

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Descrizione .....	9
Confini.....	9
Consistenza .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	11
Dati Catastali .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Composizione lotto.....	22
Titolarità .....	23
Stato di occupazione .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	24
Lotto 2 .....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Provenienze Ventennali .....	26
Formalità pregiudizievoli .....	27
Descrizione .....	27
Confini .....	28
Consistenza.....	28
Stato conservativo .....	29
Parti Comuni.....	30
Dati Catastali .....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Normativa urbanistica .....	33
Regolarità edilizia .....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Composizione lotto.....	48



Titolarità .....	48
Stato di occupazione .....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici .....	49
Stima / Formazione lotti.....	50
<b>Lotto 1</b> .....	50
<b>Lotto 2</b> .....	53
Riepilogo bando d'asta.....	61
<b>Lotto 1</b> .....	61
<b>Lotto 2</b> .....	62
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2024 del R.G.E. ....	64
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 90.393,62</b> .....	64
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 40.487,30</b> .....	65



## INCARICO

---

In data 23/10/2024, il sottoscritto Ing. Pilo Gianmarco, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email gianmarco.pilo@tin.it;gianmarco.pilo@gmail.com, PEC gianmarco.pilo@ingpec.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - via Oristano
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Sant'Antioco (SU) - località Cannai.



# LOTTO 1

---



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore precedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Ipotecario richiesto in data 11/03/2024, protocollo n° CA 25823. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato F - Certificato Ipotecario, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria dell'immobile oggetto di pignoramento.

In particolare, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 16, Particella 5625 Subalterno 4, ubicato in via Oristano e nel seguito meglio identificato, è intestato catastalmente al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale esecutato, per l'intera quota di proprietà.

Lo scrivente sottolinea il fatto che ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed ai creditori precedenti eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni ipotecarie analizzate dallo scrivente, reperite dal certificato ipotecario prodotto dal creditore precedente, tramite apposita interrogazione effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1960	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vallebona Dott. Albino	07/02/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/02/1960	2518	2118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2006	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Rosetti Giovanni	24/10/2006	47049	24197
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			23/11/2006	47956	31843
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/03/2007	**** Omissis ****	<b>"Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità",</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosetti Giovanni	02/03/2007	47787	24801
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			09/03/2007	6708	9973
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 17/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Cagliari il 09/03/2007  
 Reg. gen. 9974 - Reg. part. 1590  
 Importo: € 600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: LA PARTE FINANZIATA PER SE' E I SUOI SUCCESSORI, SOLIDALMENTE ED INDIVISIBILMENTE FRA TUTTI E PER GLI AVENTI CAUSA, SI OBBLIGA A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO ENTRO LA DURATA MASSIMA DI ANNI 15 (QUINDICI), OLTRE IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, AI SENSI DELL'ART. 4 DELLE CONDIZIONI GENERALI, IL FINANZIAMENTO DEVE ESSERE RIMBORSATO IN RATE SEMESTRALI EFFETTIVE VIA MEDIANTE IN CONTANTI ED IN UNICA SOLUZIONE ALLE SCADENZE E



SENZA INTERRUZIONE E LE RATE COMPRESERANNO UNA QUOTA DI INTERESSI DA DETERMINARSI, COME APPRESSO ED UNA QUOTA DI CAPITALE EVENTUALMENTE RIMASTA ALLA SCADENZA. INOLTRE PER TUTTA LA DURATA DELL'OPERAZIONE, E' IN FACOLTA' DEL BANCO RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA SEMESTRALE. GLI INTERESSI E/O IL CAPITALE DOVUTI NEL PERIODO DI AMMORTAMENTO POTRANNO ESSERE INDIZZATI, IN TAL CASO LE MISURE ED I TEMPI DI AMMORTAMENTO VERRANNO RIDEFINITI PRESTABILITI NELL'ATTO NEGLI ATTI DI EROGAZIONE MEDIANTE L'UTILIZZO DI PARAMETRI AVENTI REQUISITI DI CERTEZZA E DI PUBBLICITA'. NEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, IL BANCO, ANCHE IN CASO DI AVVENUTA UTILIZZAZIONE IN PREAMMORTAMENTO, SULLE SOMME EROGATE IN PREAMMORTAMENTO SARA' APPLICATO SEMESTRE PER SEMESTRE, SINO ALLA STIPULAZIONE DELL'ATTO DI QUIETANZA RILEVANTI AI FINI DELL'AMMORTAMENTO, UN TASSO DI INTERESSE FISSO MISURATO DAL TASSO ANNUO DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI AUMENTATO DI 0,90 (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI ANNI. RILEVATO NEL SECONDO GIORNO LAVORATIVO BANACARIO ANTECEDENTE LA SCADENZA DI CIASCUN SEMESTRE CONSIDERATO (I SEMESTRI DECORRONO DAL 18 GENNAIO E DAL 18 LUGLIO) E PUBBLICATO, DI NORMA, SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" (DATA - VALUTA). GLI INTERESSI COSI' DETERMINATI POTRANNO ESSERE CORRISPOSTI DALLA PARTE FINANZIATA ALL'ATTO DI OGNI SUCCESSIVA SOMMINISTRAZIONE FERMO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 4 DEL CAPITOLATO ALLEGATO. NON DOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO OVE ABBIA DOMICILIO ELETTIVO ED ATTO DI GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DEL BANCO. IL TASSO DI MORA E' DETERMINATO NELLA MISURA DEL TRE (TRE) PER CENTO ANNO MAGGIORATO DI UN (UNO) ANNO. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI SANT'ANTIOCO, VIA ORISTANO, INSIEME DI TERRENI FORMANTI UN UNICO CORPO E PRECISAMENTE: 1) TERRENO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRI 325 (TRECENTOVENTICINQUE) CENSITO NEL CT CON I SEGUENTI ESTREMI: FOGLIO 16 MAPPALE 18 SUB. 15 IN VIA NAZIONALE N.178 - PIANO T SUP.CAT. MQ.277, AREA URBANA. IL TERRENO RISULTA ALTRESI' CENSITO NEL CT AL FOGLIO 16 MAPPALI 18 E 1690 DALLA SUPERFICIE MQ.48 E MQ.3,28 - SENZA REDDITI) - ENTE URBANO; 2) - TERRENO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRI 288 (DUECENTOTTANTO TTO) CENSITO NEL CT CON I SEGUENTI ESTREMI: FOGLIO 16 MAPPALE 18 SUB. 16 IN VIA NAZIONALE N. 178 - PIANO T SUP. CAT. MQ. 140, AREA URBANA. IL TERRENO RISULTA CENSITO NEL CT AL FOGLIO 16 MAPPALE 1691 (DERIVATO DAL MAPPALE 18) - HA.0,00,02,88 - SENZA REDDITI - ENTE URBANO; 3) - TERRENO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRI 37 (TRENTASETTE) CENSITO NEL CT CON I SEGUENTI ESTREMI: FOGLIO 16 MAPPALE 5375 (GIA' 5105 SUB. X DERIVATO DAL MAPPALE 18) - HA. 0,00,32 - SENZA REDDITI ENTRURBANO; 4) TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRI 136 (CENTOTRENTASEI). CENSITO NEL CT CON I SEGUENTI ESTREMI: FOGLIO 16 MAPPALI 5370 (GIA' 5101 SUB. A DERIVATO DAL MAPPALE 18) - HA.0,01,00,16 - SENZA REDDITI, 5372 (GIA' 5101 SUB. C, DERIVATO DAL MAPPALE 18) - HA. 0,00,03,24 - SENZA REDDITI; 5) TERRENO CON UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRI 1300,50 METRI QUADRI 96 (NOVANTASIE). CENSITO NEL CT CON I SEGUENTI ESTREMI: FOGLIO 16 MAPPALE 5371 (GIA' 5101 SUB B DERIVATO DAL MAPPALE 18) - HA 0,00,06,90 - TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRI 96 (NOVANTATTO). CENSITO NEL CT CON I SEGUENTI ESTREMI: FOGLIO 16 MAPPALE 5181 (GIA' 5101 SUB. B) HA. 0,00,00,44. REDDITO DOMINICALE EURO.0,02. REDDITO AGRARIO EURO 0,01. 5182 (GIA' 5101 SUB B) HA.0,00,00,07. REDDITO DOMINICALE EURO.0,00. REDDITO AGRARIO EURO.0,00. INTERO FABBRICATO E RELATIVE PERTINENZE IN CORSO DICOSTRUZIONE SULL'INSIEME DEI TERRENI DI CUI ALLA PRECEDENTE LETT. (DA A) AL RIGUARDO SI PRECISA CHE IL TERRENO SOPRA INDICATO AL PUNTO 4/5 E' DESTINATO A STRADE E SERVITU', E IL CONFINANTE E' LA COSTRUZIONE DI FRONTE VIA NAZIONALE, PROPRIETA' SIGNOR \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ALTRI, PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO E QUANTO AD ESSO SI RIFERISCE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO PRESSO IL DIRIGENTE DI CAGLIARI, VIALE BONARIA N.6 - 33 E L'ALTRO COMPARENTE INSANT'ANTIOCO, PRESSO GLI IMMOBILI IPOTECATI PER INFRAZIONI O INCETTO. PRESSO LA STESSA TERRA DEL COMUNE DI SANT'ANTIOCO, PER LE CONTROVERSIE SARÀ COMPETENTE LA FORO DI CAGLIARI.



LEGGERE LE NORME PREVISTE DAI NUOVI ARTICOLI 21 E 26 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE. \*  
PER TUTTO QUANTO QUI NON RIPORTATO SI FA RIFERIMENTO ALL'ATTO CHE SI DEPOSITA.

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelativo - Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Cagliari il 12/09/2013  
Reg. gen. 22560 - Reg. part. 17862  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelativo - Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Cagliari il 02/02/2024  
Reg. gen. 3058 - Reg. part. 2388  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

### DESCRIZIONE

---

L'immobile 01 oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è catastalmente intestato al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 16, Particella 5625 Subalterno 4. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco (SU) al Foglio 16, Particella 5625.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento sviluppato interamente al piano terra del più ampio fabbricato con destinazione d'uso abitativa, edificato nel lotto di terreno ubicato a Sant'Antioco nella via Oristano.

Si precisa che, sia all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco vigente ed omologamente all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco adottato il medesimo immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B "AREE DI COMPLETAMENTO", sottozona B2 "TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE".

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

### CONFINI

---

L'immobile 01 oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è intestato catastalmente al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale esecutato, per l'intera quota di proprietà, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 16, Particella 5625, Sub 4 e la sua destinazione d'uso corrisponde con la categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico, la quale coincide con la reale destinazione d'uso dell'immobile.

Il lotto di terreno sul quale è edificato il maggiore fabbricato che ospita l'immobile oggetto di perizia, risulta censito al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 16 Particella 5625. Analizzando la mappa catastale del



N.C.T. del comune di Sant'Antioco, tale lotto confina sul lato Nord/Ovest con la particella 5112, e sul lato Sud/Ovest con le particelle 5181 e 5182. Lo spigolo Sud del lotto confina con la particella 5554. Il lato orientato a Sud/Est confina parzialmente con le particelle 5379, 5372, 5373 e 5371. Mentre, a Nord/Est confina prevalentemente con la particella 5377 e parzialmente con le particelle 5376 e 1178.

Per qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale.

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento che si sviluppa al piano terra del più ampio fabbricato edificato nel lotto di terreno sito nella via Oristano, con accesso dalla medesima via Oristano, ubicato all'interno del territorio Comunale di Sant'Antioco (SU).

L'appartamento confina sul lato Sud/Ovest prevalentemente con l'unità immobiliare identificata con il Subalterno 3, e in minima parte con l'area esterna condominiale identificata con il Subalterno 15. I restanti tre lati dell'immobile confinano con altre proprietà esterne maggiore fabbricato nel quale ricade l'immobile 01. In particolare, nel lato Nord/Est confina con la particella 5377 relativa al N.C.T., nel lato Nord/Ovest con la particella 5112 (N.C.T.), mentre il confine Sud/Est è adiacente alla particella 5379, anch'essa censita al N.C.T.

