

# RELAZIONE

---

Perizia di stima

**Ing. Piergiorgio Loi**

**11/04/2024**

---

## SOMMARIO

Premessa	3
Punto 1) Provveda (...)	3
Punto 2) da a) a e)	3
3) Descriva, previo necessario accesso, (...)	6
Caratteristiche interne ed esterne	6
Superficie (calpestabile) in mq	8
Confini e dati catastali attuali	10
Eventuali pertinenze	10
Accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);	10
4) Accerti la conformità (...)	10
5) Proceda –prima di tutto- (...)	11
6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	11
L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	11
La conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni	12
Dichiarazione di agibilità	14
7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti	14
8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota	14
9) Accerti se il bene è "libero"	14
Eventuali vincoli	15
13) Determini il valore dell'immobile	16
Proposte mercato immobiliare locale	19
VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO	21
14) Acquisisca informazioni	21
15) Predisponga la check list	21
Allegati	21
Appendice normativa	22

---

## Premessa

Con Decreto del 27.11.2023 il sig. giudice dell'Esecuzione la dott.ssa Silvia Cocco nominava perito estimatore lo scrivente ing. Piergiorgio Loi, nato a Cagliari il 21.03.1963 e ivi residente; iscritto all'albo degli Ingegneri di Cagliari al n. 3405 e a quello dei periti del Tribunale di Cagliari a far data dal luglio 1999 e a oggi afferente all'albo unico nazionale.

In data 14.12.2023 accettava l'incarico e giurava secondo rito.

Contestualmente al CTU, il sig. Giudice nominava quale Custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione della parte debitrice, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari.

Con l'Istituto Vendite si concordava l'accesso all'immobile in data 07.02.2024 che avveniva alla presenza dello stesso Istituto nella persona del sig. Raul Paderi e dell'esecutato il sig. Nome e Cognome.

In questa occasione il CTU ha eseguito un rilievo planimetrico e riscontrato le altezze verificandole nei diversi ambienti; contestualmente ha effettuato il rilievo fotografico di cui si darà riscontro nel seguito.

La planimetria quotata e in scala e il rilievo fotografico sono introdotti nel prosieguo.

Di seguito si restituiscono i risultati delle indagini svolte e fornita compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti numerati da 1 a 15.

## Punto 1) Provveda (...)

Il CTU ha provveduto a inviare al sig. Nome e Cognome l'informativa per il debitore.

## Punto 2) da a) a e)

*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;*

Agli atti del fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari .

*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;*

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni **pregiudizievoli**

9. ISCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare **xxxx** Registro Generale **xxxxx**

Pubblico ufficiale RICETTO ENRICO Repertorio **xxxxx/xxxxx** del xx/xx/xxxx

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

---

1. Iscrizione n. **xxxx** del xx/xx/xxxx

10. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare **xxxx** Registro Generale xxxx

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio xxxx/xxxx del xx/xx/xxxx

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. **xxxxx** del xx/xx/xxxx

11. ISCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare **xxxx** Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale RICETTO ENRICO Repertorio xxxxx/xxxxx del xx/xx/xxxx

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. **xxxx** del xxxx

12. Rettifica a TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare **xxxxx** Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio xxxx/xxxx del xx/xx/xxxx

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. **xxxx** del xxxx

13. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio xxxx del xx/xx/xxxx

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Sull'immobile in questione si riscontrano altre formalità non pregiudizievoli e per cui si rimanda all'elenco in **allegato e numerate da 1 a 8**.

Per quanto sopra elencato, appare che sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio e oltre, fino all'iniziale atto di **compravendita** antecedente il 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;*

Poiché non presenti agli atti, lo scrivente ha acquisito la mappa censuaria indispensabile per la corretta identificazione del bene e proposta qui di seguito oltre che una più recente visura storica allegata.

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD: **BN** (CEL)

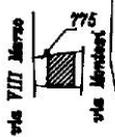


Planimetria di u.i.u. in Comune di VILLAMASSARGIA, via MONTE XI

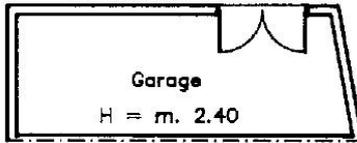
CIV. ....

Estremità di mappa Scala 1:2000

**PIANO SEMINTERRATO**



Via VIII MARZO



Via MONTE XI

Via VIII MARZO

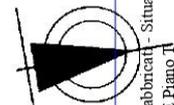
**PIANO TERRA**



Via MONTE XI

inattu 01  
Catasto al 03/01/2024 - Comune di VILLAMASSARGIA(L968) - < Sez. urbana E. - Foglio 1 - Particella 775 - Subalterno 1 >  
VIA MONTE XI Piano II

**ORIENTAMENTO**



SCALA DI 1:200

Nome: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C.  **Denuncia di variazione**

Ultima planimetria in attuazione del D.M. 17/06/1968

Data presentazione: 16/02/1999 - Data: 03/01/2024

Totale schede: 1/1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 775 sub I

Compilata dal **Geom. MARIO SPINA**  
(Titolo, cognome e nome)

del **Geometri**  
della provincia di **Cagliari**

data **10-02-99** Firma *Geo. Mario Spina*

RISERVATO ALL'UFFICIO

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

Come anticipato è presente agli atti l'atto di provenienza ultraventennale (nel fascicolo a pag. 2 si trova la *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale* denominato "Certificazione\_Nome e Cognome\_Nome \_signed").

