

Dott. ing. Massimiliano Masala

Via Ponchielli 17 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA) Tel. 070 841478 – **329 7088814**

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

## PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 162 / 2023

PROMOSSA DA

---

CONTRO

---

RELAZIONE DEL CTU

---

CTU: Ing. Massimiliano Masala

---

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA IL 06/07/2023



## Sommario

---

1.	Premesse.....	2
2.	Svolgimento delle operazioni peritali .....	5
2.1.	Accessi agli uffici .....	5
2.2.	Deposito della Relazione di Consulenza alle parti.....	5
3.	Restituzione dei risultati delle indagini.....	5
3.1.	Punto 1 .....	5
3.2.	Punto 2 .....	6
3.3.	Punto 3 .....	8
3.3.1.	Descrizione del complesso Edilizio.....	13
3.4.	Punto 4 .....	18
3.5.	Punto 5 .....	18
3.6.	Punto 6 .....	18
3.7.	Punto 7 .....	25
3.8.	Punto 8 .....	25
3.9.	Punto 9 .....	26
3.10.	Punto 10 .....	26
3.11.	Punto 11 .....	26
3.12.	Punto 12 .....	26
3.12.1.	Criteri di stima.....	27
3.12.2.	Determinazione del più probabile valore di mercato.....	28
3.13.	<i>Punto 13</i> .....	28
4.	Conclusioni .....	28
5.	Allegati.....	29

---



## 1. Premesse

---

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Masala, nato a Cagliari il 14 dicembre 1971, con studio in Quartu Sant'Elena nella via Ponchielli n° 17, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n° 5416, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N.R.G.E.I. 162/2023, promossa da \_\_\_\_\_ è stato nominato C.T.U. con provvedimento emesso in data 06/07/2023 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco. Il giorno 7 luglio 2023, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il seguente incarico:

**Punto 1. Provveda** prima di tutto a inviare all'esecutato *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;

**Punto 2. 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;

**Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**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;

**Acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa non* trascritti.

**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.

**Punto 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.);

**Punto 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;

**Punto 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;

**Punto 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, **descrive** 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 2 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;

**Punto 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;

**Punto 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;

- Punto 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);
- Punto 10.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- Punto 11. Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- Punto 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;
- Punto 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;
- Punto 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;



## 2. Svolgimento delle operazioni peritali

---

Eseguito il controllo della documentazione depositata in atti, si procedeva con il reperimento della documentazione catastale (planimetrie catastali, elaborati planimetrici e visure storica) mediante l'accesso telematico all'Agenzia del Territorio (SISTER) in data 18/07/2023.

In data 17/07/2023 è stata inviata l'informativa del debitore a mezzo raccomandata sia \_\_\_\_\_ Samtzai, ritirata in data 22/07/2023 che alla sig.ra Lonca in via Repubblica a Nuraminis, non ritirata.

In data 25/07/2023 è stata fatta richiesta di accesso agli atti agli uffici Anagrafe dei Comuni di Samatzai, Nuraminis e Villasor per l'ottenimento rispettivamente; del certificato anagrafico di stato civile di \_\_\_\_\_ infine del certificato di matrimonio.

In data viene 21/07/2023 fatta richiesta di accesso ad atti amministrativi al Comune di Samatzai, ufficio Edilizia Privata, che vengono poi acquisiti in formato cartaceo in il 18/09/2023.

In data 28/07/2023 è stata effettuata una ispezione telematica presso l'ufficio Provinciale di Cagliari (Servizio di Pubblicità Immobiliare) e ottenuta copia in data 31/07 dell'atto di compravendita dell'immobile.

In data 2 febbraio 2024 viene concordato ed effettuato il sopralluogo di comune accordo con con il delegato dell'I.V.G. sig. Farre.

### 2.1. Accessi agli uffici

---

Nel corso delle indagini è stato necessario accedere, al fine di reperire documentazione e o ottenere certificazioni, ai seguenti uffici:

Agenzia del Territorio (accesso telematico SISTER)

Ufficio tecnico Edilizia Privata (accesso atti) del Comune di Samatzai

Ufficio Anagrafe dei Comuni di Samatzai, Nuraminis, Villasor

Ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare

### 2.2. Deposito della Relazione di Consulenza alle parti

---

La relazione di consulenza è stata consegnata alle parti in data 16/02/2024.

## 3. Restituzione dei risultati delle indagini

---

### 3.1. Punto 1

---

*Provveda prima di tutto a inviare all' esecutato l'informativa per il debitore.....*

In data 17/07/2023, è stata inviata l'informativa del debitore a mezzo raccomandata A/R.



3.2. Punto 2

*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;*

Sono presenti agli atti del pignoramento:

- ◇ Certificato notarile del 29/06/2023;

**oggetto:**

Pignoramento Immobiliare n° 14787 del 13/06/2023 di formalità

**Elenco immobili:**

Comune di Samatzai, via Santa Maria n° 35:

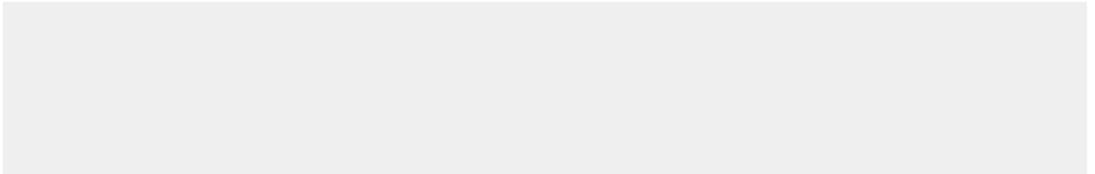
**Catasto fabbricati**

Foglio 11 particella 366 sub 1 e particella 367 sub 1 graffate; piano T, cat. A/3, classe 2, di vani 7, rendita di euro 274,76.