Per ogni approfondimento si dovesse rendere necessario circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,32 mq	77,39 mq	1	77,39 mq	0,00 m	
Veranda	3,65 mq	4,43 mq	0,30	1,33 mq	0,00 m	
Cortile	64,56 mq	77,39 mq	0,10	7,74 mq	0,00 m	
Cortile	21,86 mq	22,34 mq	0,02	0,45 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,91 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

## STATO CONSERVATIVO

STATO D'USO:



L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato conservativo mediocre sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale. Inoltre, diversi ambienti risultano essere in fase di ultimazione.

Gli impianti, quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Si sottolinea che l'impianto di illuminazione interna dell'immobile non risulta ultimato non avendo nei punti di utilizzo alcun portalampada installato, ma sono presenti esclusivamente i cavi elettrici che fuoriescono dal soffitto o dalla parte superiore delle pareti verticali.

Anche alcuni punti di utilizzo dell'impianto di adduzione idrica non sono presenti all'interno dell'immobile ma vi è solo la predisposizione. In particolare, all'interno del Bagno e nell'angolo cottura sono presenti esclusivamente i tubi di collegamento di punti di utilizzo di tale impianto, come i lavabi.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare non sia correntemente utilizzata, e, allo stato attuale, non possiede i requisiti per essere abitata, in quanto non del tutto completata. Dunque, al momento l'immobile 01 non è sottoposto a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato e, allo stato attuale, tantomeno agli interventi di ultimazione degli impianti e degli ambienti.

Lo scrivente non ha inoltre rilevato particolari fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni, ad eccezione di una evidente filatura diagonale del rivestimento ceramico della parete Nord/Ovest del Bagno che corrisponde, presumibilmente, ad una fessurazione di tale parete perimetrale dell'immobile.

In generale, quindi, si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile non utilizzato quotidianamente come abitazione, nel quale non vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. Inoltre, tale immobile è da considerarsi in fase di ultimazione, specialmente al riguardo di alcune finiture e degli impianti al suo servizio esclusivo quali quello idrico, idrico-sanitario, di climatizzazione e di illuminazione.

Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato.

L'immobile oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è catastalmente intestato al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'immobile è attualmente non occupato ed inutilizzato.

L'ingresso all'immobile è stato garantito dal Custode dell'immobile dell'I.V.G., il quale ha contattato un fabbro che, autorizzato del Giudice dell'Esecuzione, ha permesso l'accesso ai luoghi per l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico.

## PARTI COMUNI

Lo scrivente sottolinea il fatto che, per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo per l'immobile in oggetto.

È doveroso segnalare, relativamente all'immobile 01, che essendo ricompreso in un maggiore fabbricato di modeste dimensioni, lo scrivente non esclude la presenza della costituzione di un eventuale condominio, con un relativo regolamento condominiale.



A supporto di quanto asserito, lo scrivente mette in luce il fatto che dallo studio della documentazione relativa al procedimento in esame, è stato rilevato che un creditore intervenuto coincide con il "Condominio di via Oristano 21d".

Pertanto, quanto sopra riportato, conferma presumibilmente l'esistenza di un condominio con relativo regolamento vigente.

Ad ogni modo, si ribadisce ulteriormente che durante lo svolgimento delle operazioni peritali non è stato reperito alcun elemento utile al riguardo e che pertanto lo scrivente intende rimandare alla consultazione dell'I.V.G. di Cagliari, per ogni chiarimento di maggior esaustività in tal senso.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	5625	4	SANT'ANTIOCO	A3	2	4 vani	84	268,56	terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	5625			Sant'Antioco	Ente Urbano		713				

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, e la planimetria catastale consultabile nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo.

In particolare, vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale ed anche a livello di compartimentazione interna degli ambienti non sono state rilevate particolari incongruenze.



La sola difformità riscontrata da segnalare coincide con la mancata rappresentazione sulla planimetria catastale del cancello pedonale d'ingresso al cortile 01, il quale, dalla zona condominiale, da accesso all'intera proprietà.

Infatti, durante le operazioni di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un cancello pedonale d'ingresso alla proprietà installato sul lato Sud/Ovest della recinzione in muratura del Cortile 01. Tale cancello pedonale, come sopra anticipato, non risulta rappresentato nella planimetria catastale di riferimento.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria A/3 – Abitazione di tipo economico, il quale coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle minime variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge e cassa previdenziale escluse) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/2007 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 5625, Sub. 4, Zc. SANT'ANTIOCO Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 84 Rendita € 268,56 Piano terra

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Sant'Antioco (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato nella via Oristano. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello.



All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'immobile in oggetto. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Allo stato attuale l'immobile in oggetto risulta sottoposto alla disciplina del P.U.C. vigente del Comune di Sant'Antioco (SU). Inoltre, in tale Comune, è stato adottato un nuovo P.U.C. in adeguamento al PPR e al PAI divenuto operativo, ma attualmente non ancora vigente.

Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul P.U.C. vigente operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato.

Si ritiene doveroso precisare sin d'ora che, l'immobile 01 oggetto della presente trattazione, nonostante la presenza di due P.U.C. (vigente e adottato), dagli studi effettuati dallo scrivente, mediante gli strumenti in suo possesso, si evince che l'appartamento in oggetto risulta inquadrato nella stessa sottozona omogenea in entrambi strumenti urbanistici di riferimento.

Nello specifico, l'immobile oggetto del presente studio, all'interno del P.U.C. vigente e nel P.U.C. adottato risulta inquadrato nella zona urbanistica omogenea B "COMPLETAMENTO RESIDENZIALE", sottozona B2, - "TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE".

Nel caso in esame, non vi è particolare differenza tra quanto previsto dal P.U.C. adottato rispetto al P.U.C. vigente, per la zona urbanistica in esame. Risulta principalmente variata la numerazione degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, oltre alla modalità di esposizione degli articoli stessi. Tale tematica verrà trattata approfonditamente nel proseguo del presente Allegato D - Stima Immobiliare.

Come anticipato in precedenza, la disciplina urbanistica locale del Comune di Sant'Antioco (SU) prevede un regolamento derivante dal P.U.C. vigente. Il comune di Sant'Antioco ha adottato un P.U.C. che viene, allo stato attuale, preso a riferimento per ciò che concerne la pianificazione. Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente.

Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P.U.C. vigente e non al P.U.C. adottato. Tale precisazione si ritiene doverosa, nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno della quale è ubicato l'appartamento non ha subito particolari variazioni nel potenziale ed ipotetico passaggio dal P.U.C. vigente al già menzionato P.U.C. adottato.

Per tale ragione, come già precedentemente anticipato, nel seguito seguirà un'analisi urbanistica riferita alla pianificazione vigente. Alla fine di tale analisi, che, per quanto riguarda la parte locale si riferirà al P.U.C. vigente, verrà analizzato quanto diversamente riportato dal P.U.C. adottato.

Alla luce di quanto premesso, sia all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco vigente ed omologamente all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco adottato il medesimo immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B "AREE DI COMPLETAMENTO", sottozona B2 "TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE" .come è possibile verificare nelle Tavole 1.2 e 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sardara e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.



A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare è stata fornita un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Pertanto, per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si precisa sin d'ora il fatto che all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, lo scrivente ha effettuato una puntuale analisi dei titoli edilizi riguardanti il maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto della presente relazione di perizia. Tale analisi deriva dall'accesso agli atti svolto durante le operazioni peritali, presso l'U.T.C. di Sant'Antioco, al fine di ricostruire la storia amministrativa dell'immobile in oggetto, determinare

l'ultimo stadio progettuale e verificare la presenza di eventuali abusi. A tal proposito, si precisa che, la documentazione richiesta è stata scansionata e conseguentemente fornita allo scrivente in via telematica dall'ufficio preposto del Comune di Sant'Antioco. L'esito di tale accesso agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sant'Antioco, nel quale sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti e relativi all'immobile oggetto di perizia. Si precisa sin d'ora il fatto che tale accesso agli atti ha prodotto la raccolta di due titoli edilizi relativi al maggiore fabbricato, nel quale è ricompreso l'immobile oggetto di perizia, e non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi relativamente alla sola unità immobiliare oggetto della presente trattazione.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi delle Concessioni e dei titoli edilizi in genere, relativi al maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

Il primo titolo edilizio, concernente il maggiore fabbricato ospitante l'immobile 01, coincide con la C.E. n° 179 del 29/11/2005, pratica edilizia n° 155/04, la quale ha come oggetto la "COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE". Tale Concessione è stata rilasciata al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale debitore esecutato, in qualità di titolare della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito della domanda presentata in data 01/09/2004, protocollo n° 13504.

Inoltre, è stato reperito il documento con il quale il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della suddetta C.E., in data 01/09/2004 formula la richiesta di Nulla Osta alla Regione Sardegna circa la costruzione del fabbricato oggetto della medesima concessione edilizia.

All'interno del fascicolo relativo alla pratica edilizia n° 155/04, la quale ha generato la C.E. n° 179 del 2005, lo scrivente ha reperito gli elaborati planimetrici vidimati dall'ufficio tecnico del comune di Sant'Antioco.

Inoltre, nel medesimo fascicolo, sono stati reperiti documenti circa l'iter burocratico della medesima pratica, nello specifico è stato rinvenuto il documento con il quale la commissione edilizia esprime il parere favorevole alla domanda relativa alla sopracitata concessione in data 01/12/2004, oltre alla nomina e accettazione della direzione lavori.



Il secondo titolo edilizio, relativo al maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'appartamento oggetto di perizia, coincide con la C.E. n° 53 del 03/10/2007, pratica edilizia n° 42/2007, la quale ha come oggetto la "VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 179/05".

Il medesimo titolo è stato rilasciato dall'ufficio competente del Comune di Sant'Antioco a seguito della domanda presentata dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di titolare della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 27/03/2007 con numero di protocollo 4863.

Si precisa ulteriormente che tale titolo edilizio riguarda il maggiore fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile 01.

La documentazione analizzata è completa degli elaborati grafici, i quali includono tutte le variazioni progettuali indicate nella relativa relazione tecnica.

Inoltre, è stato reperito il documento con il quale il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della suddetta C.E., in data 18/06/2007 formula la richiesta di Nulla Osta alla Regione Sardegna relativo alla variante in corso d'opera oggetto della medesima concessione edilizia.

Mentre, il parere favorevole relativo all'Autorizzazione Paesaggistica viene espresso in data 04/07/2007 con numero di protocollo 6921.

Un altro documento riferibile alla pratica edilizia in esame coincide con la dichiarazione del progettista relativa alla conformità progettuale rispetto alle disposizioni vigenti in materia igienico sanitaria, indirizzata all'U.T. del Comune di Sant'Antioco in data 04/09/2007.

Alla luce di quanto sopra analizzato, si precisa che l'ultimo titolo analizzato, ovvero la Concessione Edilizia n° 53 del 03/10/2007, la quale coincide con la variante in corso d'opera della Concessione Edilizia originale, è l'ultimo stadio progettuale assentito relativo al maggiore fabbricato che ospita l'immobile oggetto della presente perizia, in riferimento ai titoli edilizi reperiti mediante l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali presso l'U.T.C. di Sant'Antioco. Tale titolo edilizio sarà inteso come punto di riferimento per il raffronto con lo stato reale rilevato in sede di sopralluogo, in modo da determinare gli eventuali abusi presenti nell'immobile in oggetto.

Le pratiche sopra analizzate sono consultabili all'interno dell'Allegato B - Documentazione del comune di Sant'Antioco, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie relative allo stato progettuale assentito, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale assentita.

Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una leggera traslazione di qualche tramezzo. La corrispondenza si verifica grossomodo in termini di sagoma generale dell'immobile e di consistenza, al netto del Cortile 01, il quale risulta difforme tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto è previsto nelle planimetrie assentite.

Tale difformità si identifica con uno sconfinamento del Cortile 01 verso una porzione del maggiore fabbricato indicata graficamente come area di transito pedonale condominiale. Dal confronto tra le planimetrie elaborate dallo scrivente e l'ultimo stadio progettuale assentito, il Cortile 01 è stato ampliato verso il lato Sud - Sud/Est del complesso edilizio, inglobando la porzione del maggiore fabbricato sulla quale progettualmente veniva previsto un'area condominiale. Si precisa che la suddetta area di transito condominiale non conduce ad alcun ulteriore spazio comune relativo al maggiore fabbricato. la sua estensione ha esclusivamente la funzione di accesso ai cortili delle unità immobiliari ubicate al piano terra, e l'immobile in oggetto è l'ultimo appartamento



posto nel confine Nord/Est. Inoltre, l'ampliamento si è rilevato esclusivamente in posizione frontale rispetto al prospetto dell'unità immobiliare in oggetto, non andando apparentemente a ledere diritti di terzi, in particolare dell'unità confinante al piano terra, la quale vede garantito il passaggio condominiale di accesso al proprio cortile.