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.;

Non avendo rinvenuto il certificato, lo scrivente ha acquisito dall'Anagrafe del Comune di Villamassargia:

- il Certificato di Stato civile del sig. Nome e Cognome (allegato) dal quale risulta che sia **Coniugato** con Nome e Cognome a Villamassargia (CA) il 00/00/0000;
- l'estratto di matrimonio nel quale **non** risultano annotazioni (vedi allegati).

### 3) Descriva, previo necessario accesso, (...)

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.);

Comune	Località	Via	Numero civico	Scala	Piano	Interno
Villamassargia (CA)		Montexi	36a		Primo rialzato	

### Caratteristiche interne ed esterne

Con l'ausilio dell'allegato fotografico si illustra l'immobile e i suoi ambienti.

Con accesso principale dalla via Montexi con breve rampa di scale si accede all'ingresso; da qui al disimpegno tra i vari ambienti: cameretta da letto, soggiorno, bagno e camera matrimoniale.

Dal soggiorno si accede alla seconda camera da letto e si esce sul balcone posteriore che per tramite di una breve rampa di scale consente l'accesso all'area cortilizia esterna e al locale seminterrato che si affacciano sulla via VII Marzo.

Questo cortile ha accesso anche dalla via VII Marzo ed è presente una rampa che porta al seminterrato.

L'ampio locale **seminterrato** è suddiviso in un ambiente principale di maggiori dimensioni, uno stanzino e un bagnetto.

L'immagine seguente consente di comprendere meglio il contesto urbano in cui si inserisce la costruzione.



→ Ingresso principale da via Montexi 36a

→ Accesso carrabile secondario al garage/ scantinato da via VII Marzo

#### Caratteristiche costruttive

L'immobile è al piano rialzato di una palazzina che si articola su due livelli fuori terra (piano rialzato e primo) e un seminterrato oltre che di un sottotetto.

La costruzione è stata realizzata attorno agli anni '90 (vedi ~~Concessione~~ in data 0000). Dalla relazione tecnica si evince che le strutture portanti sono costituite da mattone forato 15x30x30 cm e blocchetti in cls da 25 cm. La tamponatura è in laterizio da 30 cm. I solai sono realizzati in laterizio con pignatte e travetti.

I prospetti esterni sono tinteggiati chiari; il portoncino d'ingresso è a doppia anta.

L'appartamento è provvisto di impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

È dotato di impianto di riscaldamento a pompe di calore nel soggiorno e nella camera matrimoniale.

Le rifiniture dell'appartamento sono state diversificate e *personalizzate* in ciascun ambiente.

Le pareti sono tinteggiate o decorate o placcate; quelle del servizio sono rivestite con piastrelle analogamente all'angolo cottura presente nel soggiorno.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle chiare che, nel soggiorno, compongono una cornice centrale.

---

L'altezza tra pavimento e soffitto è pari a 2.75 m.

Gli infissi esterni sono in legno doppio battente con vetro camera, dotati di *scurini* in legno (persiane).

Le porte interne sono in legno con vetro in bagno.

L'unico ampio servizio igienico si presenta completo di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno.

L'immobile appare in normale stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento nella sua interezza non ha bisogno di lavori di manutenzione.

**L'immobile è abitato dal sig. Nome e Cognome e dalla sig.ra Nome e Cognome oltre che dal loro figlio Nome e Cognome.**

Durante il sopralluogo si è avuto modo di visitare e misurare anche il garage seminterrato che appare ampio e utilizzato prevalentemente come deposito di materiale vario ma con un grado di finitura abbastanza basso.