(le particelle 366 sub 1 e 367 sub 1 derivano dalla soppressione-fusione delle particelle 366 e 367 del foglio 11)

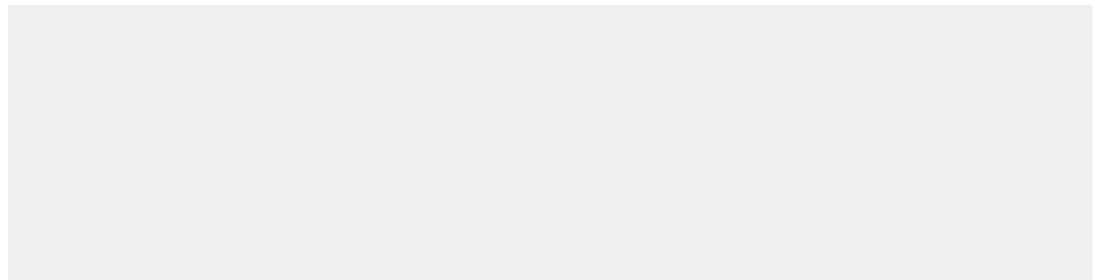
**Cronistoria del ventennio rilevabile dal certificato notarile:**

- ✓ Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Loriga Vittorio di Cagliari del 18/03/2008 repertorio 518918 trascritto presso l'Agazia del Territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Cagliari il 21/03/2008 al numero 6950 di formalità; Favore \_\_\_\_\_



(CC) il 21/06/1923 per 1/1 di usucapito.

- ✓ Originariamente beni di proprietà di: \_\_\_\_\_



l'Agazia del Territorio - servizio di pubblicità immobiliare di Cagliari il 21/03/2008 al n° 6951 di formalità.



*Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

In base ai documenti e registri di cui sopra, il Notaio dichiara quanto segue:  
gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di \_\_\_\_\_ iato  
a Guasila (SU) il 08/02/1968 per  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione dei beni,  
\_\_\_\_\_ per  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in  
regime di comunione dei beni e che a tutto il 28/06/2023 sono liberi da pesi, oneri,  
vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni  
ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti  
formalità:

- Ipoteca volontaria n° 1856 del 21/03/2008;

**A FAVORE** \_\_\_\_\_

**CONTRO** \_\_\_\_\_

(PROPRIETÀ \_\_\_\_\_)

- Pignoramento Immobiliare n° 14787 del 13/06/2023;

**A FAVORE:** \_\_\_\_\_

**CONTRO:** FONDELLA RENATO (PROPRIETÀ  $\frac{1}{2}$ ) - \_\_\_\_\_

(PROPRIETÀ  $\frac{1}{2}$ )

*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;*

L'immobile oggetto di procedura è identificato al N.C.E.U. del Comune di Samatzai al Foglio 11 particella 366 sub 1 e particella 367 sub 1 graffate, via Santa Maria n° 35 piano T. E' stata trovata, in banca dati, la planimetria storica del 1940 del subalterno 366 ma non quella relativa al subalterno 367

*Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale ove non risultante dalla documentazione in atti segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

E' stata effettuata una ispezione telematica presso l'ufficio provinciale di Cagliari – territorio servizio di pubblicità immobiliare in data 28/07/2023 e scaricato in data 31/07/2023.

*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 creditore non ha depositato il certificato di stato civile e di matrimonio, pertanto, in data 21-25/07/2023 è stata richiesta copia dei certificati agli uffici dell'anagrafe dei Comuni di Samatzai, Nuraminis e Villasor dai quali si sono ottenuti, rispettivamente i certificati anagrafici di stato civile e l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio.

### 3.3. Punto 3

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

L'immobile oggetto di perizia è situato nel Comune di Samatzai, nella via Santa Maria n° 35, piano terra.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio articolato in diversi corpi di fabbrica, tutti disposti su un unico il livello, con diversa destinazione d'uso e così composta:

- sul lato strada (via Santa Maria) è presente un magazzino, l'ingresso alla corte interna e una lavanderia
- una corte interna su cui insiste il corpo di fabbrica principale con destinazione residenziale
- nella parte retrostante al confine nord del lotto sono presenti dei locali con destinazione a magazzini e sgombero

Durante il sopralluogo, a cui hanno partecipato: il rappresentante dell'IVG, il sig. Farre, e il fabbro, il sig. Cau, è stato effettuato il rilascio dell'immobile.

L'intero immobile versa in cattive condizioni sia manutentive che igieniche, si notano in particolar modo, la copertura dell'ingresso e del lavatoio, realizzata con lastre di cemento amianto (Eternit) in fase di disfacimento, pertanto diventa rischiosa l'esposizione prolungata delle persone a tale materiale. Anche nella parte retrostante, in mezzo all'erba alta, sono state rinvenute delle lastre di cemento amianto. I magazzini e il locale di sgombero versano in condizioni igieniche ma soprattutto dal punto di vista statico molto pericoloso, i manufatti sono molto probabilmente quelli originali, con



murature realizzate con mattoni crudi di paglia e fango (ladiri) e il tetto a falde inclinate con assi di legno con sovrastante incannucciato su cui poggiano le tegole sarde, in condizioni di stabilità molto precarie, infatti a parere del sottoscritto, i locali non sono agibili.

Per quanto riguarda l'abitazione, questa si trova in posizione rialzata rispetto al piano della corte in quanto presente un dislivello del terreno che degrada a partire dai magazzini retrostanti verso la via Santa Maria. L'accesso all'abitazione è garantito da quattro gradini che immettono direttamente in un piccolo ingresso soggiorno, sulla destra un cucinino con un caminetto, sulla sinistra per chi entra, direttamente sul soggiorno il bagno senza nessun disimpegno. Di fronte un piccolo corridoio con un gradino che conduce a due stanze da letto e un ripostiglio. Gli ambienti hanno tutti una forma irregolare. L'intera casa versa in cattive condizioni, sono presenti lesioni diffuse nella muratura, molto probabilmente sono quelle originali e quindi in mattoni crudi. I pavimenti sono in gres porcellanato mentre il rivestimento murario in bicottura. In cucina invece l'unica zona rivestita è quella compresa tra il top della base e i pensili. Gli infissi sono in legno di pessima qualità sia quelli interni che quelli esterni con esclusione del portoncino d'ingresso che è in alluminio. All'esterno, come sistemi oscuranti sono state utilizzate le persiane mentre nella parte interna sono presenti gli scuri. Per quanto riguarda gli impianti; non esiste nessun sistema di condizionamento, l'unica fonte di riscaldamento è il caminetto in cucina. E' stato rimosso il quadro elettrico quindi l'impianto elettrico è parziale, non è presente il boiler, è presente una cisterna in eternit, autorizzata negli anni 90, posta sopra la copertura del bagno. Probabilmente è presente l'impianto tv anche se non è stata trovata nessuna antenna, all'interno però sono presenti alcune prese tv.