Tale ampliamento ha portato, inevitabilmente, ad un cambio di ubicazione del cancelletto d'ingresso dell'immobile in oggetto, il quale progettualmente trovava la sua collocazione nella recinzione esposta a Sud - Sud/Est del cortile 01, mentre nello stato dei luoghi è posizionato nella recinzione sul confine Sud - Sud/Ovest del medesimo cortile 01, di pertinenza dell'immobile 01 oggetto di pignoramento.

È doveroso segnalare, che dalle analisi condotte dallo scrivente sulle planimetrie di riferimento, si è rilevato che a livello catastale tale area condominiale non è rappresentata, pertanto, risulta inglobata nella planimetria dell'immobile 01 in oggetto, così come rilevato nella realtà.

Pertanto, l'accatastamento dell'immobile 01 contempla l'ampliamento del sopracitato cortile 01, con l'annessione dello spazio progettualmente identificato come condominiale.

Inoltre, in riferimento alla planimetria catastale, si ritiene opportuno precisare che il deposito è avvenuto in data 08/10/2007, ovvero a pochi giorni di distanza dal rilascio della C.E. relativa alla variante in corso d'opera. Tale dettaglio fa presumere che la configurazione del cortile dell'immobile in oggetto, sia la medesima rilevata sui luoghi sin dall'origine della sua edificazione.

Quanto sopra appena esposto, comunque, non esula lo scrivente dal segnalare il medesimo abuso, in quanto, dalle planimetrie assentite, tale spazio condominiale è ben distinto graficamente dal resto delle unità abitative. Pertanto, una porzione di tale area condominiale è abusivamente annessa all'unità immobiliare in oggetto.

Tale abuso è da considerarsi presumibilmente formale, in quanto rappresenta una diversa conformazione di un'area esterna, la quale non sviluppa volumetria e non incide su particolari standard urbanistici. L'unica differenza è che anziché appartenere al condominio, è un'area di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, ma come anticipato in precedenza, non impedisce l'accesso ad alcuna area esterna condominiale.

Alla luce di quanto appena espresso, lo scrivente intende comunque sottolineare che l'eventuale fattibile sanabilità della difformità in oggetto, è vincolata al parere dell'amministrazione condominiale e dei condomini proprietari degli altri immobili ricompresi nel maggiore fabbricato.

In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione anche con l'U.T.C. di Sant'Antioco.

Pertanto, per la sanabilità di tale sconfinamento, è fondamentale in nulla osta condominiale, al fine della presentazione della pratica urbanistica in accertamento di conformità.

In caso contrario, ovvero in assenza del nulla osta condominiale, tale ampliamento non sarà in alcun modo suscettibile di sanatoria e quindi sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione delle opere in oggetto, in riferimento allo stato assentito.

Come anticipato nelle pagine precedenti, la compartimentazione degli spazi interni risulta pressoché coerente tra lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo e lo stato assentito.

Una minima differenza riscontrata dallo scrivente in sede di sopralluogo è relativa alla traslazione dei tramezzi laterali del Ripostiglio, i quali risultano leggermente traslati in direzione Sud - Sud/Est dell'immobile. Questa nuova disposizione interna del Ripostiglio ha prodotto un minimo incremento di superficie del vano denominato Camera 01 e di conseguenza una minima diminuzione relativa alla superficie del vano denominato Camera 02, entrambi confinanti lateralmente con il ripostiglio.



Tale difformità risulta del tipo formale, in quanto riguarda modifiche interne, pertanto suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. In particolare, lo scrivente ha riportato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Inoltre, lo scrivente sottolinea che eventuali differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello assentito, risulterebbero comunque di lieve entità. Pertanto, tali differenze verrebbero ritenute comunque suscettibile di sanatoria, in quanto rientrerebbero nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente. In ogni caso, tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco.

La suddetta normativa di riferimento è il testo unico per l'edilizia identificato dal D.P.R. 380/2001. Tale normativa prevede che non è da ritenersi violazione edilizia il mancato rispetto della cubatura entro i limiti del 2 per cento rispetto al titolo edilizio abilitativo. Tali tolleranze previste dal testo unico sono state successivamente modificate con l'entrata in vigore del D.L. n° 69/2024 convertito nella Legge n° 105/2024. Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 5 per cento per unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq, assimilabile al caso in esame.

All'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, a supporto di quanto sopra analizzato, lo scrivente ha riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sant'Antioco, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 3.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sant'Antioco. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che tutti gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Ulteriormente, lo scrivente ha rilevato un'ulteriore difformità nel Cortile 02. In particolare, è stata individuata una tettoia a ridosso del prospetto posteriore esposto a Nord – Nord/Ovest, la quale non è rappresentata nella planimetria progettuale di riferimento.

A tale proposito, lo scrivente intende valutare cautelativamente gli oneri per la demolizione di tale tettoia, in quanto dalla normativa urbanistica locale analizzata, non si evince con assoluta certezza la possibilità di una ipotetica sanatoria del manufatto in oggetto. Gli oneri per la demolizione della tettoia, compreso il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta, ammontano a circa 2.000,00 €, IVA di legge esclusa. Tali oneri verranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Nel caso in cui, a seguito di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco, tale tettoia dovesse ritenersi suscettibile di sanatoria, gli oneri di demolizione sopra determinati verrebbero destinati alla pratica urbanistica precedentemente prevista per gli abusi formali, necessaria anche alla bonifica di questa ulteriore difformità, compreso le sanzioni dei costi di sanatoria.



Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica, dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sant'Antioco e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 16, Particella 5625 Subalterno 4, ed è costituito da un appartamento sviluppato interamente al piano terra del più ampio fabbricato con destinazione d'uso abitativa, edificato nel lotto di terreno ubicato a Sant'Antioco nella via Oristano, il quale ricade in una zona semicentrale grossomodo a Sud/Est rispetto al centro del paese.

La via Oristano, nella quale è ubicato l'immobile in oggetto, interseca la via Nazionale, la quale corrisponde con la prosecuzione della SS 126 che collega il paese di Sant'Antioco al resto del territorio della Sardegna.

L'area nella quale insiste il maggiore fabbricato, ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ed è servita da alcuni servizi collettivi e diverse strutture cittadine come alcune piccole attività commerciali. L'area si trova all'ingresso del paese e dista circa 400 metri dal ponte di Sant'Antioco che collega il paese al resto del territorio della Sardegna.

Inoltre, il maggiore fabbricato dista poche decine di metri dalla ASL N.7 del Comune di Sant'Antioco.

La cittadina di Sant'Antioco fa parte della provincia del Sud Sardegna, e conta circa 10.000 abitanti. Dista in linea d'aria circa 60 km da Cagliari e circa 12 km da Carbonia. A pochi chilometri dal centro urbano, inoltre, vi sono diverse rinomate spiagge e siti di rilevanza turistica come la spiaggia di Maladroxia e la città di Calasetta, nella quale è presente anche il porto turistico da cui parte il traghetto di collegamento marittimo con la vicina isola di San Pietro.

Il maggiore fabbricato che ospita l'immobile 01 in oggetto, nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre i solai intermedi sono del tipo tradizionale in laterocemento. Il tetto del maggiore fabbricato risulta in laterocemento a doppia falda, con manto di copertura realizzato mediante coppi in laterizio di tipo tradizionale.

Inoltre, il maggiore fabbricato è composto nel suo complesso da tre piani fuori terra e uno interrato, e dista circa 30 metri dalla via Oristano, alla quale è collegata tramite una piccola strada pedonale e carrabile, che termina con l'accesso al cortile condominiale e alla rampa carrabile di accesso al piano interrato, del maggior fabbricato.

Come anticipato in precedenza, l'unità immobiliare oggetto di perizia, è ricompresa nel suddetto maggiore fabbricato, il quale ha una destinazione d'uso residenziale, edificato nel lotto di terreno ubicato nella via Oristano.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Sant'Antioco al Foglio 16, Particella 5625 Subalterno 4.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene in primo luogo mediante il cancello metallico, installato al piano terra, che regola l'accesso all'area cortilizia condominiale. Dall'area cortilizia condominiale si accede, mediante un ulteriore cancello metallico pedonale, al Cortile 01, il quale corrisponde con un'area esterna di pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto, che si sviluppa per una superficie pari a circa 30,00 mq. Sul Cortile 01 si affaccia la finestra della Camera 02 e l'ingresso dell'immobile, posizionato in una zona coperta del Cortile 01, denominata Veranda, la quale ha una forma planimetrica rettangolare e un'estensione pari a circa



3,50 mq ed. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 013 dell'Allegato A.01 - Documentazione fotografica.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dalla Veranda, mediante un infisso di ampie dimensioni con telaio in legno massello con vetro camera ad apertura scorrevole in senso orizzontale, al momento perfettamente funzionante e utilizzabile. Una volta varcato l'ingresso, si accede ad un grande ambiente, denominato Soggiorno/Cucina che si sviluppa per una superficie pari a circa 30,00 mq e possiede una forma planimetrica irregolare. Tale vano occupa interamente la parte Sud/Ovest dell'immobile, sviluppandosi infatti dall'ingresso principale dell'immobile dal Cortile 01, ubicato nel prospetto Sud/Est, sino all'infisso di collegamento con il Cortile 02, posto nel prospetto opposto, orientato a Nord/Ovest. Inoltre, nella zona Nord/Ovest del Soggiorno/Cucina si trovano le predisposizioni elettriche ed idrauliche per l'installazione di un angolo cottura. Il vano sopradescritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 014 e la n° 025 dell'Allegato A.01 - Documentazione fotografica. Dal Soggiorno/Cucina si accede alla seconda area scoperta di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, ovvero il Cortile 02.

L'area in esame ha una forma planimetrica grossomodo rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 55,00 mq. Nel Cortile 02 si affacciano le finestre del Bagno e della Camera 02, installate al di sotto di una tettoia in legno adiacente al prospetto Nord/Ovest dell'immobile 01. Tali particolari sono visibili nelle immagini comprese tra la n° 060 e la n° 074 dell'Allegato A.01 - Documentazione fotografica.

Nella parete Nord/Est del Soggiorno/Cucina, circa a metà della sua lunghezza, si trova l'accesso al Disimpegno, un vano di circa 3,00 mq e di sviluppo planimetrico rettangolare, il quale consente l'accesso ai restanti vani che compongono l'immobile 01.

A Nord/Ovest del Disimpegno è ubicato l'ingresso del Bagno, il quale ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 5,50 mq. Al suo interno sono installati i servizi igienici, ovvero un water, un bidet, una doccia e la predisposizione all'installazione di un lavabo. Inoltre, il Bagno è dotato di una finestra installata nel prospetto Nord/Ovest, la quale si affaccia verso il Cortile 02, e garantisce la corretta illuminazione ed areazione dell'ambiente. Il Bagno è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 028 e la n° 037 dell'Allegato A.01 - Documentazione fotografica.

Nella parete Nord/Est del Disimpegno si trova l'accesso a due vani compresi nell'immobile 01 ovvero la Camera 01 ed il Ripostiglio. La Camera 01 presenta uno sviluppo planimetrico rettangolare e una superficie pari a circa 9,50 mq. Inoltre, è dotata di una finestra installata nel prospetto Nord/Ovest, la quale si affaccia verso il Cortile 02 e consente la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Il Ripostiglio invece, non è dotato di alcuna apertura verso l'esterno, ha dimensioni ridotte, pari a circa 2,00 mq, e possiede una forma planimetrica rettangolare. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 041 e la n° 047 dell'Allegato A.01 - Documentazione fotografica.

Infine, dalla parete Sud/Est del Disimpegno è possibile accedere alla Camera 02, un ambiente di circa 13,50 mq con uno sviluppo planimetrico rettangolare. Nel prospetto Sud/Est di questo vano è presente una finestra che si affaccia verso l'esterno dell'immobile, precisamente nel Cortile 01, la quale garantisce la corretta areazione ed illuminazione dell'ambiente. La Camera 02 è visibile nelle immagini comprese tra la n° 052 e la n° 059 del già citato Allegato A.01.