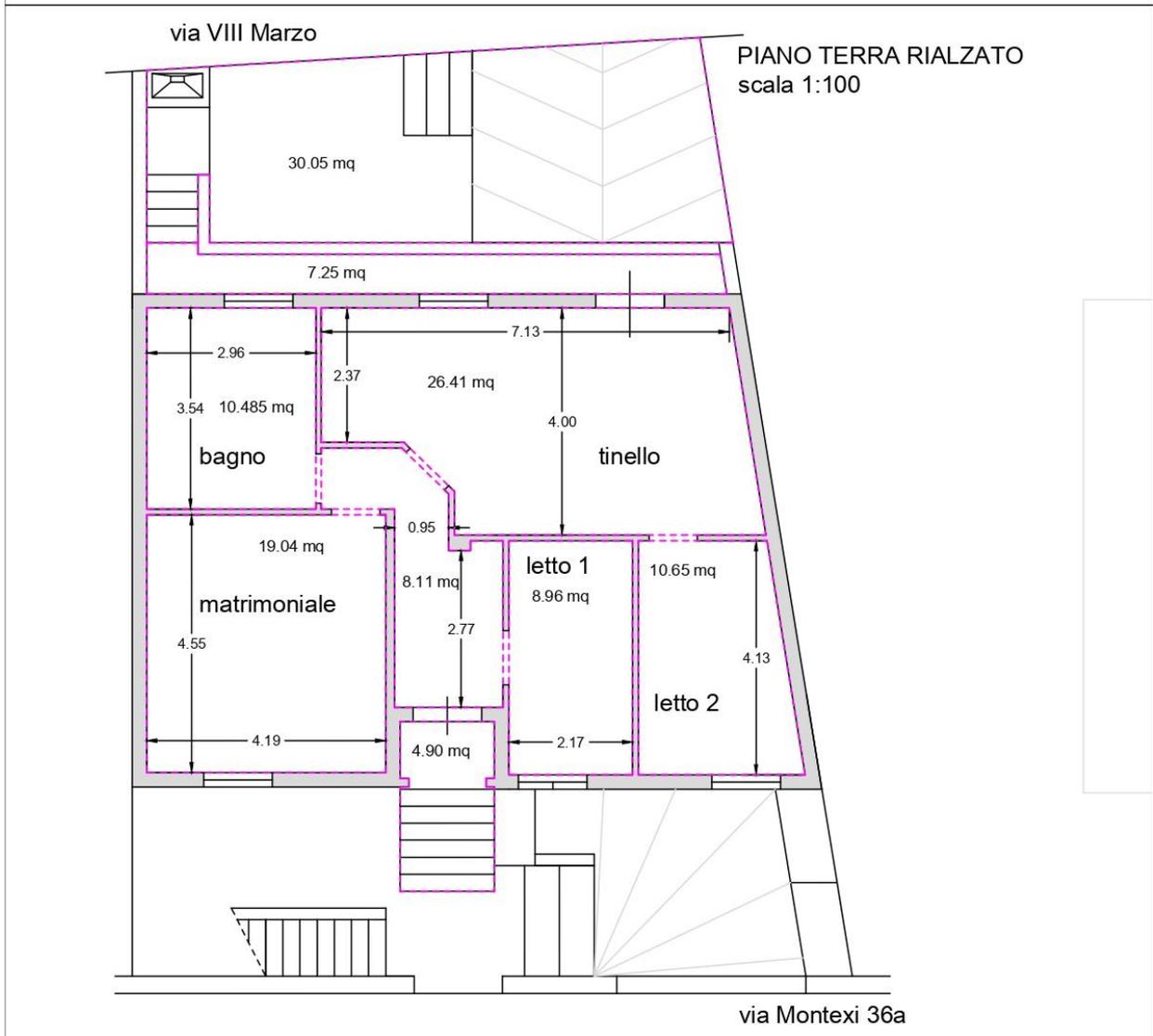
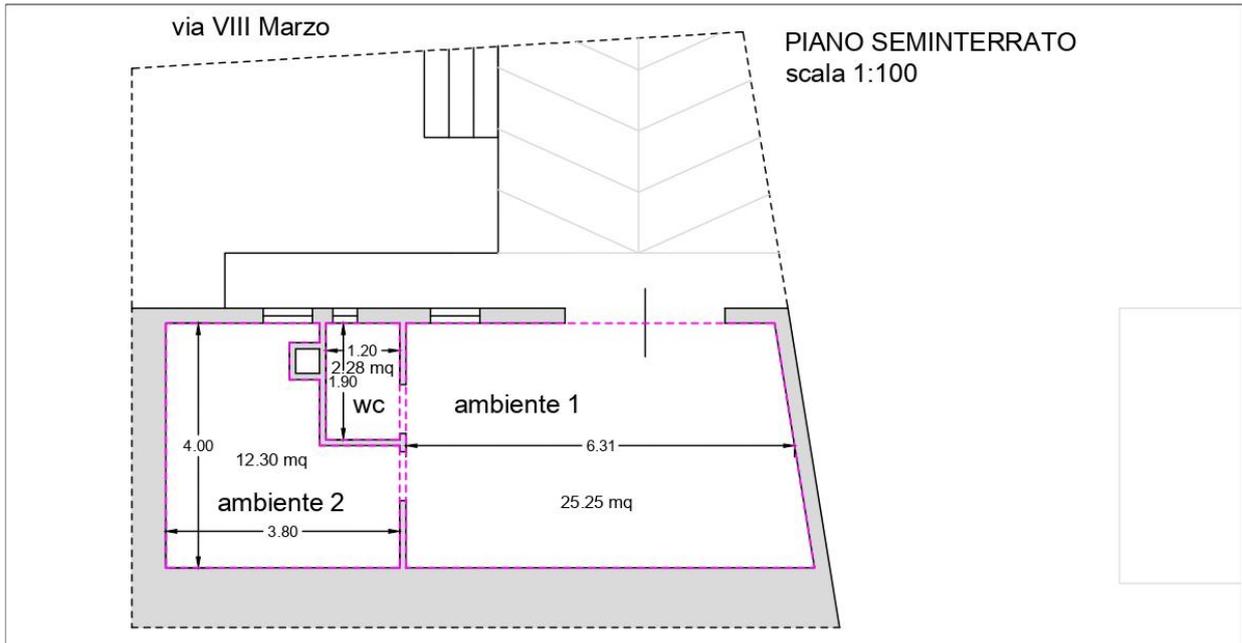
L'altezza è pari a 2.11 m.