- Localizzazione dell'immobile su immagine satellitare -



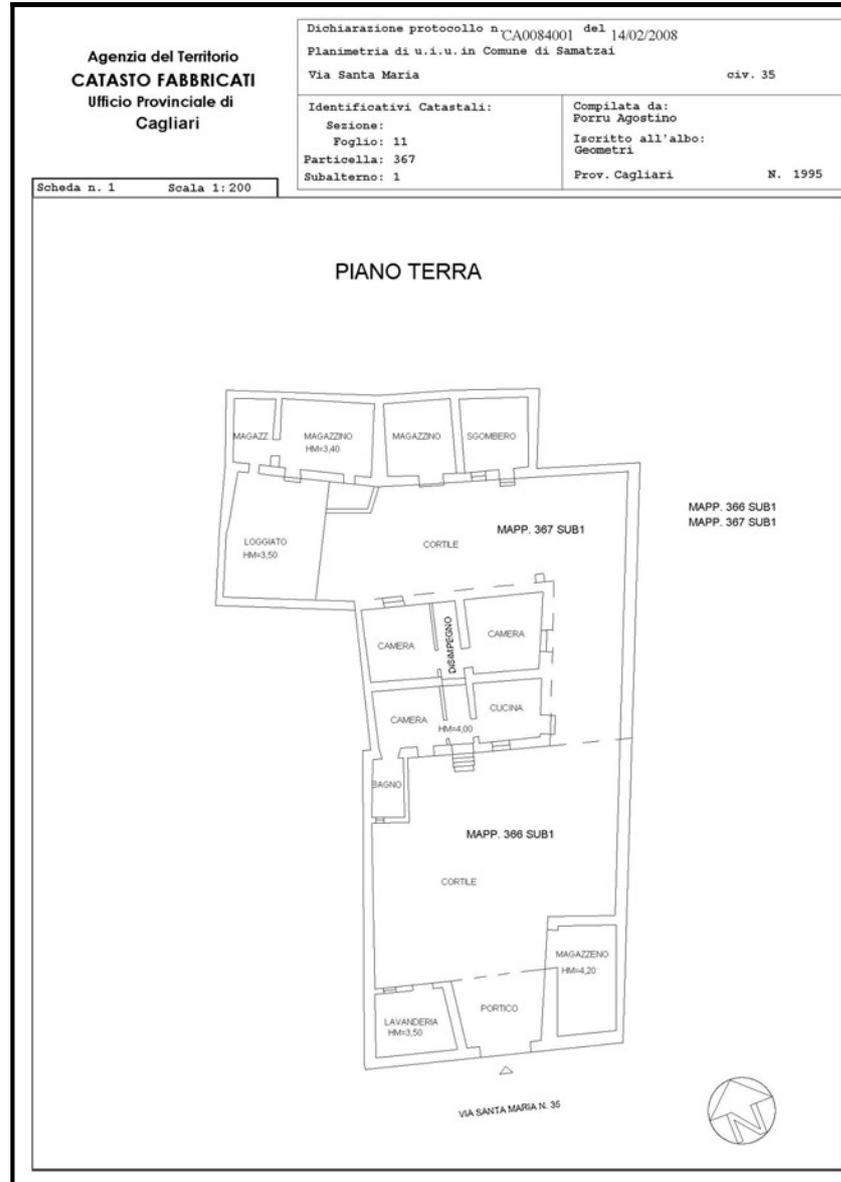


Ingresso fabbricato – via Santa Maria, 35 -



**TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 162 / 2023**

L'immobile è individuato nel N.C.E.U. al foglio n° 11, particella 366 subalterno 1 e particella 367 subalterno 1.



- Planimetria catastale (2008) particelle 366 sub 1 - 367 sub 1-

TRIBUNALE DI CAGLIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 162 / 2023

data presentazione: 11/12/1939 - Data 23/01/2024 - n. T71030 - Richiedente: MSLSMSM71T148354K

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1939 N. 1032)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 1964066  
Comune di Umanza Ditta Baroni Antonio fu Giuseppe  
Via S. Maria Il cognome, nome e paterno del solo primo liberatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1930-N. 1032)  
COMUNE  
di  
Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
**19651066**

**AVVERTENZA:** Il presente talloncino deve essere faciliato a cura del dichiarante sulle planimetrie riprodotte in copia immobiliare denunciata con la presente scheda, da presentarsi, al atto dell'articolato 7 del R.D.L. 13 aprile 1930-N. 1032.

ORIENTAMENTO  
SCALA di 1:200  
Compilato da:  
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)  
iscritto all'Albo de  
della Provincia di Umanza  
Baroni Antonio Data 11 Gennaio 1940 Firma Baroni Antonio  
XIII

data presentazione: 11/12/1939 - Data 23/01/2024 - n. T71030 - Richiedente: MSLSMSM71T148354K  
Questa scheda: 1 - Formato di acquisizione: AN297420 - Formato stampa ridotto: AN297420  
Ultima planimetria in atti