Si precisa, inoltre, che in tutti gli accessi tra i diversi ambienti interni compresi nell'immobile 01, non è presente alcun infisso che regoli il passaggio, ad esclusione del Bagno, il quale è dotato di apposita porta di separazione con il Disimpegno.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli ambienti all'interno dell'appartamento oggetto della presente relazione di stima, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, che contiene, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.



## FINITURE INTERNE

L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale mediocre, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. A tale proposito si precisa che, l'immobile è privo di alcune finiture e di alcuni impianti, e quindi non risulta abitabile nell'immediato. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto avviene in primo luogo mediante il cancello in metallo di semplice fattura, installato nel lato Sud/Ovest del Cortile 01, direttamente dall'area condominiale del maggior fabbricato in cui è ricompreso l'immobile 01 in oggetto. Successivamente, si accede all'interno dell'appartamento tramite una porta, al momento perfettamente funzionante, con telaio in legno massello con vetro camera con apertura a scorrimento orizzontale, installata nel prospetto Sud/Est del fabbricato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta del tutto omogenea al suo interno, realizzata con elementi in gres porcellanato di colore chiaro di forma quadrata (dimensioni circa 40x40 cm), posate con inclinazione a 45 gradi rispetto alle direzioni principali delle pareti. Gli ambienti esterni di pertinenza esclusiva dell'immobile 01, ovvero il Cortile 01 e 02 non risultano rifiniti e pavimentati, il loro piano di calpestio è ricoperto da vegetazione spontanea, al momento incolta.

Le pareti verticali delle recinzioni delle aree esterne sopra citate, risultano intonacate ma prive di tinteggiatura. La parete Nord/Est del Cortile 01 coincide con il prospetto cieco dell'immobile edificato in aderenza all'immobile in oggetto.

La porzione inferiore delle pareti verticali interne all'appartamento è in gran parte dotata di battiscopa, realizzato con elementi in gres porcellanato di colore chiaro. In alcune zone dell'unità immobiliare, tale rifinitura è assente.

Le pareti verticali del Bagno risultano rivestite con elementi quadrati in gres porcellanato (dimensioni circa 20x20 cm), di colore chiaro con listello a finire, sino ad un'altezza pari a circa 2,00 metri valutata a partire dal pavimento. Mentre, una porzione di tale rivestimento, precisamente nella parete Sud/Ovest del Bagno, in prossimità dell'ingresso, presenta un'altezza differente, pari a circa 1,50 metri valutata a partire dal pavimento.

Inoltre, è stato rilevato il rivestimento ceramico delle pareti verticali anche nell'angolo Ovest del Soggiorno/Cucina in cui sono presenti anche le predisposizioni elettriche ed idrauliche per l'installazione di un angolo cottura dotato di lavabo. Il rivestimento è realizzato mediante elementi quadrati in gres porcellanato (dimensioni circa 10x10 cm), di colore chiaro, disposti con inclinazione parallela rispetto alla direzione principale delle pareti, fino ad un'altezza pari a circa 1,50 m, valutata a partire dal pavimento.

Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimento ceramico, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore bianco, omogenea in tutti gli ambienti ad esclusione della parete Nord/Est della Camera 02, la quale risulta tinteggiata con pittura di colore verde. Anche i soffitti risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco in tutti gli ambienti interni dell'immobile.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato come l'altezza interna dell'appartamento risulti uniforme, attestandosi su un valore pari a 2,70 m circa.

L'unico infisso interno di separazione tra i vari ambienti è costituito da una porta di buona fattura in legno con inserti di metallo argentato del tipo a bandiera con chiusura a battente e maniglia in metallo argentato, installata in corrispondenza dell'accesso del Bagno dal Disimpegno. Oltre all'infisso esterno ubicato all'ingresso dell'immobile nel Soggiorno/Cucina, è presente un ulteriore porta finestra per il collegamento tra il Cortile 02 con il Soggiorno/Cucina. Tale infisso consiste in una porta a giorno con telaio in legno massello, vetrocamera e serramenti in acciaio.



Anche gli ulteriori infissi esterni sono del tipo a bandiera con chiusura a battente, con telaio in legno e vetrocamera. L'oscuramento di tutti gli infissi esterni è garantito da apposito sistema oscurante realizzato mediante l'installazione nella parte esterna dell'apertura di persiane in legno del tipo a bandiera con chiusura a battente. Tutti gli infissi esterni sono dotati di soglie in marmo dello spessore di 2-3 cm.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A.01 – Documentazione fotografica.

## IMPIANTI

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina. Si ritiene doveroso premettere che in sede di sopralluogo, non è stato rinvenuto il punto di allaccio alla rete pubblica, ma esclusivamente il quadro elettrico di sezionamento. Tale punto di allaccio è posizionato verosimilmente nel vano scala condominiale del maggior fabbricato in cui è compreso al piano terra l'immobile 01.

Dal quadro di sezionamento, posizionato nella parete Sud/Est del Soggiorno/Cucina, si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra il servizio igienico e l'angolo cottura.

Si sottolinea che nell'immobile sono stati installati i servizi igienici quali il wc, il bidet e la doccia. All'interno del Bagno non è stato rilevato il lavabo, ma solo la predisposizione all'installazione, sia nel suddetto ambiente, che nel Soggiorno/Cucina.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'edificio che ospita l'immobile in oggetto, sia dotato di un sistema di gronde e pluviali lungo il prospetto principale e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede verso tali pluviali che terminano al di sotto del piano di calpestio del Cortile 01, in appositi pozzetti di raccolta delle acque. Mentre, nel Cortile 02 le acque meteoriche raccolte dalle falde della copertura vengono convogliate da pluviali e successivamente scaricate sulla tettoia posizionata in adiacenza del prospetto Nord/Ovest dell'immobile, che successivamente scarica direttamente sul piano di calpestio sottostante.

Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'appartamento vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come non sia stato rilevato alcun elemento relativo alla produzione dell'acqua calda sanitaria, ma è presente una predisposizione all'installazione di uno scaldino, presumibilmente elettrico, all'interno del Bagno.

Si precisa che durante le operazioni svolte in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto alcun impianto di riscaldamento e di condizionamento all'interno dell'appartamento in oggetto. All'interno della Camera 01 e 02 e del Soggiorno/Cucina è stata rilevata la predisposizione all'installazione di split interni relativi ad un impianto di climatizzazione degli ambienti.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - via Oristano

## TITOLARITÀ

---

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

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

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è catastalmente intestato al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'immobile è attualmente non occupato ed inutilizzato.

L'ingresso all'immobile è stato garantito dal Custode dell'immobile dell'I.V.G., il quale ha contattato un fabbro che, autorizzato del Giudice dell'Esecuzione, ha permesso l'accesso ai luoghi per l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Per quanto concerne eventuali vincoli condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo per l'immobile in oggetto.

È doveroso segnalare, relativamente all'immobile 01, che essendo ricompreso in un maggiore fabbricato di modeste dimensioni, lo scrivente non esclude la presenza della costituzione di un eventuale condominio, con un relativo regolamento condominiale.

A supporto di quanto asserito, lo scrivente mette in luce il fatto che dallo studio della documentazione relativa al procedimento in esame, è stato rilevato che un creditore intervenuto coincide con il "Condominio di via Oristano 21d".

Pertanto, quanto sopra riportato, conferma presumibilmente l'esistenza di un condominio con relativo regolamento vigente.

Ad ogni modo, si ribadisce ulteriormente che durante lo svolgimento delle operazioni peritali non è stato reperito alcun elemento utile al riguardo e che pertanto lo scrivente intende rimandare alla consultazione dell'I.V.G. di Cagliari, per ogni chiarimento di maggior esaustività in tal senso.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.



Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di Dicembre 2019). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sant'Antioco è stato effettuato con Determinazione R.A.S. n° 284 del 24/02/2005, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.



## LOTTO 2

---



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore precedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Ipotecario richiesto in data 11/03/2024, protocollo n° CA 25823. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato F - Certificato Ipotecario, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria dell'immobile oggetto di pignoramento.

In particolare, l'immobile 02, nel seguito meglio identificato, ubicato in Località Cannai, è di proprietà del suddetto Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione di beni con la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (soggetto non esecutato), per una quota pari a 1/2 ciascuno.

Lo scrivente sottolinea il fatto che ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed ai creditori precedenti eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni ipotecarie analizzate dallo scrivente, reperite dal certificato ipotecario prodotto dal creditore precedente, tramite apposita interrogazione effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/2003	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rosetti Giovanni	02/12/2003	41864	20394
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	30/12/2003	48622	33630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 17/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelativo - Decreto di sequestro conservativo**  
Trascritto a Cagliari il 08/02/2013  
Reg. gen. 3621 - Reg. part. 2913  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: IL SEQUESTRO CONSERVATIVO AUTORIZZA FINO ALLA CONCORRENZA DI CREDITI PARI A EURO 130.000,00
- **Atto esecutivo o cautelativo - Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 22/07/2013  
Reg. gen. 18577 - Reg. part. 14702  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SI PRECISA CHE, PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLE PREMESSE DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA IL CODICE FISCALE DEL SIGNOR \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E' STATO INDICATO IN MODO ERRATO E CHE QUELLO CORRETTO E' QUELLO INDICATO NELLA NOTA CHE SI PUBBLICA.
- **Atto esecutivo o cautelativo - Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Cagliari il 02/02/2024  
Reg. gen. 3058 - Reg. part. 2388  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE

---

L'immobile 02 oggetto di perizia è di proprietà del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione di beni con la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (soggetto non esecutato), per una quota pari a 1/2 ciascuno.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 33, Particella 3751. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco (SU) al Foglio 33, Particella 3751.

L'immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare indipendente, la quale si sviluppa su due piani distinti, precisamente al piano interrato e al piano terra, edificato nel lotto di terreno ubicato a Sant'Antioco in località Cannai. Si precisa che, l'immobile, a livello progettuale, è identificato da un fabbricato rurale destinato interamente a locale di deposito e ricovero attrezzi con finalità di supporto all'attività agricola. Mentre, catastalmente e nella realtà, è abusivamente destinato ad abitazione. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Si precisa che, l'immobile oggetto del presente studio, all'interno del P.U.C. vigente è inquadrato nella zona urbanistica omogenea E, sottozona E2\_2a, - "Aree agricole", mentre nel P.U.C. adottato è inquadrato nella zona urbanistica omogenea E, sottozona E2 "AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA".

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.



Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CONFINI

L'immobile oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è ubicato in Località Cannai, ed è di proprietà del suddetto Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione di beni con la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (soggetto non esecutato), per una quota pari a 1/2 ciascuno.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 33, Particella 3751, e la sua destinazione d'uso corrisponde (erroneamente) con la categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico. L'immobile insiste nel fondo censito al N.C.T. del comune di Sant'Antioco al Foglio 33, Particella 3751.

L'immobile in oggetto è un'unità immobiliare indipendente, la quale si sviluppa su due piani distinti, precisamente al piano interrato e al piano terra, edificato nel lotto di terreno ubicato a Sant'Antioco in località Cannai. Si precisa che, l'immobile, a livello progettuale, è un fabbricato rurale destinato interamente a locale di deposito e ricovero attrezzi. Mentre, catastalmente e nella realtà, è abusivamente destinato ad abitazione. Pertanto, si dovrà necessariamente provvedere ad un riallineamento catastale in conformità al P.U.C. di Sant'Antioco, e con quanto previsto dallo stato progettuale assentito, in quanto l'immobile non può essere considerato in alcun caso come una civile abitazione.

Come anticipato in precedenza, il lotto di terreno sul quale è edificato il fabbricato rurale, risulta censito al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 33 Particella 3751. Analizzando la mappa catastale del N.C.T. del comune di Sant'Antioco, tale lotto confina lungo tutto il suo perimetro con la Particella 3752, in quanto risulta ubicata al suo interno.