## Superficie (calpestabile) in mq

Nel prospetto seguente sono riportate le misure interne in mq rilevate durante il sopralluogo.

<b>ambienti</b>	
ingresso	8,11
matrimoniale	19,04
letto 1	8,96
letto 2	10,65
tinello	26,41
bagno	10,485
<b>superfici esterne</b>	
balcone	7,25
ingresso esterno	4,9
cortile posteriore/rampa	30,05
<b>seminterrato</b>	
ambiente 1	25,25
ambiente 2	12,3
wc	2,28
<b>Sommano</b>	<b>165,69</b>

Di seguito si propone la planimetria dell'immobile in scala così come da rilievo dello scrivente in cui le linee tratteggiate in magenta rappresentano appunto le superfici utili.



## Confini e dati catastali attuali

Come illustra l'immagine seguente estratta dalla mappa terreni, l'immobile risulta inserito tra due lotti e le vie Montexi e VII Marzo.

I dati catastali attuali sono i seguenti:

Comune di Villamassargia	Sez. urbana E	Foglio 1	Particella <b>775</b>	Subalterno 1
--------------------------	---------------	----------	-----------------------	--------------



Nota: l'estratto di mappa si ottiene dal foglio 501 del catasto terreni

## Eventuali pertinenze

Risulta che siano pertinenze la sola rampa di scale che consente l'accesso all'abitazione (sulla via Montexi) e il cortile retrostante (sulla via VII Marzo).

## Accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Nessuno locale accessorio (oltre il seminterrato) o millesimi di parti comuni.

## 4) Accerti la conformità (...)

*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;*

Il numero civico indicato nel pignoramento è il 34; sul posto si verifica invece che è 36/a.

Il piano terreno indicato è più esattamente un primo rialzato.

I dati catastali sono quelli attuali.

## 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;*

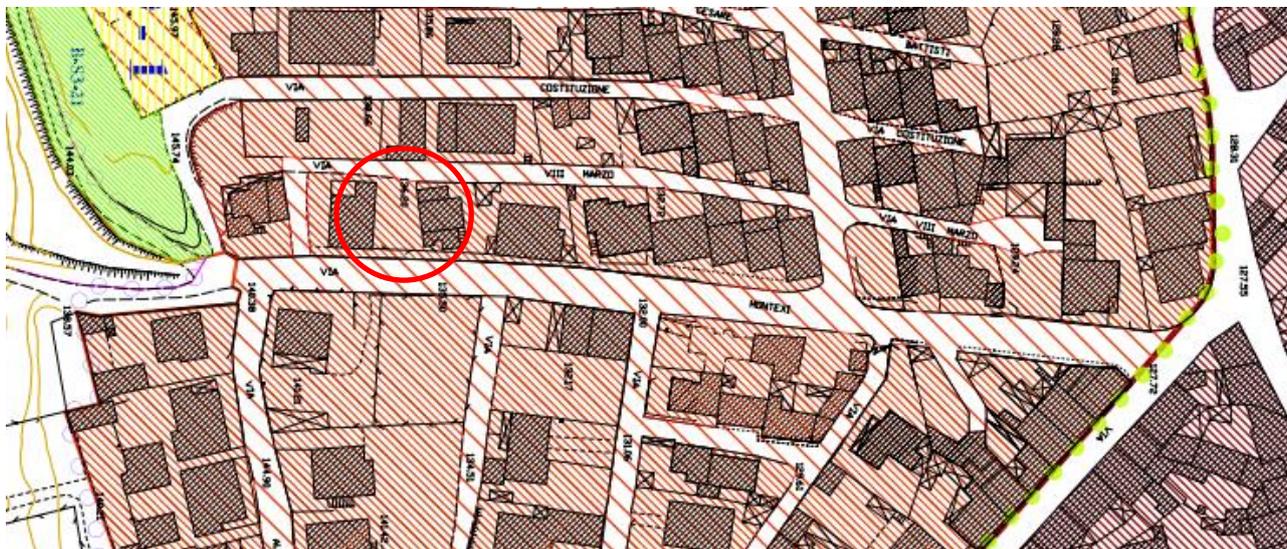
Le **semplici** difformità riscontrate sono relative alla diversa partizione interna sia al piano principale che al seminterrato oltre che sull'area del cortile posteriore che si articola su due livelli comunicanti con gradini.

Quindi sarebbe necessario *l'aggiornamento del catasto* ma si ritiene possa essere fatto dopo aver contestualmente sanato gli abusi di cui si da riscontro nel seguito.