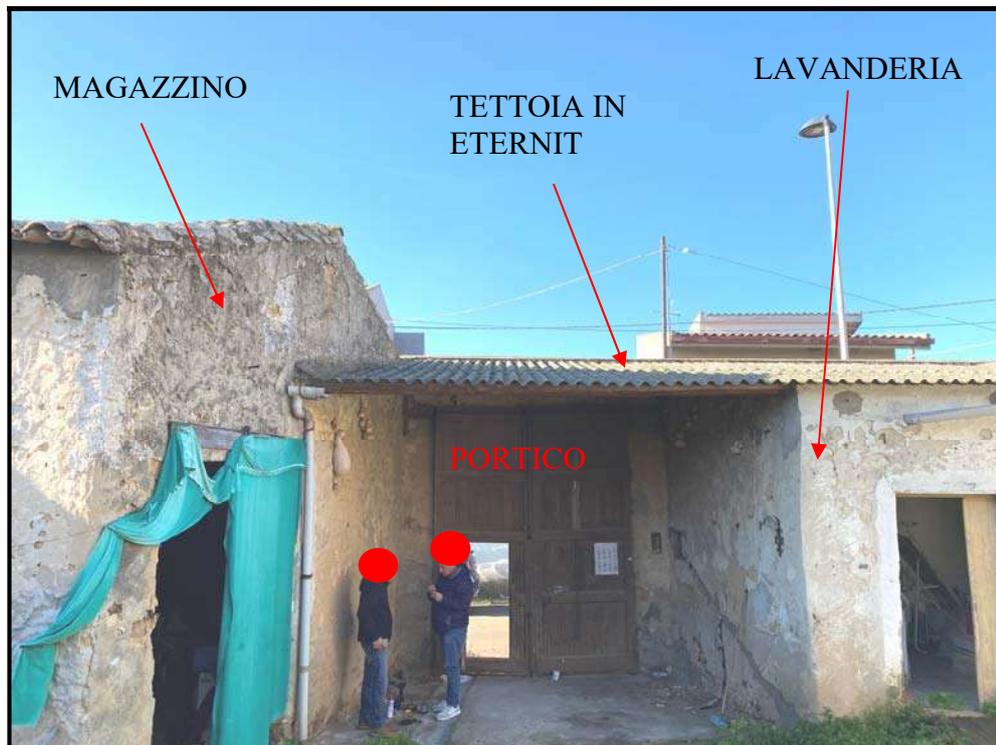
Curio del Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di SANANTONIO - Foglio 11 - Particella 366 - Subalterno - - Un impresso

- Planimetria catastale (1940) particelle 366 sub 1 -

Non è stato possibile reperire la planimetria catastale particelle 367 sub 1 storica, in quanto non presente agli atti.

### 3.3.1. Descrizione del complesso Edilizio

Il complesso edilizio è composto da tre corpi di fabbrica, infatti una volta effettuato l'accesso dalla via Santa Maria 35 attraverso un portone in legno, ci si trova nel portico/passo carrabile/pedonale, sulla sinistra la lavanderia con accesso però dalla parte del cortile, in questo ambiente è presente anche una finestra che si affaccia sempre sul cortile. Sulla destra invece un magazzino con accesso sul portico e una piccola finestra che si affaccia sul cortile posizionata nella parte al del muro. I muri sono di prima formazione e in realizzati con fango e paglia con intonaco, per quanto riguarda la copertura, quella della lavanderia e del portico è unica e realizzata con fogli di cemento amianto, mentre la copertura del magazzino è realizzata con la tecnica antica utilizzata nelle case campidanesi, ovvero struttura portante in legno con sovrapposizione dell'incannucciato per finire con il manto di copertura realizzato con tegole tipo coppi.



Per arrivare al secondo corpo di fabbrica, quello con destinazione residenziale, si deve attraversare il cortile con pavimentazione realizzata con un battuto in cemento. Per accedere alla residenza si devono superare quattro gradini e una volta entrati ci si trova nell'ingresso soggiorno, sulla destra una piccola cucina con caminetto. Il bagno si affaccia direttamente sul soggiorno senza essere disimpegnato. Di fronte all'ingresso è presente un piccolo disimpegno che conduce a due stanze da letto e un ripostiglio tra la zona giorno e la zona notte è presente un piccolo dislivello (un gradino). Tutti gli ambienti hanno il soffitto piano ad esclusione della cucina che ha il tetto inclinato e in legno. Anche questo fabbricato ha le murature in mattoni crudi e in alcune zone sono visibili fenomeni di umidità di risalita ma non solo, inoltre sono presenti numerose fessurazioni dell'intonaco che dovrebbero essere superficiali. Gli infissi interni sono in legno di pessima fattura oltre che molto vecchi. Quelli esterni sono anche essi in legno con vetro singolo e con gli scuri ad esclusione del portoncino d'ingresso che è in

alluminio anodizzato. Esternamente sono presenti delle persiane anch'esse in alluminio.



Per arrivare al terzo e ultimo blocco, posto nella posizione retrostante del lotto è necessario percorrere il corridoio laterale, quello tra la casa e il muro di confine laterale.





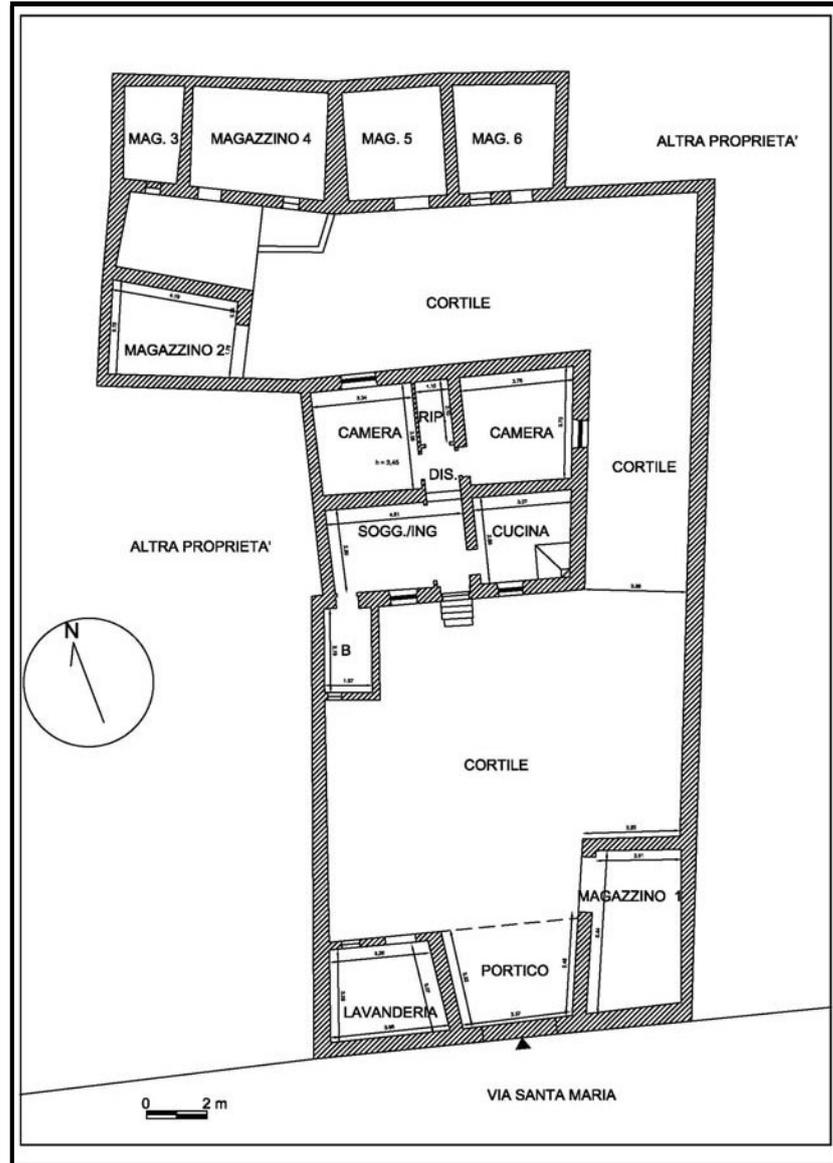
Come si può notare dalla foto sopra, il terzo blocco è composto da un gruppo di ruderi (magazzini) con murature molto fatiscenti e tetti, in alcuni punti, diroccati. Pertanto i locali non sono agibili.