È doveroso rimarcare quanto già espresso in precedenza, ovvero che la particella oggetto di pignoramento è esclusivamente la 3751, la quale, assieme alla particella 3572 (esclusa dalla procedura), derivano dalla particella originale 245. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione del capitolo 3.2.2 - Storia amministrativa e catastale dell'immobile, nel quale è stata svolta un'approfondita analisi catastale. Inoltre, per ogni qualsivoglia approfondimento circa quanto sopra esposto, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione Catastale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato Rurale	65,50 mq	81,12 mq	1	81,12 mq	0,00 m	terra
Locale di sgombero	81,59 mq	97,96 mq	0,25	24,49 mq	0,00 m	seminterrato
Cortile	81,12 mq	81,12 mq	0,10	8,11 mq	0,00 m	
Cortile	248,20 mq	248,20 mq	0,02	4,96 mq	0,00 m	
Tettoia	16,41 mq	16,56 mq	0,30	4,97 mq	0,00 m	terra
Cortile (particella 3752)	81,12 mq	81,12 mq	0,10	8,11 mq	0,00 m	
Cortile (Particella 3752)	3391,88 mq	3391,88 mq	0,02	67,84 mq	0,00 m	



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>199,60 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>199,60 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Coerentemente con quanto asserito nelle pagine precedenti, si riporta di seguito anche il calcolo della superficie commerciale della particella 3752, la quale verrà stimata in virtù del ragionamento illustrato nel capitolo 3.3 – Eventuali abusi e la loro sanabilità, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Si precisa, ulteriormente, che la particella 3752 non è inclusa nella presente procedura esecutiva.

Pertanto, l'area cortilizia relativa alla Particella 3752 verrà stimata come ipotetica pertinenza esclusiva dell'immobile in oggetto, come quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996. Per calcolare la consistenza della particella 3752 verrà presa come riferimento la superficie catastale riportata nella visura storica, in quanto durante le operazioni peritali non è stato svolto alcun rilievo topografico del fondo. In particolare, la superficie commerciale della suddetta area cortilizia verrà calcolata sino al 10 per cento della superficie reale dei vani principali, e al 2 per cento per la quota eccedente.

In riferimento alla tabella sopra riportata, si può quindi definire la superficie commerciale ipotetica della particella 3752, la quale è pari a 75,95 mq.

Pertanto, la superficie commerciale complessiva ipotetica relativa all'immobile oggetto di pignoramento e al fondo circostante, ovvero la particella 3752 (esclusa dalla procedura), è pari a 199,60 mq. Tale valutazione deriva dal fatto che in origine le due attuali particelle 3751 e 3752 corrispondevano con l'intera particella 245, nella quale è stato edificato l'immobile in oggetto.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

## STATO CONSERVATIVO

### STATO D'USO

L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato di conservazione generale sufficiente per il solo piano terra, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. Per quanto concerne il piano interrato, invece, si precisa ulteriormente che tale piano risulta in fase di ultimazione, pertanto privo di alcuna finitura. Anche gli infissi che regolano il passaggio tra i vani interni del piano interrato dell'immobile 02 sono del tutto mancanti ad esclusione della porta di ingresso presente in prossimità dello sbarco dalla scala.

Gli impianti, quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Si sottolinea che l'impianto elettrico interno dell'immobile al piano interrato non risulta ultimato non avendo punti di utilizzo se si escludono alcune lampade elettriche per l'illuminazione dei locali.

Dunque, al momento l'immobile 02 non è sottoposto a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato e tantomeno agli interventi di ultimazione degli impianti e degli ambienti, questi ultimi relativi al piano interrato.



Lo scrivente non ha inoltre rilevato particolari fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni.

In generale si può individuare come lo stato d'uso non risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste, ma compatibile con un immobile al momento libero e non utilizzato.

Inoltre, il piano interrato dell'immobile è da considerarsi in fase di ultimazione, specialmente al riguardo degli impianti al suo servizio esclusivo quali quello idrico, idrico sanitario, di climatizzazione e di illuminazione, oltre che le rifiniture delle superfici, totalmente assenti.

Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. In particolare, verranno valutati gli oneri per il completamento del piano interrato, i quali saranno decurtati dal valore finale di stima.

L'immobile oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è catastalmente intestato al soggetto esecutato, ovvero il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in regime di comunione di beni con la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (soggetto non esecutato), per una quota pari a 1/2 ciascuno.

L'immobile è attualmente libero ed inutilizzato.

L'ingresso all'immobile è stato garantito dal Custode dell'immobile dell'I.V.G., il quale ha contattato un fabbro che, autorizzato del Giudice dell'Esecuzione, ha permesso l'accesso ai luoghi per l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico.

## PARTI COMUNI

Lo scrivente sottolinea il fatto che, per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo per l'immobile in oggetto.

Ad ogni modo, si ribadisce ulteriormente che durante lo svolgimento delle operazioni peritali non è stato reperito alcun elemento utile al riguardo e che pertanto lo scrivente intende rimandare alla consultazione dell'I.V.G. di Cagliari, per ogni chiarimento di maggior esautività in tal senso.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	3751		SANT'ANTIOCO	A3	2	5 vani	124	335,7	S1 - T	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	3751			Sant'Antonio	ENTE URBANO		427			

### **Corrispondenza catastale**

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole comprese tra la 4.1 e la 4.4 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, e la planimetria catastale consultabile nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

In particolare, al piano terra vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale, mentre a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate alcune incongruenze. Al piano interrato, invece non vi è corrispondenza sia in termini di sagoma e consistenza generale, che a livello di compartimentazione interna.

Al piano terra è stata rilevata una differenza nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una traslazione di qualche tramezzo.

La prima difformità rilevata, riconducibile ad una diversa disposizione degli spazi interni, è relativa all'area attualmente occupata dall'antibagno. Nella planimetria catastale l'antibagno non è rappresentato, e tale area è inglobata nel Soggiorno-Cucina. La costituzione dell'antibagno, infatti, è stata realizzata mediante la costruzione di un tramezzo tra il bagno e l'area destinata a Soggiorno-Cucina, il quale non risulta dotato di alcun infisso di separazione.

Di conseguenza, la superficie del vano denominato Soggiorno-Cucina ha subito una riduzione, in favore dell'antibagno.

Una seconda difformità è stata rilevata nel bagno. In particolare, il bagno, nella realtà risulta più ampio rispetto a quanto rappresentato catastalmente, in quanto il tramezzo di separazione con l'antibagno risulta traslato in direzione Sud/Ovest.

Un ulteriore differenza della compartimentazione interna è riconducibile ad una diversa dimensione del disimpegno. In particolare, tale vano è stato ampliato in direzione Sud/Est, a discapito della Camera, la quale ha una superficie inferiore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Inoltre, anche la parete di separazione tra la Camera e lo Studio risulta nella realtà traslata in direzione Nord/Ovest rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, a discapito dello Studio.

Ulteriormente si è rilevata la presenza della predisposizione presumibilmente di una canna fumaria nell'ambiente denominato Studio, ubicata nell'angolo Nord del vano. Tale elemento non è rappresentato nella planimetria catastale.

Si ritiene doveroso precisare, come già espresso nelle pagine precedenti, che il piano interrato dell'immobile presenta una sostanziale difformità in termini di sagoma, e di compartimentazione interna. In particolare, in corrispondenza della tettoia ubicata al piano terra, è presente un vano al piano interrato, attualmente



denominato Locale di sgombero 03, il quale non è rappresentato nella planimetria catastale di riferimento depositata regolarmente in catasto.

Un'ulteriore difformità è stata rilevata sotto la scala che conduce dal cortile al piano interrato. In particolare, nella realtà è stato ricavato un piccolo sottoscala accessibile dall'apposito varco presente nel Locale di sgombero 05, privo di alcun infisso. Nella planimetria catastale, invece, tale sottoscala non è rappresentato, e l'infisso presente nel Locale di sgombero 05 è una finestra del tipo bocca di lupo.

Si registra inoltre, in continuità con quanto appena descritto, una differenza circa la rappresentazione catastale della scala sopra citata, rispetto a quanto realmente presente sui luoghi.

Inoltre, nel piano interrato sono state rilevate delle incongruenze relative alla compartimentazione interna.

In particolare, nella planimetria catastale di riferimento non risulta alcuna compartimentazione interna, ma il piano interrato coincide con un ambiente unico denominato Cantina.

Nello stato di fatto, invece, il piano interrato si presenta interamente tramezzato, se pur privo di rifiniture. Tali tramezzi generano sei diversi ambienti rappresentati graficamente nelle planimetrie elaborate dello scrivente, ricomprese nell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, alle quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento. I suddetti vani sono stati denominati dallo scrivente Locale di sgombero (dal n° 01 al n° 05) e disimpegno, e risultano ampiamente descritti nelle pagine precedenti, precisamente al paragrafo 3.2.1 - Descrizione dell'immobile 02 e dell'intorno.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda abusivamente a quello della categoria A/3 - Abitazione di tipo economico, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale e abusiva degli ambienti.

Lo scrivente sottolinea ulteriormente come l'inquadramento catastale riscontrato nelle opportune visure risulta essere coerente con lo stato reale dei luoghi, ma per le caratteristiche analizzate nelle pagine precedenti, l'immobile non può essere utilizzato in alcun modo come una civile abitazione.

Pertanto, si dovrà necessariamente provvedere con una variazione della categoria catastale, in conformità a quanto assentito a livello progettuale.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate, compreso la variazione della categoria catastale.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge e cassa previdenziale escluse) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale, oltre alla variazione della categoria catastale.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Si ritiene doveroso anticipare e precisare sin d'ora che, il nuovo deposito catastale dovrà avvenire successivamente alla bonifica progettuale nel seguito analizzata, di modo da includere le eventuali ulteriori modifiche generate dalle ipotetiche demolizioni previste per le opere eventualmente non suscettibili di sanatoria urbanistica. Pertanto, se pur l'analisi delle difformità catastali sopra riportata, la quale ha determinato gli oneri relativi al nuovo deposito catastale, è stata svolta mediante il raffronto tra lo stato reale e



la planimetria catastale depositata, tali oneri si ritengono del tutto congrui, qualora, per via delle eventuali demolizioni relative agli abusi non suscettibili di sanatoria urbanistica, la nuova rappresentazione dovesse essere differente da quanto sopra descritto e dall'attuale stato reale dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2008 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 3751 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 124 Rendita € 335,70

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nell'agro antiochense, precisamente in località Cannai, in direzione Sud/Ovest rispetto al centro cittadino di Sant'Antioco (SU).

Tale immobile, essendo un'unità immobiliare singola, risulta circondato sui quattro lati dal lotto di terreno su cui insiste.

Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'immobile in oggetto. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

Allo stato attuale l'immobile in oggetto risulta sottoposto alla disciplina del P.U.C. vigente del Comune di Sant'Antioco (SU). Inoltre, in tale Comune, è stato adottato un nuovo P.U.C. in adeguamento al PPR e al PAI divenuto operativo, ma attualmente non ancora vigente.

Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul P.U.C. vigente operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato.

Si ritiene doveroso precisare sin d'ora che, l'immobile 02 oggetto della presente trattazione, risulta inquadrato in due sottozone omogenee con una nomenclatura differente, relativamente ai due P.U.C. di riferimento (vigente e adottato), riconducibili alla medesima zona urbanistica.

Nello specifico, l'immobile oggetto del presente studio, all'interno del P.U.C. vigente è inquadrato nella zona urbanistica omogenea E, sottozona E2\_2a, - "Aree agricole", mentre nel P.U.C. adottato è inquadrato nella zona



urbanistica omogenea E, sottozona E2 "AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA".

La differenza tra P.U.C. adottato e vigente non riguarda esclusivamente la diversa nomenclatura della sottozona di riferimento ma anche agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione. Tale tematica verrà trattata approfonditamente nel proseguo del presente Allegato D – Stima Immobiliare.

Come anticipato in precedenza, la disciplina urbanistica locale del Comune di Sant'Antioco (SU) prevede un regolamento derivante dal P.U.C. vigente. Il comune di Sant'Antioco ha adottato un P.U.C. che viene, allo stato attuale, preso a riferimento per ciò che concerne la pianificazione. Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente.

Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P.U.C. vigente e non al P.U.C. adottato. Tale precisazione si ritiene doverosa, in quanto la zona urbanistica omogenea all'interno della quale è ubicato il fabbricato rurale ha subito alcune variazioni nel potenziale ed ipotetico passaggio dal P.U.C. vigente al già menzionato P.U.C. adottato.

