltiplicatori che permettono di correggere i valori medi per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, il loro utilizzo contribuisce ad un ribasso e/o ad un aumento della valutazione media) al fine di omogeneizzare i valori in relazione alle plurime variabili che caratterizzano le diverse fattispecie e anche dei **coefficienti correttivi** relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, nonché le **somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile** e i costi di **demolizione delle parti abusive**.

Il valore normale di un immobile è quindi il prodotto dei seguenti elementi:

- **superficie commerciale** (calcolata secondo le norme UNI 10750 e istruzioni agenzia entrate);
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (Tabella 2) e dalle ricerche presso le agenzie immobiliari;
- **coefficienti correttivi**, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso.

A tutto questo dovranno poi sottrarsi le **spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile** (urbanistica e catastale oneri compresi) e per i costi di **demolizione delle parti abusive**

Per quanto riguarda il valore unitario ho utilizzato come base di partenza il valore fornito dalla tabella 2 fornita dall'agenzia delle entrate tramite l'osservatorio immobiliare e i valori praticati dalle agenzie immobiliari. Il primo oscilla tra i 650 e 850€/mq, mentre il valore medio delle agenzie immobiliari per immobili simili è di 800 €/mq. Facendo quindi una media tra i suddetti valori si ritiene congruo applicare un valore base di **775€/mq**.

Per quanto riguarda i **coefficienti correttivi** per essi si è stimata la seguente ripartizione derivante dall'analisi dello stato d'uso e manutenzione e dell'assenza di garanzia per vizi:

DESCRIZIONE	COEFF. CORRETTIVI
Assenza di garanzie per vizi del bene venduto	0,90
Stato d'uso e manutenzione	0,90
Stato di possesso	1
Coefficiente complessivo Cr=(C1xC2xC3)	0,81

Per quanto riguarda i costi di demolizione dal computo metrico allegato si evince una spesa di circa

3.040€+iva, arrotondabile quindi a **3.650€ (Costi demolizione iva inclusa)**

Mentre per quanto riguarda la pratica edilizia e quella catastale si stima per tali pratiche un costo di regolarizzazione C_{reg} :

- **2.400€** per la pratica edilizia di **accertamento di conformità** (imposte, bolli, sanzioni comprese)
- **1.200€** la pratica catastale di aggiornamento planimetria interna una volta eseguiti i lavori. (imposte e bollicompresi)



Desumendo quindi, oneri compresi, una cifra che si stima circa di **7.350€ (Costi regolarizzazione)**

Per il calcolo del valore dell'immobile può quindi usarsi la seguente formula:

$$Vr = Sc \cdot Vu \cdot Cr - Cd - C_{reg}$$

Vr_ valore reale dell'immobile espresso in €

Sc_ sommatoria della superficie commerciale in mq

Vu_ valore unitario commerciale espresso in €/m2

Cr_ coefficienti correttivi

Cd_ costi demolizione e ricostruzione in €

C_{reg}_ costi regolarizzazione in €



Lotto	Sc (mq)	Vu (€/m2)	C _{reg} (€)	C _d (€)	C _r (€)
Immobilabile 1	170,85	775,00	3.600,00	3.650,00	0,81
Immobilabile 2	4,88				
Totale	175,73				

$$Sc \cdot Vu = 175,73€ \cdot 775,00€ = 136.190,75€$$

$$Vr = 136.190,75€ \cdot 0,81 - 3.650,00€ - 3.600,00€ = 103.062,94€$$

arrotondabili a 103.000,00€

$$Vr = 103.000,00€$$

QUESITO 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 risulta essere presente un condominio.

QUESITO 15

Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato.rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti

Si allega agli atti

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 10/04/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Viola Filippo