**Superfici calpestabili**

<b>Id.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superfici utili [mq]</b>
1	LAVANDERIA	11,02
2	INGRESSO/PORTICO	13,26
3	MAGAZZINO 1	15,58
4	MAGAZZINO 2	11,64
5	MAGAZZINO 3	6,02
6	MAGAZZINO 4	15,42
7	MAGAZZINO 5	11,81
8	MAGAZZINO 6	11,60
<b>Totale 1-8</b>		<b>96,67</b>
9	CORTILE	228,62
<b>Totale 9</b>		<b>228,62</b>
10	BAGNO	4,40
11	ING/SOGGIORNO	12,69
12	CUCINA	7,69
13	CAMERA	11,56
14	CAMERA	12,95
15	RIPOSTIGLIO	2,31
16	DISIMPEGNO	1,71
<b>Totale 10-16</b>		<b>53,31</b>





PLANIMETRIA DEL LOTTO



**3.4. Punto 4**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Nell'atto di pignoramento immobiliare è presente una descrizione dell'immobile:

fabbricato per civile abitazione, tutto al piano terra, composto da ingresso, tre vani, cucina, bagno e disimpegno, con annesso cortile antistante su cui insistono un portico, una lavanderia ed un magazzino e con annesso cortile retrostante su cui insistono un loggiato, un locale di sgombero e tre magazzini, coerente a via Santa Maria, proprietà Leoni, proprietà Cocco o loro aventi causa, salvo altri.

Oltre la descrizione è presente anche l'identificazione catastale. L'immobile da sottoporre a espropriazione, è sito nel Comune di Samatzai, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio n° 11, mappale 366 subalterno 1 e mappale 367 subalterno 1, graffiati, cat A/3, cl 2, vani 7, rendita 274,76.

Il fabbricato risulta identificato catastalmente esattamente come nell'atto di pignoramento.

**3.5. Punto 5**

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

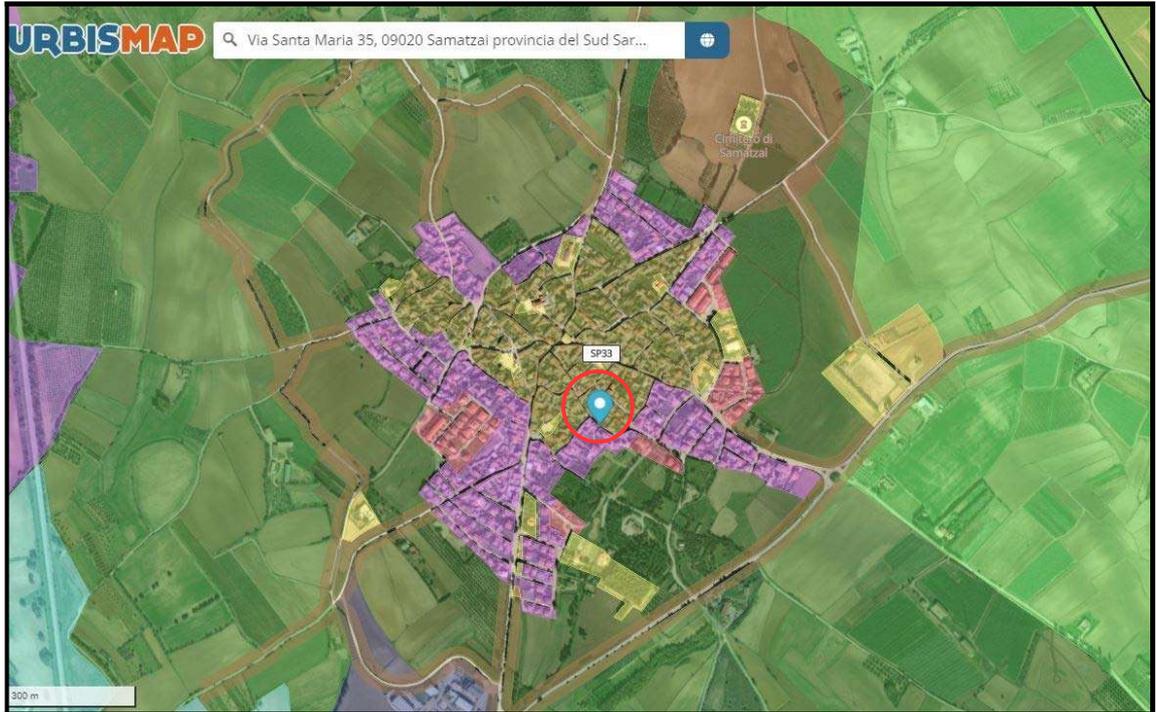
Non necessario.

**3.6. Punto 6**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'immobile ricade nella zona omogenea A (centro storico) come si evince dall'elaborato relativo alla pianificazione vigente ricavato dalla piattaforma URBISMAP.





Stralcio zonizzazione con individuazione dell'immobile

COMUNE DI SAMATZAI - Provincia di Cagliari  
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE

U.M.I. n. 45  
via Santa Maria n°33

ISOLATO 4  
Angio 11, mappa 344-347

TIPOLOGIA EDIZIA: edificio monofamiliare con ex loci.

CLASSE A5 Edifici tradizionali rurali o insediamenti storici da modificare dall'esistente originario.