Per tale ragione, come già precedentemente anticipato, nel seguito seguirà un'analisi urbanistica riferita alla pianificazione vigente. Alla fine di tale analisi, che, per quanto riguarda la parte locale si riferirà al P.U.C. vigente, verrà analizzato quanto diversamente riportato dal P.U.C. adottato.

Pertanto, all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco vigente l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea E, sottozona E2\_2a, – "Aree agricole", mentre all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco adottato il medesimo immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea E, sottozona E2 "AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA" .come è possibile verificare nelle Tavole 3.2 e 3.3 degli elaborati grafici (Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare è stata fornita un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Pertanto, per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sant'Antioco.



Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile ed al fine di ricostruirne la storia urbanistica di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. Si precisa che, la documentazione richiesta è stata scansionata e conseguentemente fornita allo scrivente in via telematica dall'ufficio preposto del Comune di Sant'Antioco. L'esito di tale accesso agli atti è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sant'Antioco, nel quale sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti e relativi all'immobile oggetto di perizia.

Si precisa sin d'ora il fatto che tale accesso agli atti ha prodotto la raccolta di due titoli edilizi relativi all'immobile in oggetto, e che mediante l'analisi svolta, lo scrivente non ha trovato totale rispondenza tra i soggetti concessionari delle pratiche edilizie reperite e i soggetti proprietari che si sono susseguiti nel tempo, identificati mediante l'analisi catastale. Tale tematica verrà meglio approfondita nella Relazione Generale, con l'ausilio dello studio ipotecario riguardante sia l'immobile in oggetto, che il terreno nel quale insiste.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi dei Titoli Edilizi forniti dall'U.T.C. di Sant'Antioco, relativi all'immobile oggetto della presente relazione di perizia.

Il primo titolo edilizio reperito presso l'U.T.C. di Sant'Antioco è la Concessione Edilizia n.34/99 rilasciata in data 02/02/1999 al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha come oggetto la "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE". Tale titolo edilizio è stato rilasciato a seguito della domanda di concessione presentata in data 29/01/1999, relativa alla Pratica Edilizia n° 21/1999.

È doveroso precisare che, mediante l'accesso agli atti è stata rinvenuta la domanda della suddetta Concessione Edilizia, la quale è stata presentata a nome del Signor. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 18/01/1999 con numero di protocollo 000535.

La richiesta della Concessione Edilizia ha come oggetto la "COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE".

Nella suddetta domanda, inoltre, viene citata una precedente richiesta di Concessione Edilizia del 22/01/1990, come di seguito riportato:

"RICHIESTA A NOME \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* GIA' ACCOLTA DALLA C.E DEL 22/01/90. RICHIESTA N.O. ASS. P.I. RAS MAI EVASA N.B. AI FINE DEL RILASCIO N.O. ART. 7 L. 1497/39 SI INVOCANO I BENEFICI DELLA L.R. 28/98".

Alla luce di quanto appena emerso, lo scrivente intende segnalare che durante le operazioni di accesso agli atti non ha rilevato alcun documento riferibile alla domanda di concessione effettuata dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 22/01/1990.

All'interno del fascicolo concernete la pratica 21/1999, riferibile alla C.E. n 34/99, sono presenti i relativi elaborati vidimati dall'U.T.C. di Sant'Antioco.

Dallo studio approfondito di tali elaborati, lo scrivente ha potuto desumere che la domanda e la relativa concessione di cui sopra, sono caratterizzate dalla formazione di un cosiddetto lotto urbanistico creato mediante la fusione della particella 567 (particella originaria indicata dall'intestatario nella domanda di concessione) e la particella 245 (particella originaria indicata dall'intestatario nella Concessione Edilizia) confluite per l'occasione in un unico lotto urbanistico, presumibilmente per ottenere il lotto minimo necessario a tale intervento.

Si precisa ulteriormente che tale caratteristica è verificabile esclusivamente dalle tavole progettuali, e non vi è alcun riscontro nella relazione tecnica o in altro documento allegato al suddetto titolo edilizio. Inoltre, la sommatoria delle superfici delle due particelle, reperite dalle visure catastali storiche, coincide con la superficie indicata nel progetto, utile al calcolo della volumetria massima realizzabile, secondo l'indice fondiario previsto nella zona urbanistica omogenea nel quale ricade l'immobile in oggetto. Inoltre, la particella 245 e la particella 567 non risultano contigue, se pur appartenenti allo stesso foglio catastale, ovvero il 33.



Si sottolinea sin d'ora il fatto che, la formazione del lotto urbanistico unico, costituisce un vincolo relativo all'indice fondiario tra le due particelle, il quale potrebbe presumibilmente ripercuotersi sulle scelte future legate alla realizzazione di ulteriori interventi edilizi coinvolgenti i lotti di terreno oggetto della costituzione del lotto urbanistico, in quanto il medesimo lotto dovrà ritenersi considerato come un'unica area edificabile a tutti gli effetti.

In altre parole, ogni futuro e ipotetico intervento edilizio sull'immobile in oggetto, dovrà tenere conto dei parametri urbanistici delle due particelle che costituiscono il lotto urbanistico unico e che hanno generato e assentito il progetto relativo all'edificazione dell'immobile in oggetto.

Altrettanto importante, e meritevole di approfondite analisi risulta essere l'analisi sulla proprietà delle particelle in oggetto, poiché come anticipato in precedenza, dalle visure storiche effettuate dallo scrivente presso il catasto terreni del Comune di Sant'Antioco relative delle particelle 245 e 567, non compare la figura del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Mentre, dai documenti reperiti mediante l'accesso agli atti, il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene identificato come precedente proprietario dell'immobile in oggetto, oltre che richiedente e successivamente intestatario della C.E. n.34/99 in oggetto. Tale tematica verrà meglio approfondita nella relazione generale, mediante lo studio ipotecario delle suddette particelle catastali.

In riferimento al primo titolo edilizio sopra analizzato, si precisa che sono stati reperiti ulteriori documenti attestanti gran parte dell'iter burocratico della pratica edilizia.

In particolare, è stato rinvenuto il documento con il quale al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva resa nota la convocazione della Commissione Edilizia, in data 19/01/1999 in virtù della domanda di concessione effettuata.

Successivamente a tale comunicazione veniva rilasciato, al sopracitato Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il documento con il quale la suddetta Commissione Edilizia esprimeva il parere favorevole ad eseguire i lavori edili come da richiesta di concessione. Tale parere favorevole veniva espresso in data 25/01/1999.

Un ulteriore documento presente all'interno del fascicolo prodotto dall'accesso agli atti risulta essere l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori rilasciata al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dall'Assessore all'Urbanistica in data 27/01/1999, a seguito della domanda di C.E. presentata in data 18/01/1999, e sopra analizzata.

È doveroso sottolineare che la medesima autorizzazione è stata inoltrata per opportuna consultazione e competenza anche all'attenzione dell'ufficio della Soprintendenza di Cagliari.

Come già segnalato nelle pagine precedenti all'interno del medesimo fascicolo prodotto dall'U.T.C. del Comune di Sant'Antioco, è stato rinvenuto un documento presentato in data 29/01/1999, dal tecnico incaricato dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale risulta avere come oggetto la "VARIAZIONE DI UBICAZIONE PLANIMETRICA COME DA ELABORATI TECNICI ALLEGATI".

Tale variazione prevedeva lo spostamento dell'edificazione del fabbricato rurale, dalla particella 567 alla particella 245, la quale coincide con l'identificativo precedente del fondo nel quale insiste attualmente l'immobile.

A seguito del suddetto documento, l'Assessore all'Urbanistica di Sant'Antioco rilascia un'ulteriore autorizzazione per l'esecuzione dei lavori riguardanti la realizzazione del fabbricato rurale oggetto della sopramenzionata variazione, in data 02/02/1999 con numero di protocollo 1572. Tale autorizzazione ha generato il rilascio definitivo della Concessione Edilizia con la quale è stato edificato l'immobile oggetto del presente studio.

All'interno del fascicolo documentale relativo all'accesso agli atti è stato rinvenuto dallo scrivente C.T.U. il modulo compilato dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con il quale rendeva noto all'amministrazione comunale di Sant'Antioco, nella figura del Sindaco, l'incarico affidato al tecnico abilitato per la Direzione Lavori riguardanti la "COSTRUZIONE FABBRICATO RURALE".



Inoltre, lo scrivente sottolinea come all'interno del medesimo fascicolo, sia presente una richiesta di Nulla Osta, per l'esecuzione dei lavori riguardanti l'immobile oggetto della presente, indirizzata all'Ufficio per la Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna. Della presente domanda non si hanno riferimenti temporali certi, in quanto risulta non datata.

Un ennesimo documento rinvenuto dallo scrivente, relativo alla medesima pratica, è relativo alla richiesta di Voltura di Concessione Edilizia effettuata dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale debitore esecutato.

Tale richiesta è stata inoltrata all'ufficio comunale competente in data 09/12/1999 con relativo numero di protocollo 016686 del 09/12/1999.

A seguito della richiesta sopracitata, l'U.T.C. del comune di Sant'Antioco in data 15/12/1999 accoglieva positivamente la domanda di voltura di Concessione Edilizia a favore del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero l'attuale debitore esecutato.

Successivamente, il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in data 26/01/1999, inviava il modulo di nomina della direzione dei lavori a seguito della voltura della C.E. n.34/99.

Il secondo ed ultimo titolo edilizio reperito presso l'U.T.C. di Sant'Antioco risulta la Concessione Edilizia n.75/01 rilasciata in data 23/05/2001, al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

L'oggetto di tale C.E. è la "VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI CUI ALLA CONCESSIONE N.34/99 INERENTE ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE".

Tale titolo edilizio è stato rilasciato a seguito della domanda di concessione relativa alla variante in corso d'opera presentata dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale debitore esecutato, in data 03/01/2001, protocollo n.000081 del 03/01/2001.

Dalle analisi svolte sulla documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'U.T.C. di Sant'Antioco, relativa al sopracitato titolo edilizio, si è potuto constatare che tale variante in corso d'opera prevede, inoltre, la realizzazione di un piano completamente interrato, il quale non era previsto nel progetto originale.

All'interno della medesima pratica lo scrivente ha reperito, inoltre, il documento con il quale viene espresso il favorevole, relativamente all'esecuzione dei lavori di cui alla variante sopracitata, da parte della Commissione Igienico Edilizia nella seduta del 27/02/2001.

Come già ribadito nelle pagine precedenti, lo scrivente tiene a sottolineare come il titolo edilizio originario, ovvero la C.E. n.34/99, sia stato oggetto di voltura tra il precedente proprietario, ovvero il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di attuale proprietario, nonché attuale debitore esecutato.

Pertanto, per le ragioni di cui sopra, entrambi i titoli edilizi reperiti dallo scrivente in sede di accesso agli atti, hanno come intestatario il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ovvero l'attuale debitore esecutato.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente sottolinea che l'ultimo stadio progettuale approvato in ordine cronologico, relativo all'immobile in oggetto, è la Concessione Edilizia n.75/01 rilasciata in data 23/05/01, la quale autorizza la "VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI CUI ALLA CONCESSIONE N.34/99 INERENTE ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE".

Tale titolo edilizio sarà il punto di riferimento per il raffronto tra lo stato reale e lo stato assentito, utile alla determinazione degli eventuali abusi presenti nell'immobile oggetto di stima.

Le pratiche edilizie sopra analizzate, corredate degli elaborati grafici, sono consultabili all'interno dell'Allegato B - Documentazione del comune di Sant'Antioco, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.



L'ultimo titolo edilizio approvato in ordine cronologico, relativo all'immobile in oggetto, è la Concessione Edilizia n.75/01 rilasciata in data 23/05/01, la quale autorizza la "VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI CUI ALLA CONCESSIONE N.34/99 INERENTE ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE". Tale titolo edilizio è consultabile all'interno dell'Allegato B – Documentazione del comune di Sant'Antioco, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole comprese tra la 4.1 e la 4.4 contenute all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie relative allo stato progettuale, è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale assentita. In particolare, sia al piano terra che al piano interrato, non vi è corrispondenza in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale.

Inoltre, anche a livello di compartimentazione interna degli ambienti sono state rilevate alcune incongruenze su entrambi i piani, oltre a una differenza nel posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre ad una traslazione di qualche tramezzo.