## 6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

*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***

### L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale



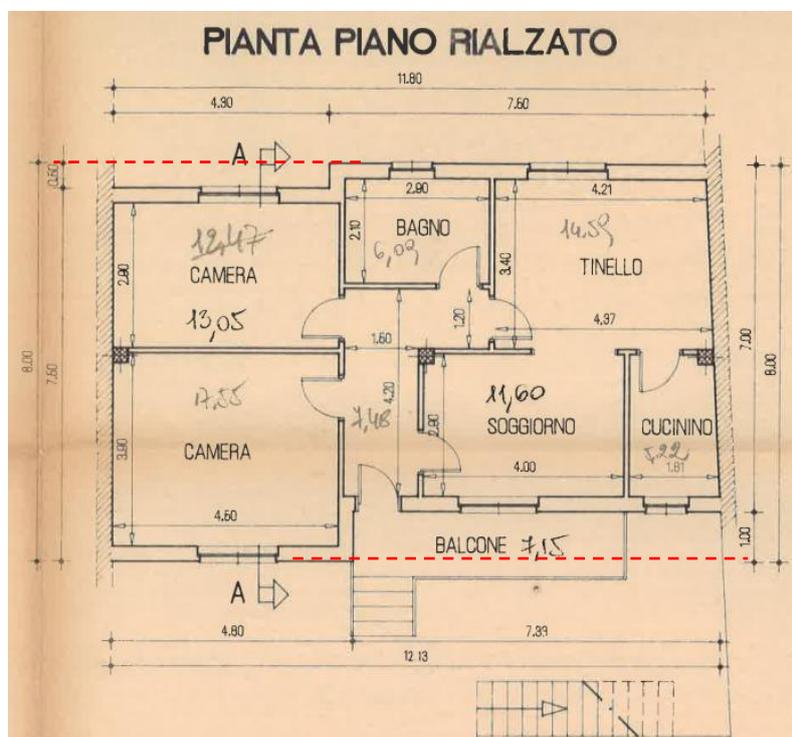
Dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale dalla tavola della zonizzazione urbana l'immobile ricade in un **Isolati Zona B** Residenziale di completamento.

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;

### La conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni

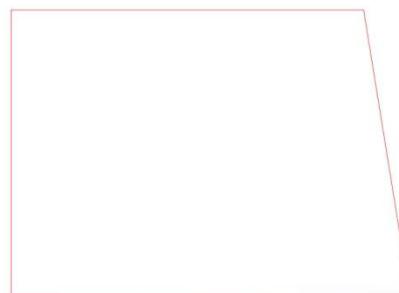
Qui ricorre il caso di costruzione **realizzata** o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia per cui occorre fare riferimento alla **Concessione 00/00 del 00.00.0000** allegata.

Come rappresentato nell'immagine seguente, la principale difformità consiste in un aumento di superficie coperta causata per avere avanzato i fronti della costruzione lungo le linee tratteggiate in rosso omettendo la realizzazione del balcone sul fronte principale e aumentando la camera fianco il bagno.



In base al rilievo l'impronta del fabbricato sul lotto risulta essere pari a circa 98.95 mq.

L'estratto della concessione riportato qui di seguito mostra che la superficie realizzata è superiore a quella ammessa e la differenza è pari a  $98.95 - 86.76 = 12.19$  mq.



98.95 mq

Comune di Villamassargia Prot. n. 0000702 del 16-01-2024 partenza

**DATI TECNICI**

a)-Superficie del terreno	=mq. 216,92
b)-Superficie coperta ammessa dal R.E.C.	=mq. 86,76
c)-Superficie coperta in progetto	=mq. 86,40
d)-Volumetria ammessa dal R.E.C.	=mc. 650,76
e)-Volumetria in progetto	=mc. 587,52
f)-Altezza a livello di gronda	=ml. 7,21

Sulla base di quanto sopra si può affermare che l'immobile **non** sia conforme all'autorizzazione ed è presente un abuso sanabile in forza del combinato disposto di cui sopra.

Costi della sanatoria

Rimandando all'appendice l'esposizione dei riferimenti normativi, qui si propone la tabella della quantificazione dei costi della sanatoria

Definizione degli illeciti edilizi		Misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori	
<b>Tabella C - Misura dell'oblazione</b>			
Tipologia dell'abuso	€/mq Immobili residenziali		
Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	100,00		
	mq		
superficie coperta ammessa		86,76	
superficie coperta realizzata		98,95	<b>oblazione minima</b>
eccedenza		12,19	<b>1 218,80 1700</b>
<b>TABELLA D - Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione</b>			
1. Numero abitanti	Fino a 10.000		
2. Nuove costruzioni e ampliamenti (€/mq)			
	38,00		<b>463,14 500</b>
	<b>sommano</b>	<b>1 681,94</b>	<b>2 200,00</b>

Cui occorre sommare i **costi** per *il conseguimento del titolo in sanatoria*, le spese tecniche e per l'aggiornamento del Catasto.

<i>Conseguimento del titolo in sanatoria</i>	
<i>Diritti segreteria</i>	€ 70,00
<i>Istruttoria (no SUAPE)</i>	<i>nessun costo</i>
Spese tecniche	€ 2.000,00
Aggiornamento del Catasto	€ 500,00
<b>sommano</b>	<b>€ 2.570,00</b>

## Dichiarazione di agibilità

Non esiste il certificato di agibilità.

### 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

*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;*

**È possibile vendere il bene pignorato in un solo lotto.**

### 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota

*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;*

Il sig. Nome e Cognome è pieno proprietario del bene pignorato per la quota di 1000/1000.