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Domusnovas (SU) - via Fratelli Cervi n. 18, piano terra
Trattasi di un fabbricato indipendente, composto da, cucina-pranzo, 3 camere da letto, wc, sgabuzzino, e disimpegno, con annessa area cortilizia su tre lati. L'accesso avviene dalla via Fratelli Cervi, tramite cancello che accede all'area cortilizia. Dalla stessa area è possibile accedere al locale garage, un piccolo ambiente indipendente al quale si può accedere tramite serranda anche dalla strada esterna. L'immobile è dotato di un sottotetto non accessibile, se non attraverso una apertura sulla facciata esterna, di altezza massima 2.00m. Le condizioni generali dell'immobile appaiono quasi fatiscenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 151, Sub. 1, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Domusnovas (SU) - via Fratelli Cervi n. 16, piano terra
Trattasi di locale garage, un piccolo ambiente indipendente, al quale si può accedere tramite serranda dalla via Fratelli Cervi e che comunica con l' area cortilizia dell'immobile principale. Il locale appare in generale in condizioni quasi fatiscenti. La posizione della serranda è tale da impedire l'ingresso di un mezzo a quattro ruote. La strada sulla quale si affaccia, via Fratelli Cervi è abbastanza stretta. Dalle analisi effettuate vista la non regolarità edilizia sarà da demolire.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 151, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Domusnovas (SU) - via Fratelli Cervi n. 18, piano terra	170,85 mq	775,00 €/mq	€ 132.408,75	100,00	€ 132.408,75
Bene N° 2 - Garage Domusnovas (SU) - via Fratelli Cervi n. 16, piano terra	4,88 mq	775,00 €/mq	€ 3.782,00	100,00	€ 3.782,00
Valore di stima:					€ 136.190,75

Valore di stima: € 136.190,75

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia	%	19
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	7.250

Valore finale di stima: € 103.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Domusnovas (SU) - via Fratelli Cervi n. 18, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 151, Sub. 1, Categoria A2	Superficie commerciale	170,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in condizioni manutentive molto precarie. Risulta la presenza consistente di umidità di risalita e di ammaloramenti a carico degli intonaci di pareti e soffitti i quali risultano ammuffiti e anneriti a causa dell'elevata presenza di umidità. Le camere risultano avere le aperture finestrate a nord e questo implica un problema di esposizione evidente. Anche esternamente gli intonaci e le tinteggiature appaiono in avanzato stato di degrado. La copertura dell'immobile appare a falde inclinate per la presenza di un sottotetto non abitabile in eternit.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato indipendente per civile abitazione, al piano terra, composto da, cucina-pranzo, 3 camere da letto, wc, sgabuzzino, e disimpegni, con annessa area cortilizia su tre lati. La copertura dell'immobile risulta a due falde ed è presente un sottotetto. L'accesso avviene dalla via Fratelli Cervi, tramite cancello che accede all'area cortilizia.. L'immobile appare in generale in condizioni quasi fatiscenti.. L'immobile è situato nel comune di Domusnovas, nella via Fratelli Cervi al civico n.18		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Domusnovas (SU) - via Fratelli Cervi n. 16, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 151, Sub. 2, Categoria C6	Superficie commerciale	4,88 mq
Stato conservativo:	Il garage si presenta in pessimo stato manutentivo. Risulta allo stato grezzo in tutte le sue parti: pavimento, pareti e soffitto. Viene utilizzato come locale di sgombero essendo impossibile l'utilizzo come garage, vista la posizione della apertura sulla strada.		
Descrizione:	Trattasi di locale garage, un piccolo ambiente indipendente, al quale si può accedere tramite serranda dalla via Fratelli Cervi e che comunica con l' area cortilizia dell'immobile principale. Il locale appare in generale in condizioni quasi fatiscenti. La posizione della serranda è tale da impedire l'ingresso di un mezzo a quattro ruote. La strada sulla quale si affaccia, via Fratelli Cervi è abbastanza stretta. Dalle analisi effettuate vista la non regolarità edilizia sarà da demolire.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Domusnovas (SU) - via Fratelli Cervi n. 18, piano terra
Trattasi di un fabbricato indipendente, al piano terra, composto da, cucina-pranzo, 3 camere da letto, wc, sgabuzzino, e disimpegni, con annessa area cortilizia su tre lati. La copertura dell'immobile risulta a due falde ed è presente un sottotetto. L'accesso avviene dalla via Fratelli Cervi, tramite cancello che accede all'area cortilizia.. L'immobile appare in generale in condizioni quasi fatiscenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 151, Sub. 1, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Domusnovas (SU) - via Fratelli Cervi n. 16, piano terra
Trattasi di locale garage, un piccolo ambiente indipendente, al quale si può accedere tramite serranda dalla via Fratelli Cervi e che comunica con l'area cortilizia dell'immobile principale. Il locale appare in generale in condizioni quasi fatiscenti. La posizione della serranda è tale da impedire l'ingresso di un mezzo a quattro ruote. La strada sulla quale si affaccia, via Fratelli Cervi è abbastanza stretta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 151, Sub. 2, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Dalle analisi effettuate vista la non regolarità edilizia sarà da demolire.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