Trasformabilità	Corpo	Categoria d'intervento	Volume max. (m <sup>3</sup> )
ALTA	S, S, S, F	Manutenzione ordinaria	0,00 mc
	S, S	Manutenzione straordinaria	
	Corse	Riquadratura	

**ELEMENTI CARATTERISTICI**

Corpo di fabbrica (B): prospetto aperto a filo strada; macellaria di base; copertura a due falde in tegole di tipo coppi tradizionali; soluzione di coronamento di gronda con tegole aggettanti (vd abaco di riferimento cod. 1.1.1) e soluzione di coronamento di falde; facciata in rd abaco di riferimento cod. 1.1.1.

Corpo di fabbrica (C): prospetto a filo strada; soluzione di base; varco con arco a sesto ribassato sostenuto da trifido retrotetto; portone in legno.

Corpo di fabbrica (D): restaturo; cornice in pietra nelle aperture ovanti; elevazione a rifil non tradizionali; coronamento a base; davello in corte e pavimento interno coperto a due falde con fessure antirullo allungate per chiusura di portico.

Corpo di fabbrica (E): apertura loggia ricavata con pianerottolo in pietra; davello tra corte e parte del pavimento interno.

Manif. in tegole tradizionali o compatibili; soluzione di coronamento con tegole aggettanti e sottoc da abaco diritto, come da abaco di riferimento.

**ELEMENTI ANONALI**

Portico sotto la falda anteriore del corpo a, eseguito contemporaneamente nel rispetto del coronamento tradizionale del manico in tegole.

Canalino estetico a vista sul prospetto fronte strada, manici di copertura in fiammatura, presenza di superfastelli (corpo di fabbrica (B)).

Elementi anonali (cortina), a vista sul corpo (B); corsi di fabbrica in fronte di volume; davello della falda.

Corpo (E): elevazione delle aperture e intarsi in rd.

**PRESCRIZIONI**

Mantenere disposizione piano-verticale; labirinto, inalterati del corpo di fabbrica e con interno.

Sostituzione del fiammatura con manici di copertura in tegole di tipo coppi tradizionali e compatibili.

completamento delle falde con moduli conformati dagli abaco di riferimento.

Integrare con tonello compatibili con fessure di riferimento nel corpo di fabbrica e nei muri di cortine.

eliminazione o accantonamento degli elementi anonali (cortina) presenti sul corpo (B).

In presenza la sostituzione del manico esistente nel corpo (B) con altro manico in compatibilità materica, cromatica e tipologica col manico del corpo principale.

Recupero della corte; garantire la permeabilità di una parte della area libera da costruzioni.

**Tabella riassuntiva delle caratteristiche dimensionali e d'uso dei corpi di fabbrica di P.M.L.**

CMI	Area di costruzione	Superf. di lotto (m <sup>2</sup> )	Corpo di fabbrica (m <sup>2</sup> )	Superf. di coppi (m <sup>2</sup> )	Altezza max. (m)	Volume max. (m <sup>3</sup> )	N° di piani	Indice di copertura	Destinazione e d'uso attuale	Stato di conservazione	Indice fondiario (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Stato di fatto	Max. P.P.C.S.	Volume residuo	SPAZI APERTI		PROSPETTI E INTERNI		COPERTURE				INFESSI													
															Corse / corte	Mura di cinta	Loggiate (fessure)	Fessure	Particolari	Tipologia	Altezza	Portale	Portone - cancello	Porte / finestre	Documenti in atti											
B			a	74,81	4,80	359,47	1	0,46	residenziale	sufficiente					Corte polverizzata. Sono presenti statue con vegetazione d'alto fusto.	Corse di fabbrica fronte strada	Proprietà retto e intagliati	Fessure	Coronamento con tegole coppi aggettanti e scarico delle acque dirette	dispendio falda	tegole coppi	tegole coppi	Portale con arco a sesto ribassato	Portone in legno compatibili con fessure di riferimento												
			b	3,34	3,40	12,10	1	accessorio	sufficiente																											
			c	32,8	3,70	121,35	1	accessorio	buono																											
			d	24,42	4,30	105,00	1	accessorio	buono																											
			e	44,43	3,85	216,83	1	residenziale	mediocre																											
C 1800-R		477,02			217,10		106,81		0,46	SUFFICIENTE	1,91	1,92	202	239,9																						

Stralcio Piano Particolareggiato del centro matrice

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 162 / 2023**

COMUNE DI SAMATZAI \*\*\* PROVINCIA DI CAGLIARI

Scheda A/65/

INDAGINE SUI FABBRICATI PER LA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

- a) **PROPRIETA'**: Sig. SCHIRRU EFISIA ABITANTI N°... 1... Tel. ....
- b) **DESTINAZIONE D'USO**: abitazione
- c) **ISOLATO**: n° 4 Via/ ~~Diana~~ S. Maria n° civ. 33/35
- d) **N.C.E.U.**: P° 41 Mapp. 366-367
- e) **FRONTI STRADE**: L x H = 8,50 x 4,40 3,30 x 4,40
- f) **SUPERFICI E VOLUMI**
- |                           |   |              |            |                     |
|---------------------------|---|--------------|------------|---------------------|
| Superficie lotto          | = mq. 477,00                                    | H = m.       | Vol. = mc. |                     |
| Sup. Coperta p° T°/Rialz. | = mq. 224,58                                    | H = m.       | Vol. = mc. | 936,44              |
| p° I°                     | = mq.   | H = m.       | Vol. = mc. |                     |
| p° II°                    | = mq.   | H = m.       | Vol. = mc. |                     |
| <b>TOTALI</b>             | Superficie <sup>Totale</sup> <del>Coperta</del> | = mq. 224,58 | H = m.     | Volume = mc. 936,44 |

g) **TIPO EDILIZIO**: A<sub>1</sub> - (A<sub>2</sub>) - A<sub>3</sub> - A<sub>4</sub> - B<sub>1</sub> - B<sub>2</sub> - B<sub>3</sub>

Data: C 1800 - R

Condizione: B (S) M D P



*[Handwritten signature]*

h) **COLORI**: bianco

i) **PROSPETTI ESTERNI**:

- 1 - Pietra: a vista - rustica - squadrata
- 2 - Intonaci: malta di calce - cemento - plastico - grezzo - fratazzato - incompleto
- 3 - Rivestimenti: cotto - smaltati - marmo
- 4 - Mattoni - blocchetti a vista
- 5 - Cornici, zoccolature, pilastri, etc.
- 6 - Finestre: legno - ferro - alluminio - pvc
- 7 - Avvolgibili, portelloni, scurini, legno, ferro, alluminio, pvc, (NO)
- 8 - Inferriata: SI - (NO)
- 9 - Portoncini ingresso: legno - alluminio - ferro - serranda metallica - (NO)
- 10 - Copertura a falde: tegole cotto-fibrocemento - lamiera - impermeabilizz. - (NO)
- 11 - Canali di gronda e pluviali: lamiera - pvc - fibrocemento - (NO)

l) **RECINZIONE ESTERNA**:

- 1 - Recinzione chiusa: pietrame a vista - fango - intonaco - mattoni - blocchetti - NO
- 2 - Recinzione a giorno: mattoni - pietra a vista intonacata - inferriata - grigliato

m) **PASSO CARRAIO, SISTEMAZIONI E ARREDI URBANI**:

- 1 - portone legno - cancello ferro - serranda metallica - NO
- 2 - Portali archivoltati: pietrame - mattoni - fango - intonaco - NO
- 3 - Portali: con travi in legno - NO
- 4 - Slarghi stradali: per manovra vettura - per sosta - (NO)
- 5 - Panchine: SI - (NO)

n) **STRUTTURA**:

- 1 - Muri: fango - blocchetti - pietre + mattoni
- 2 - Cemento armato
- 3 - Soffitti: incannucciato - rete/intonaco - tavelle - soletta c.a. - legno - compensato - cartone - NO
- 4 - Solai intermedi: legno - cemento armato - NO
- 5 - Copertura: piana - a falde (c. a. legno - ferro)
- 6 - Balconi esterni: c.a. - legno - marmo - pietrame
- 7 - Parapetti balconi: inferriata - muro

o) **SPAZI INEDIFICATI VISIBILI DALL'ESTERNO O INTERNI**:

- 1 - Loggiati - tradizionali, archivoltati, architravati - recenti - NO
- 2 - Pavimentazioni: terra - cemento - pietra
- 3 - Arredi: aiuole - fiori - piante - NO
- 4 - Raccolta acque: alla strada - fogne - NO
- 5 - Costruzioni accessorie: garage - legnaie - fienili - cantine - W.C. - pollai - porcili simili - recenti - vecchie - NO

TRIBUNALE DI CAGLIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 162 / 2023

INTERNI ABITAZIONI:

- 1 - pavimenti: cemento - pietre - battuto - piastrelle - cotto - graniglia - grès - smaltati -  
pomeru
- 2 - tinteggiature: calce - olio - disegni
- 3 - porte: massello - tamburate - verniciate
- 4 - umidità: pavimenti - muri - solai - NO

CONTEGGI SUPERFICI E VOLUMI

P.T.

356 - ① mq. 74,89 mc. 359,47

② " 3,36 " 12,10

③ " 32,80 " 121,36

④ " 24,42 " 105,00

357 ⑤ mq. 64,63 mc. 248,83

⑥ mq. 24,48 mc. 89,35

Sup. Tot. mq. 224,58 Vol. Tot. mc. 936,11



\*\*\*\*\*

- = costruzione; R = restauro
- = buono per sistema costruttivo e manutenzione; S = sufficiente; M = mediocre;
- = degradato per assenza prolungata manutenzione; P = pericolante, rudere privo di parti strutturali importanti, disabitato; V = vari, da precisare
- = fabbricati vecchi ma senza rilevanza ambientale né tradizionale; A<sub>2</sub> = fabbricati con qualche caratteristica da conservare (portale, parapetti, loggiati, cortili, disposizione planivolumetrica, balconi, inferriate, colori, recinzioni, arredi urbani, etc.)
- = fabbricati con valori architettonici o tradizionali o ambientali da conservare senza variazioni; A<sub>4</sub> = fabbricati di particolare valore da conservare interamente senza variazione alcuna; B<sub>1</sub> = nuova edilizia contrastante con l'ambiente urbano circostante; da modificare; B<sub>2</sub> = nuova edilizia senza particolari contrasti con l'ambiente circostante; accettabile; B<sub>3</sub> = nuova edilizia con caratteristiche valide di inserimento nell'ambiente circostante



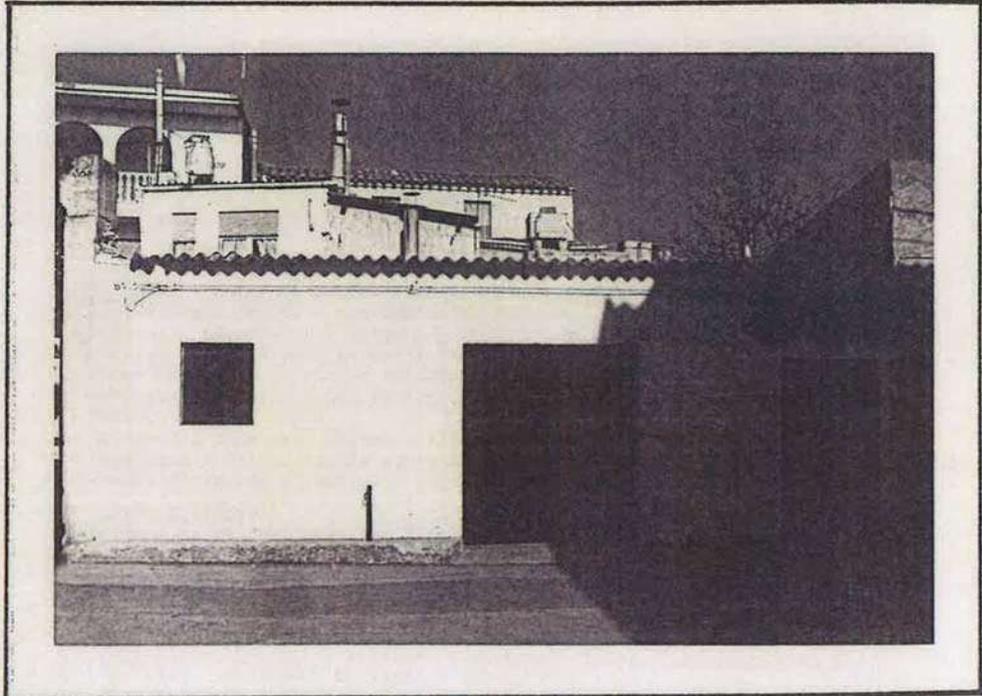
TRIBUNALE DI CAGLIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 162 / 2023

COMUNE DI SANATZAI \* PROVINCIA DI CAGLIARI \* Scheda B 65

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

ISOLATO : n°..4... ..V.S.Maria..... n.civ...35.....