### 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);*

---

**Il bene è abitato dal debitore sig. Nome e Cognome e dai suoi familiari la sig.ra Nome e Cognome e il figlio Nome e Cognome .**

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

**Non ricorre questo caso.**

### **Eventuali vincoli**

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

Agli atti del Comune di Villamassargia si è reperita una Certificazione dell'xxxxxxx '00 riguardante l'immobile e redatta dai dott. De Magistris e Dolia, in cui sono indicati gli eventuali prezzi di vendita o i canoni di locazione e la cui validità (dell'atto) aveva una durata di 25 anni (~~la certificazione è allegata alla Concessione~~).

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 ricorre questo caso.

### 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;

I contenuti seguenti, riferiti alla stima dell'immobile, sono conformi alla norma UNI 11612\_2015 considerata come riferimento di buona regola per il tema in questione (la norma è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili).

Le valutazioni sono state redatte in conformità al punto 5 della norma richiamata con preliminare sopralluogo interno ed esterno.

E già stato introdotto il calcolo della **superficie dell'immobile** per cui si rimanda al prospetto a pag. 8.

La **superficie commerciale** è indicata nel seguente prospetto:

			sup. comm.
sup. immobile al lordo dei muri esterni	97,07	100%	97,07
balcone	7,25	25%	1,81
ingresso esterno	4,9	25%	1,23
cortile posteriore/rampa	30,05	10%	3,01
<b>seminterrato</b>			
ambiente 1	25,25	25%	6,31
ambiente 2	12,3	25%	3,08
wc	2,28	25%	0,57
	<b>Sommano</b>		<b>113,07</b>

#### DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il dettaglio delle consistenze metriche dell'immobile è nel prospetto di cui sopra.

Tramite misurazione planimetrica dell'immobile all'atto del sopralluogo, si deduce il valore della superficie reale, cioè quella effettivamente calpestabile e, in particolare, poiché attiene al quesito ricevuto, l'esplicitazione della superficie commerciale e quindi la spiegazione dei criteri utilizzati per la determinazione mediante l'applicazione di percentuali.

Percentuali di riduzione per balconi e locale interrato

Si precisa che la superficie commerciale comprende:

- Il 100% delle parti calpestabili, muri interni pilastri e muri esterni
- Il 50% dei muri in comune con altre unità abitative o parti condominiali
- Dal 25 al 50% delle pertinenze esclusive "di ornamento" e cioè i balconi
- Il 25% delle pertinenze esclusive accessorie e cioè il locale seminterrato.

La superficie è poi arrotondata al mq per eccesso o difetto.

I principali riferimenti normativi della presente valutazione sono i seguenti:

- Le Linee Guida per la valutazione degli immobili
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, V Edizione

---

(2018), Tecnoborsa, Roma

- Manuale Operativo delle stime immobiliari (2011), Agenzia del Territorio, Roma

### **Lo stato d'uso e di manutenzione**

La distribuzione degli ambienti mostra che allo stato attuale la tipologia dell'appartamento è orientativamente quella di un quadrivano (soggiorno con angolo cucina, tre camere da letto oltre che il bagno e balcone) per cui si veda la planimetria in scala allegata.

L'immobile appare in normale stato di conservazione e manutenzione e, nella sua complessità, gode di caratteristiche complessivamente in linea con quelle della media della zona.

L'immobile si colloca lungo la via Montexi, sulla parte perimetrale del centro abitato.

Le caratteristiche "ambientali" in termini di panoramicità, orientamento, luminosità appaiono buone.

Si valuta che siano buone anche le condizioni di salubrità della zona (ad es. la rumorosità).

Le caratteristiche tipologiche relative al fabbricato oggetto della valutazione sono definibili come quelle che identificano un fabbricato di civile abitazione.

Lo stato di conservazione è nello standard (che è definito come "normale").

In termini di vetustà la costruzione risale a circa 30 anni fa.

Le valutazioni sopra esposte contribuiscono alla definizione del valore finale dell'immobile.

### Termini e definizioni

Si riportano di seguito solo le principali definizioni usualmente utilizzate secondo le norme di riferimento:

- **Metodo del mercato** (Market approach): metodo finalizzato a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il prezzo di mercato rilevato per immobili simili.
- **Procedimenti di stima**: modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione di un problema o ad un risultato. Tramite i procedimenti di stima si giunge alla formulazione quantitativa del valore di mercato.
- **Valore di mercato**: importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato.

### METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Si ritiene utile di seguito esporre in breve quanto la letteratura esprime in relazione al metodo adoperato.

L'approccio di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni. Il metodo si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili e di complessi immobiliari. Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e, conseguentemente, l'attendibilità del risultato. Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili similari concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price).

La rilevanza di tale informazione sarà chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel seguito del rapporto estimativo.

Al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi, potrebbe essere necessario procedere ad aggiustamenti, al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando.

Infine anche allo scopo di dare atto della persistente congiuntura di mercato, l'analisi considera l'utilizzo di una serie di informazioni ritenute pertinenti, incluse quelle risultanti da listini delle borse immobiliari e quotazioni rilevate da associazioni di categoria precisate nel seguito.

Di seguito le fasi attraverso cui si sviluppa la stima.

La Fase 1 indicata come "Analisi documentale e attività di verifica" è quella fin qui esposta.

La Fase 2 è l'"Indagine di mercato ed elaborazione dei dati".