La prima difformità rilevata coincide con la realizzazione dell'ambiente destinato a studio. In particolare, a Nord/Ovest della camera è stato ampliato il piano terra rispetto al progetto approvato, mediante l'edificazione del suddetto studio, presumibilmente nell'area destinata a veranda. Inevitabilmente, tale difformità genera un incremento di superficie coperta utile oltre che di volumetria dell'immobile. Tale tematica verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione.

La seconda difformità riscontrata in sede di sopralluogo è relativa alla scala di collegamento tra il piano terra e il piano interrato dell'immobile. Nel progetto approvato, la scala è rappresentata interna all'unità immobiliare, precisamente nell'area attualmente occupata dall'Antibagno. Nello stato dei luoghi rilevato, invece, la scala è stata individuata all'esterno del fabbricato, precisamente lungo il lato Nord/Ovest del Soggiorno-Cucina.

Relativamente all'Antibagno, lo scrivente segnala inoltre che non è presente una finestra rappresentata nelle planimetrie progettuali nella parete orientata a Sud/Est di tale vano.

Un'ulteriore difformità, evidenziata dal confronto tra le planimetrie assentite e le planimetrie elaborate dallo scrivente, è relativa alla realizzazione di una finestra nell'ambiente denominato Soggiorno-Cucina, ubicata nella parete Sud/Ovest del vano, non presente nel progetto approvato.

Si segnala, inoltre, che all'interno dell'ambiente denominato Soggiorno-Cucina, è presente un camino a camera aperta ubicato nell'angolo Sud dell'ambiente, oltre ad un banco da lavoro in muratura realizzato nella parete Nord/Ovest. Tali manufatti non compaiono nelle planimetrie assentite di riferimento.

Un'altra differenza relativa alla compartimentazione interna del piano terra riguarda la presenza di un Disimpegno, ricavato nell'area destinata a Camera, il quale garantisce l'accesso alla stessa Camera e allo Studio.

Un'ulteriore difformità riscontrata all'interno dell'immobile oggetto del presente studio riguarda il vano denominato Camera, all'interno del quale è stata realizzata una finestra nella parete esposta a Nord/Est dell'immobile.

Tale finestra è stata realizzata, presumibilmente, per garantire l'aerazione e l'illuminazione naturale della camera, in conseguenza del fatto che lungo la parete Nord/Est del vano, nel quale da progetto era prevista una porta finestra, è stato realizzato l'ampliamento sopra descritto, dell'ambiente destinato a studio, precedentemente analizzato.



Inoltre, si segnala che nella porzione Nord/Est del piano terra, nella quale insistono lo studio, la camera e il bagno, sono state rilevate alcune traslazioni dei tramezzi, rispetto a quanto rappresentato nelle tavole assentite.

Ulteriormente, la camera è attualmente accessibile esclusivamente dal disimpegno, mentre negli elaborati grafici assentiti, l'accesso a tale vano è rappresentato dall'attuale antibagno.

Un'altra sostanziale difformità riguarda l'intero piano interrato, per il quale non vi è corrispondenza tra lo stato reale e lo stato assentito, né in termini di compartimentazione interna degli ambienti e né in termini di sagoma dell'immobile.

A tale proposito è doveroso sottolineare il fatto che, dall'ultimo stato approvato, si evince che il piano interrato non è conteggiato nel calcolo della volumetria. Tale caratteristica è dovuta dal fatto che, essendo appunto un piano del tutto interrato non partecipa al calcolo del volume dell'immobile. Questa precisazione è di fondamentale importanza in ottica di sanabilità delle opere difformi relative a tale piano, in quanto si tratta di un volume ipogeo. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Inoltre, nel piano interrato sono state rilevate delle incongruenze relative alla compartimentazione interna.

In particolare, nella planimetria progettuale di riferimento non risulta alcuna compartimentazione interna, ma il piano interrato coincide con un ambiente unico destinato a deposito.

Nello stato di fatto, invece, il piano interrato si presenta interamente tramezzato, se pur privo di rifiniture. Tali tramezzi generano sei diversi ambienti rappresentati graficamente nelle planimetrie elaborate dello scrivente, ricomprese nell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, alle quali si rimanda per ogni doveroso approfondimento. I suddetti vani sono stati denominati dallo scrivente Locale di sgombero (dal n° 01 al n° 05) e disimpegno, e risultano ampiamente descritti nelle pagine precedenti, precisamente al paragrafo 3.2.1 – Descrizione dell'immobile 02 e dell'intorno.

Come analizzato nel piano terra, un'ulteriore difformità riscontrata in sede di sopralluogo è relativa alla scala di collegamento tra il piano terra e il piano interrato dell'immobile. Nel progetto approvato, la scala è rappresentata interna all'unità immobiliare, precisamente nell'area attualmente occupata dall'Antibagno.

Nello stato dei luoghi rilevato, invece, la scala è stata individuata all'esterno del fabbricato, precisamente lungo il lato Nord/Ovest del Soggiorno-Cucina, la quale conduce all'ingresso del piano interrato. Di conseguenza, l'infisso di accesso al piano interrato non risulta rappresentato graficamente nelle planimetrie assentite.

In tutti gli ambienti relativi al piano interrato sono state rilevate delle finestre del tipo bocca di lupo, le quali, non tutte, sono rappresentate nella planimetria progettuale assentita.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che all'interno dell'immobile in oggetto, sono stati rilevati esclusivamente degli abusi formali, e quindi suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco, al netto delle considerazioni sotto riportate.

È doveroso precisare che, tutte le difformità di lieve entità, come la traslazione di tramezzi e di infissi, oltre alla diversa compartimentazione interna dei piani, sono considerate suscettibili di sanatoria.

Anche la diversa sagoma del piano interrato, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco, è presumibilmente suscettibili di sanatoria in quanto, secondo gli elementi raccolti durante le operazioni peritali, non genera volumetria.

Mentre, per quanto concerne l'ampliamento realizzato al piano terra, relativo alla costituzione del vano destinato a studio, occorre effettuare alcune doverose precisazioni.



In particolare, analizzando il progetto approvato, è ben chiaro che è presente della volumetria residua, la quale presumibilmente è sufficiente a garantire la sanatoria dell'ampliamento sopra citato.

Però, come analizzato nelle pagine precedenti, il medesimo fabbricato rurale è stato edificato mediante la costituzione di un lotto urbanistico costituito dall'accorpamento di due Particelle catastali censite al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco, ovvero la Particella 245 e la Particella 567.

Pertanto, mediante la costituzione di tale lotto urbanistico unico, è stata sfruttata la sommatoria delle superfici dei due fondi, per il conseguente calcolo dei volumi, impostando il calcolo con l'indice fondiario previsto dalla zona omogenea urbanistica di riferimento, per quanto concerne l'edificazione dell'immobile in oggetto.

Di conseguenza, la progettazione e la conseguente edificazione del fabbricato rurale, tiene conto del volume generato dall'intero lotto urbanistico, e quindi anche il volume residuo, utilizzabile per la sanatoria dell'ampliamento, appartiene all'intero lotto urbanistico.

In virtù di quanto appena asserito, la sanabilità relativa alla difformità sopraindicata, benché sia presente della volumetria progettuale residua, è vincolata all'assenso degli attuali proprietari dei fondi costituenti l'originale lotto urbanistico, ovvero i proprietari delle attuali particelle 3752 (derivante dalla Particella 245, come ben descritto nelle pagine precedenti) e 567.

Quindi, nell'ipotesi di alienazione dell'immobile oggetto del presente pignoramento, considerato esclusivamente per la quota di proprietà in capo all'esecutato, ovvero 1/2 dell'intera proprietà, un futuro e ipotetico aggiudicatario dovrà necessariamente interfacciarsi con i proprietari delle particelle sopra citate, che formano il lotto urbanistico nel quale è stata concessa l'edificazione dell'immobile, di modo da avere il nulla osta all'utilizzo della volumetria residua per la sanatoria dell'ampliamento precedentemente descritto.

L'utilizzo della volumetria residua per la sanatoria del suddetto ampliamento, preclude, quindi, il potenziale impiego della stessa volumetria da parte dei restanti comproprietari del lotto urbanistico, in quanto tale parametro è a disposizione di tutti i soggetti coinvolti. Pertanto, la sanabilità dell'ampliamento è subordinata alla concessione da parte dei comproprietari del lotto urbanistico all'utilizzo della volumetria residua. Inoltre, è raccomandata una doverosa e approfondita analisi del caso specifico con l'U.T.C. del comune di Sant'Antioco.

In caso contrario, ovvero in assenza del nulla osta all'utilizzo della volumetria residua, tale ampliamento non sarà in alcun modo suscettibile di sanatoria e quindi sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione delle opere in oggetto.

Lo scrivente, nel proseguo della trattazione, andrà a valutare gli oneri necessari per la sanatoria di tutte le difformità riscontrate, ipotizzando l'autorizzazione all'utilizzo della volumetria residua. Tali oneri saranno decurtati dal valore finale di stima.

Mentre, nel caso in cui tale condizione non dovesse manifestarsi, gli ulteriori oneri aggiuntivi, relativi alla demolizione delle opere non suscettibili di sanatoria, saranno a carico del futuro aggiudicatario, così come l'eventuale indennità all'utilizzo della volumetria residua, da corrispondere ai comproprietari del lotto urbanistico.

Inoltre, lo scrivente sottolinea che eventuali ulteriori differenze metriche tra lo stato reale dell'immobile e quello assentito, risulterebbero comunque di lieve entità. Pertanto, tali differenze verrebbero ritenute comunque suscettibile di sanatoria, in quanto rientrerebbero nelle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente.

In ogni caso, anche tale tematica dovrà necessariamente essere oggetto di apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco.

La suddetta normativa di riferimento è il testo unico per l'edilizia identificato dal D.P.R. 380/2001. Tale normativa prevede che non è da ritenersi violazione edilizia il mancato rispetto della cubatura entro i limiti del



2 per cento rispetto al titolo edilizio abilitativo. Tali tolleranze previste dal testo unico sono state successivamente modificate con l'entrata in vigore del D.L. n° 69/2024 convertito nella Legge n° 105/2024.

Le nuove disposizioni prevedono una tolleranza del 5 per cento per unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati, assimilabile al caso in esame.

All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, a supporto di quanto sopra analizzato, lo scrivente ha riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Sant'Antioco, al netto delle difformità sostanziali soprariportate, per le quali occorre intervenire nelle modalità opportune affinché venga ripristinato lo stato progettuale assentito.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. In particolare, lo scrivente ha riportato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sant'Antioco, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 5.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sant'Antioco. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

In riferimento a quanto anticipato nelle pagine precedenti, ovvero al lotto urbanistico unico e al successivo frazionamento della particella 245, la quale ha generato le attuali particelle 3751 (nella quale insiste l'immobile in oggetto) e 3752 (esclusa dal pignoramento), è doveroso svolgere un accurato approfondimento.

In particolare, lo scrivente precisa che, il fondo di terreno che ospita l'immobile in oggetto, identificato con la particella 3751 è sprovvisto degli impianti a servizio esclusivo dell'unità immobiliare, come il pozzo dell'acqua, la fossa biologica di raccolta delle acque nere, e l'allaccio dell'impianto elettrico.

Tali impianti insistono nella particella adiacente 3752, esclusa dalla presente procedura, i quali generano inevitabilmente delle servitù presumibilmente non regolamentate. Anche l'accesso alla particella 3751 è garantito dallo stradello ricavato all'interno della particella 3752.

Tali caratteristiche derivano presumibilmente dallo di fatto iniziale, ovvero un'area unica formata dalle attuali particelle 3751 e 3752 (ex 245), nella quale insisteva sia il maggiore fabbricato che gli impianti di pertinenza.

Attualmente, invece, la particella nella quale insiste l'immobile (3751) è stralciata dalla 3752, la quale non è ricompresa nel presente procedimento esecutivo.

Pertanto, nel proseguo della trattazione lo scrivente andrà a determinare il valore iniziale dell'immobile considerando anche la particella 3752, come ipotetica pertinenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia, di modo da individuare l'ipotetico valore complessivo. Tale importo, però, verrà opportunamente decurtato dal valore di stima, in quanto, nello stato di fatto la particella 3752 non è ricompresa nel presente pignoramento.