N.C.E.U.: F...11. Mapp..366.-.367



TIPO EDILIZIO : ..... A2 .....

ELEMENTI DA MANTENERE : .. portale e porzione.....

. Ubicazione, fabbricato interno.....

PRESCRIZIONI : .....

SUGGERIMENTI : .....

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.*

E' stato effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Samatzai ma gli unici documenti disponibili sono due autorizzazioni, una del 1983, riguardante la costruzione di un piano d'appoggio per un serbatoio idrico e l'altro del 1990, riguardante il rifacimento dell'intonaco della facciata (muro di recinzione) sulla via Santa Maria.

Dalla scheda del piano particolareggiato del centro storico risulta che l'immobile è del 1800, è stato censito e identificato con il n° UMI 65 - isolato 4. Non esistono altri documenti.

*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;*

L'immobile è coerente con quanto riportato nella scheda del piano particolareggiato, a meno della destinazione d'uso assegnata nella scheda a dei locali che invece sono dei magazzini.

***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 2 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;*

Non attinente.

### 3.7. Punto 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Non attinente.

**3.8. Punto 8**

*Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;*

L'immobile è pignorato per intero.

*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;*

Non attinente.

*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;*

Non attinente.

**3.9. Punto 9**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato;*

Il giorno del sopralluogo è stato effettuato il rilascio dell'immobile alla presenza del delegato IVG e del fabbro.

*Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

Non attinente.

*Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191;*

Non attinente.



*Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Non attinente.

**3.10. Punto 10**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Dal certificato Anagrafico di stato civile della sig. Zonca risulta di stato libera in quanto divorziata in data 5/8/2021 e residente nel Comune di Nuraminis, il sig. Porcedda invece risulta residente nella via Santa Maria 35, ma al momento del sopralluogo è stato effettuato il rilascio dell'immobile.

**3.11. Punto 11**

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

Non attinente.

**3.12. Punto 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 attinente.

**3.13. Punto 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; opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;*



### 3.13.1. Criteri di stima

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di immobili con medesima destinazione, allo stato attuale, non è risultato particolarmente attivo, praticamente nullo. Le motivazioni sono molteplici, la crisi economica che dal 2016 ci attanagliava, nel 2019 incominciava a cedere il passo ad un leggero incremento del mercato immobiliare italiano, legato sostanzialmente alla riduzione del premio per il rischio dei titoli di stato e di un ulteriore allentamento della politica monetaria della BCE. L'incremento è continuato in maniera più o meno costante sino all'inizio di febbraio 2020, dopo di che l'arrivo della pandemia ha nuovamente bloccato il mercato immobiliare. Il 2021 mette fine all'andamento emergenziale del 2020, dove a livello nazionale e su base annua, si era registrato una diminuzione delle transazioni, rilevando una significativa ripresa del mercato immobiliare, anche se attualmente, per una serie di problematiche, sia di livello internazionale (guerra in Ucraina e aumento dei prezzi dei combustibili), sia a livello regionale e ancor di più locale (difficoltà nel trovare lavoro) il potere d'acquisto si è ridotto nuovamente.

Dall'identificazione dell'immobile in ambiente G.I.S., si evince che la zona omogenea di appartenenza è la B1 microzona 1 in fascia "CENTRALE / CENTRO ABITATO" si ottengono i valori minimi e massimi per metro quadrato di superficie lorda.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: SAMATZAI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

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	500	700	L	2	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	550	L	1,5	2	L

Con riferimento al 1° semestre 2023, per gli immobili di tipo "Economico", siti nel Comune di Samatzai, il valore di mercato varia tra un minimo di 400 €/mq e un massimo di 550 €/mq.

Questi valori sono validi per uno stato manutentivo normale degli immobili. Nella fattispecie lo stato di manutenzione risulta essere pessimo pertanto si applica un coefficiente riduttivo complessivo pari a 0,85 da applicare al valore minimo.

L'unità di misura è il mq di superficie lorda, calcolata come riportato di seguito [superficie commerciale].



### 3.13.2. Determinazione del più probabile valore di mercato

Id Catastale	Descrizione	Superficie [mq]	Sup. lorda effettiva [mq] S.L.E.	coeff. Di omogen. C	Sup. lorda conv. [mq] S.L.V. = S.L.E.x C	Sup. [mq]	Prezzo min [€/mq]	Prezzo max [€/mq]	Coeff. riduttivo	Prezzo ridotto [€/mq]	Valore di mercato complessivo [€]
F 11 PART. 366 SUB 1 - PART. 367 SUB 1	Residenza	78,23	78,00	100%	78,00		FONTE - BANCA DATI OMI 1° SEMESTRE 2023 - AB. DI TIPO ECONOMICO - CENTRO ABITATO				
	Magazzini	106,33	106,00	25%	26,50						
	Lavanderia	17,81	18,00	25%	4,50						
	cortile	265,00	265,00	10%	26,50						
TOTALE					135,50	135,00	400,00	550,00	0,85	340	45 900,00

Sulla base delle considerazioni su esposte il più probabile valore di mercato è pari a 45.900,00 € che arrotondato diventa 46.000,00 € (**diconsi euro quarantaseimila/00**).

### 3.14. Punto 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 attinente

## 4. Conclusioni

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione, integrata da 6 allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Quartu Sant'Elena, 19 febbraio 2024

Il CTU

Dott. Ing. Massimiliano Masala



## 5. Allegati

---

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- 1 **Verbale di sopralluogo**
- 2 **Documentazione fotografica**
- 3 **Documentazione catastale**  
Estratto di mappa, planimetrie  
Visure storiche
- 4 **Titoli urbanistici**  
Autorizzazione del 29/03/1983 prot n° 440/83  
Autorizzazione del 23/10/1990 prot n° 5159
- 5 **Atto di compravendita del 18/03/2008**
- 6 **Certificati di stato civile e di matrimonio**