La presente fase ha compreso:

1. l'indagine di mercato: cioè la ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili con l'immobile in esame, con verifica dei requisiti e delle differenti caratteristiche;
2. l'elaborazione dei dati finalizzata al calcolo del valore di mercato.

La Fase 3 è quella finale di "REDAZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE" in cui si esprime il più probabile valore di mercato dell'immobile.

#### INDAGINE DI MERCATO (Fase 2)

Di seguito si espongono le analisi di mercato, includendo la descrizione delle informazioni e dei dati esaminati, supportano le analisi e le conclusioni che portano alla determinazione del valore di mercato.

#### FONTI ANALISI DI MERCATO

##### OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Di seguito si riporta il dato estratto dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate (OMI).

Si precisa che nell'ambito dei processi estimativi, le **quotazioni OMI** non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.

Pertanto sono da considerarsi esclusivamente di supporto e confronto all'interno della più articolata stima effettuata dallo scrivente.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: VILLAMASSARGIA

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	650	850	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	700	L	2	2,5	L

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione

**FIAIP** (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)

In questo paragrafo si riferisce il dato tratto dall'osservatorio immobiliare della provincia storica di Cagliari (il più recente riferito al 2022/23). Si ritiene altrettanto utile sia per la perdurante stabilità del mercato ma, nello specifico, perché riferisce rilevazioni più puntuali e analitiche rispetto al dato precedente.

Questa fonte non dispone di dati relativi il Comune interessato ma fornisce utili informazioni in relazione ai centri abitati più vicini quali Carbonia e Iglesias e le frazioni di Carbonia o entro terra Iglesias, che anche in rapporto alla loro distanza, contribuiscono alla formazione della stima finale.

### COMPRAVENDITE RESIDENZIALI A IGLESIAS

	NUOVO O RISTRUTTURATO		OTTIME CONDIZIONI O IN BUONO STATO		DA RISTRUTTURARE	
	€min	€max	€min	€max	€min	€max
Centro Storico - Piazza Sella	730	1.100	650	900	520	650
Centro	780	1.200	600	950	550	700
Semicentro	780	1.110	750	1.000	580	760
Periferia	410	590	350	460	300	350

valori espressi a mq

### COMPRAVENDITE CASE ENTRO TERRA A IGLESIAS

	NUOVO O RISTRUTTURATO		OTTIME CONDIZIONI O IN BUONO STATO		DA RISTRUTTURARE	
	€min	€max	€min	€max	€min	€max
San Marco - Bindua - San Giovanni	390	560	350	430	240	320
San Marco	420	600	330	470	300	380

valori espressi a mq

### COMPRAVENDITE RESIDENZIALI A CARBONIA

	NUOVO O RISTRUTTURATO		OTTIME CONDIZIONI O IN BUONO STATO		DA RISTRUTTURARE	
	€min	€max	€min	€max	€min	€max
Centro	735	1.050	630	945	525	630
Semicentro	680	1.050	575	895	525	735
Periferia	575	895	470	685	680	580
<b>FRAZIONI</b>						
Bacu Abis	550	800	450	650	400	500
Barbusi	600	850	500	700	450	550
Cortoghiana	550	750	400	600	400	500

valori espressi a mq

## Proposte mercato immobiliare locale

Ulteriore ricerca è stata condotta tra le offerte commerciali.

La proposta è numerosa e consente di trarre ulteriori informazioni utili alla valutazione finale.

La ricerca si è concentrata su una tipologia simile, in considerazione della prevalenza degli immobili indipendenti, e ha condotto a selezionare gli immobili evidenziati in grigio e ordinati per costo crescente.

Nella tabella seguente sono proposti tutti i dati rilevati a Villamassargia e numerati da 1 a 15.

	valore a mq	costo	superficie	tipologia
	€/mq	€	mq	
1	357	50 000	140	
2	393	59 000	150	
3	419	90 000	215	
4	556	50 000	90	indipendente su due livelli
5	567	85 000	150	appartamento
6	608	79 000	130	indipendente su due livelli
7	650	65 000	100	indipendente
8	708	85 000	120	indipendente
9	796	90 000	113	PT ex commerciale
10	821	320 000	390	indipendente su tre livelli
11	850	85 000	100	trilocale via VII Marzo
12	866	329 000	380	
13	950	95 000	100	
14	956	129 000	135	
15	1150	115 000	100	

In particolare il n. 11 trilocale via VII Marzo risulta alle spalle dell'immobile in questione (€ 850 a mq).

Di seguito il link che rimanda alla fonte dei valori del mercato immobiliare locale

[https://www.casa.it/srp/?tr=vendita&propertyTypeGroup=case&q=e64612d8&at\\_medium=paidsearch&at\\_campaign=saleHomes&at\\_project=leadGeneration&at\\_provider=google&at\\_providercampaignid=12612447729&at\\_providersetid=119429232189&at\\_providerclickid=EAIAIQobChMIxbyhM74hAMVdolaBR1dAwEAAYASAAEgLPuPD\\_BwE&gad\\_source=1&gclid=EAIAIQobChMIxbyhM74hAMVdolaBR1dAwEAAYASAAEgLPuPD\\_BwE](https://www.casa.it/srp/?tr=vendita&propertyTypeGroup=case&q=e64612d8&at_medium=paidsearch&at_campaign=saleHomes&at_project=leadGeneration&at_provider=google&at_providercampaignid=12612447729&at_providersetid=119429232189&at_providerclickid=EAIAIQobChMIxbyhM74hAMVdolaBR1dAwEAAYASAAEgLPuPD_BwE&gad_source=1&gclid=EAIAIQobChMIxbyhM74hAMVdolaBR1dAwEAAYASAAEgLPuPD_BwE)

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE (Fase 3)

Si riporta nel prospetto seguente la sintesi del valore per metro quadro degli immobili secondo le fonti utilizzate.

	superficie commerciale		113 mq	
OMI		Mercato immobiliare	FIAIP	
abitazioni civili	di tipo economico			
650	550	556	400	
850	700	850	700	

Sintesi valori di riferimento

Sulla base dei dati rilevati ancora dal sito dell'agenzia delle entrate che fornisce i valori immobiliari così come **dichiarati**, e qui di seguito riportati,

OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati						
mese	anno	costo	Zona OMI	Immobile: RES	superficie	costo a mq
		€	B1	A03	mq	€/mq
giugno	2023	67 000			109	615
marzo	2023	60 000			178	337
ottobre	2022	65 000			95	684
aprile	2022	60 000			138	435
<b>Residenziale</b>						

---

in considerazione della stazionarietà del mercato e degli ulteriori costi per la sanatoria, si valuta più probabile il valore di 700 euro a mq per le abitazioni di tipo economico categoria A/3.

### **VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO**

Si reputa quindi che il valore di 700,00 €/mq rappresenti l'attuale costo a mq dell'immobile che risulterebbe quindi possedere il più probabile valore di mercato pari a **€ 79.000,00** (700 mq x 113 mq= 79.149).

#### **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 si ha riscontro di eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione, o straordinarie; non ci sono spese condominiali non pagate. Dell'ulteriore pignoramento si è dato atto tra le trascrizioni.

#### **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;*

La check list è stata predisposta e inviata telematicamente già in data 31.01.2023.

#### **Allegati**

- **Allegato fotografico**

---

## Appendice normativa

Con riferimento alla <La conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni> si riporta di seguito la principale normativa di riferimento

La Legge 24 novembre 2003, n. 326 Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici (G.U. n. 274 del 25 novembre 2003) all'Art. 32. Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali. (dichiarato illegittimo da Corte Cost. n. 196 del 2004 nella parte in cui ...) e in particolare al Comma 26, risulta che sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all'ALLEGATO 1:

(dichiarato illegittimo da Corte Cost. n. 196 del 2004 nella parte in cui ...)

a) numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lettera e) del comma 27 del presente articolo, nonché 4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

b) numeri 4, 5 e 6, nelle aree non soggette ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in attuazione di legge regionale, da emanarsi entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, con la quale è determinata la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio. (per l'emanazione della legge regionale si veda l'articolo 5, comma 1, legge n. 191 del 2004)

ALLEGATO 1 (termini prorogati in forza dell'art. 10 della legge n. 307 del 2004)

Tipologia di opere abusive suscettibili di sanatoria alle condizioni di cui all'articolo 32, comma 26.

Tipologia 1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

Tipologia 2. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente decreto;

Tipologia 3. Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;

Tipologia 4. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

Tipologia 5. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;

---

Tipologia 6. Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

Alla domanda deve essere allegato:

- a) l'attestazione del versamento del 30 per cento dell'oblazione, calcolata utilizzando la tabella 1 del modello allegato e in base a quanto indicato nella TABELLA C. Nel caso di oblazione di importo fisso o comunque inferiore a tali importi, l'oblazione va versata per intero. Il versamento deve comunque essere effettuato nella misura minima di 1.700,00 €, qualora l'importo complessivo sia superiore a tale cifra, ovvero per intero qualora l'importo dell'oblazione sia inferiore a tale cifra;
- b) l'attestazione del versamento del 30 per cento dell'anticipazione degli oneri concessori, calcolata utilizzando le tabelle 3 e 4 del modello allegato e in base a quanto indicato nella TABELLA D. Il versamento deve comunque essere effettuato nella misura minima di 500,00 €, qualora l'importo complessivo sia superiore a tale cifra, ovvero per intero qualora l'importo dell'anticipazione degli oneri concessori sia inferiore a tale cifra; (dichiarato illegittimo da Corte Cost. n. 196 del 2004 nella parte in cui ...)

REGIONE SARDEGNA

LEGGE REGIONALE 26 febbraio 2004, n. 4

Normativa regionale in materia di abusivismo edilizio - Recepimento in Sardegna del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. (GU 3a Serie Speciale - Regioni n.23 del 12-06-2004)

All'art. 38. La misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, nonché le relative modalità di versamento, sono disciplinate nell'allegato 1 al presente decreto, paragrafi "calcolo dell'oblazione" e "calcolo dell'anticipazione degli oneri concessori". (dichiarato illegittimo da Corte Cost. n. 196 del 2004 nella parte in cui prevede che sia l'Allegato 1 dello stesso decreto-legge n. 269 del 2003, anziché la legge regionale di cui al comma 26, a determinare la misura dell'anticipazione degli oneri concessori, nonché le relative modalità di versamento)