Inoltre, lo scrivente intende quantificare e decurtare dal valore di stima, il costo relativo allo spostamento degli impianti sopra citati, dall'attuale particella 3752 (esclusa dal pignoramento), al terreno nel quale insiste l'immobile in oggetto, ovvero la particella 3751. Questo intervento lo si ritiene da realizzarsi necessariamente per un corretto funzionamento autonomo dell'immobile oggetto della presente trattazione. Il costo per lo spostamento degli impianti, eliminando così le servitù sul fondo adiacente, è stato indicativamente stimato a corpo in una cifra pari a circa 18.000,00 €.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Inoltre, lo scrivente ribadisce perentoriamente il fatto che, l'unità immobiliare in oggetto non può avere altra destinazione d'uso urbanistica che non sia quella di un fabbricato rurale asservito al fondo circostante, e che pertanto, non può essere in alcun caso trasformato in civile abitazione, come invece è attualmente abusivamente adibito, per le motivazioni diffusamente argomentate nelle pagine precedenti.

Per una maggiore chiarezza di informazione, lo scrivente rimanda alla consultazione del capitolo 3.1 - Caratteristiche urbanistiche Immobile 02, all'interno del quale sono riportati integralmente i contenuti delle N.T.A. di riferimento.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica, dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sant'Antioco e dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile 02 in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 33, Particella 3751, e coincide con un'unità immobiliare indipendente, la quale si sviluppa su due piani distinti, precisamente al piano interrato e al piano terra, edificato nel lotto di terreno ubicato a Sant'Antioco in località Cannai. Si precisa che l'immobile, a livello progettuale, è costituito da un fabbricato rurale destinato interamente a locale di deposito e ricovero attrezzi ed asservito all'attività agricola. Mentre, catastalmente e nella realtà, è abusivamente destinato ad abitazione. Pertanto, la descrizione nel seguito riportata sarà riferita allo stato reale dell'immobile, così come rilevato in sede di sopralluogo. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Tale lotto è ubicato in un'area campestre a Sud/Ovest dal centro cittadino di Sant'Antioco da cui dista in linea d'aria circa 8,5 km.

L'area nella quale insiste l'immobile 02, ha una destinazione d'uso, dal punto di vista urbanistico, agricola, e non è servita da alcun tipo di servizio, presente invece nell'abitato di Sant'Antioco. L'area si trova nelle vicinanze di alcuni punti di interesse turistico come la spiaggia di Maladroxia, distante circa 3,5 km, e Capo Sperone, distante circa 5 km. Infine, il ponte di Sant'Antioco, edificato sull'istmo che collega il territorio di Sant'Antioco al resto della Sardegna dista circa 8 km, in linea d'aria.

La cittadina di Sant'Antioco fa parte della provincia del Sud Sardegna, e conta circa 10.000 abitanti, dista in linea d'aria circa 60 km da Cagliari e circa 12 km da Carbonia. A pochi chilometri dal centro urbano, inoltre, vi sono diverse rinomate spiagge e siti di rilevanza turistica come la spiaggia di Maladroxia e la città di Calasetta che usufruisce anche del porto turistico da cui parte il traghetto di collegamento marittimo con la vicina isola di San Pietro.



L'immobile 02 nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio del tipo misto, realizzato parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre il solaio intermedio è del tipo tradizionale in laterocemento. Il tetto dell'edificio risulta edificato in laterocemento a doppia falda, con manto di copertura realizzato mediante coppi in laterizio di tipo tradizionale.

Il fabbricato è composto nel suo complesso da un piano fuori terra e da uno interrato. Come anticipato in precedenza, l'unità immobiliare oggetto di perizia, a livello progettuale, è coincidente con un fabbricato rurale destinato interamente a locale di deposito e ricovero attrezzi, asservito all'attività agricola. Mentre, catastalmente e nella realtà, è abusivamente destinato ad abitazione. L'immobile è edificato nel lotto di terreno ubicato in Località Cannai ed è identificato al N.C.E.U. di Sant'Antioco al Foglio 33, Particella 3751.

L'unità immobiliare in oggetto è circondata sui quattro lati dal lotto di terreno su cui insiste, identificato al N.C.T. di Sant'Antioco dalla particella 3751, la quale a sua volta insiste al centro della più ampia particella 3752 censita al N.C.T. del medesimo comune. A tale proposito si precisa che, la particella 3752 sopra citata, non è oggetto di pignoramento, nonostante questa risulti comunque intestata al soggetto esecutato. Questa precisazione è di fondamentale importanza, in quanto l'immobile in oggetto non è raggiungibile direttamente dallo stradello sterrato, ma esclusivamente da sentiero ricavato all'interno della particella 3752 sopra menzionata. In particolare, grossomodo nell'angolo Nord/Est della particella 3752 (esclusa dalla procedura), è presente un cancello carrabile metallico, il quale garantisce l'accesso alla proprietà. Una volta varcato il suddetto cancello, si accede, quindi, al fondo censito con la particella 3752 (esclusa dalla procedura), nel quale è stato ricavato un sentiero che consente di raggiungere l'immobile oggetto della presente trattazione.

Quanto sopra descritto è di fondamentale importanza ai fine della stima dell'immobile, e tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Da tale punto di vista la pregressa storia catastale è in grado di chiarire i passaggi sopravvenuti negli anni trascorsi ed antecedenti alla data di pignoramento.

Una volta percorso il sopra citato sentiero ricadente nella particella 3752 (esclusa dalla procedura), si accede alla particella identificata al N.C.T. del comune di Sant'Antioco, con la particella 3751, ovvero il fondo sul quale insiste il fabbricato oggetto di pignoramento.

Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 103 e la n° 110 dell'Allegato A.02 - Documentazione fotografica.

L'ingresso al piano terra dell'immobile 02 è ubicato al di sotto della Tettoia 01, un ambiente esterno coperto di forma planimetrica rettangolare, il quale si estende per una superficie pari a circa 16,00 mq.

L'accesso all'immobile 02 è garantito da due infissi distinti. In particolare, nella parte esterna è presente una porta in legno di semplice fattura con serramenti in metallo, mentre, nella parte interna è stata installata una porta a giorno con telaio in legno e vetro singolo, entrambi funzionanti.

L'ingresso all'immobile e la Tettoia 01 sono visibili nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 006 dell'Allegato A.02 - Documentazione fotografica.

Il primo ambiente presente, una volta varcato l'ingresso dell'immobile 02, è denominato Soggiorno/Cucina, il quale ha una forma planimetrica rettangolare e un'estensione pari a circa 33,00 mq. Tale vano occupa interamente la parte Sud/Ovest del piano terra. Nell'angolo Sud del Soggiorno/Cucina è stato edificato un camino a camera aperta, mentre nella parete Nord/Ovest è presente un banco da lavoro in muratura che ospita gli elementi che compongono l'angolo cottura. Inoltre, nelle pareti Sud/Ovest, Nord/Ovest e Sud/Est del Soggiorno/Cucina sono state installate tre finestre (una per parete), le quali si affacciano all'esterno e garantiscono la corretta illuminazione ed areazione dell'ambiente. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 007 e la n° 020 dell'Allegato A.02 - Documentazione fotografica.



Dal Soggiorno/Cucina si accede al Disimpegno 01 mediante un apposito varco di collegamento, il quale non è dotato di alcun infisso. Il Disimpegno 01 è grossomodo ubicato al centro del piano terra, non è finestrato, ha una forma planimetrica quadrata e si estende per una superficie pari a circa 2,00 mq. Nella parete Nord/Ovest del Disimpegno 01 è presente la porta di accesso allo Studio, il quale ha una forma planimetrica assimilabile ad un rettangolo e si estende per una superficie pari a circa 9,00 mq. Lo studio, inoltre, è dotato di una finestra che si affaccia nel cortile esterno, e garantisce la corretta illuminazione ed areazione dell'ambiente. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 027 e la n° 034 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica.

Nel disimpegno, frontalmente rispetto all'ingresso dello Studio, è presente l'infisso che garantisce l'accesso alla Camera. Tale ambiente ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 11,50 mq. Nella parete Nord/Est della Camera è presente una finestra, la quale si affaccia verso il cortile esterno e garantisce la corretta aerazione e illuminazione del vano.

La camera è inquadrata nelle immagini comprese tra la n° 037 e la n° 044 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica.

Dalla parete Nord/Est dell'ambiente denominato Soggiorno/Cucina precedentemente descritto, si accede all'Antibagno mediante un apposito varco non dotato di alcun infisso. L'Antibagno non è finestrato, ha una forma planimetrica quadrata e si estende per una superficie pari a circa 4,00 mq.

Dall'Antibagno si accede al Bagno, mediante apposito infisso installato nella sua parete Nord/Est. Il Bagno ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 6,00 mq, ed è dotato di una finestra che si affaccia nel cortile esterno e garantisce la corretta aerazione e illuminazione dell'ambiente. Al suo interno sono presenti un wc, un bidet, una doccia ed un lavabo dotato di specchiera.

Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 047 e la n° 055 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica.

Nel prospetto esterno esposto a Nord/Ovest, in corrispondenza del Soggiorno/Cucina, è presente la scala in C.A. che dalla quota del terreno esterno, conduce al piano interrato. Tale scala è coperta da una tettoia, la quale corrisponde con il prolungamento della copertura inclinata del piano terra dell'immobile. Inoltre, nel medesimo prospetto Nord/Ovest, in corrispondenza dello Studio, sono presenti due vani tecnici che ospitano alcuni elementi degli impianti al servizio esclusivo dell'immobile 02. Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 061 e la n° 068 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica.

Una volta percorsa la rampa di scale sopracitata, si arriva all'ingresso del piano interrato, il quale è garantito da una porta a giorno con telaio in metallo e vetro singolo che regola l'accesso al Locale di Sgombero 01. Si sottolinea che in tutti gli accessi tra i vani interni del piano interrato, non sono stati installati infissi che ne regolino il passaggio. Tale piano risulta infatti in stato di ultimazione senza rifiniture alle pareti o infissi nei diversi accessi. Al momento non ci sono evidenze che dimostrino che tali lavori di ultimazione siano in corso. Il Locale di Sgombero 01 ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 23,00 mq. Nella parete Nord/Est del Locale di sgombero 01 si trova una finestra di tipologia "bocca di lupo". Mentre, nella parete Sud/Est vi è l'accesso al Disimpegno 02, il quale è ubicato grossomodo al centro del piano interrato e non è finestrato. Il Disimpegno 02 consente l'accesso agli ulteriori vani presenti nel piano interrato dell'immobile 02. Inoltre, ha una forma planimetrica rettangolare e si estende per una superficie pari a circa 8,00 mq.

Quanto sopra descritto è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 071 e la n° 079 e tra la n° 103 e la n° 110 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica.

Nella parete Nord/Est del Disimpegno 02 si trova l'accesso al Locale di Sgombero 02, il quale ha una forma planimetrica quadrata e si estende per una superficie pari a circa 7,00 mq. Inoltre, nella parete Nord/Est del Locale di sgombero 02 si trova una finestra di tipologia "bocca di lupo".



Dalla parete Sud/Est del Disimpegno 02, invece, è garantito l'accesso al Locale di Sgombero 03, il quale ha una forma planimetrica irregolare e si estende per una superficie pari a circa 15,50 mq. sviluppata in una forma planimetrica irregolare. Anche nella parete Nord/Est di tale vano si trova una finestra di tipologia "bocca di lupo".

I due vani sopra descritti sono inquadrati nelle immagini comprese tra la n° 080 e la n° 082 e nelle immagini comprese tra la n° 087 e la n° 091 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica.

Nell'angolo Ovest del Disimpegno 02 sono presenti gli accessi al Locale di Sgombero 04 e 05, due vani di forma planimetrica rettangolare, con un'estensione rispettivamente pari a circa 11,50 mq e circa 15,00 mq.

Nella parete Sud/Ovest dei suddetti Locali di sgombero 04 e 05, sono presenti due finestre (una per vano), di tipologia "bocca di lupo".

La parete Nord/Ovest del Locale di Sgombero 05 risulta adiacente alla rampa di scale di accesso al piano interrato, al di sotto della quale è stato ricavato un piccolo vano di circa 1,50 mq, ovvero il Sottoscala. Quanto sopra descritto è consultabile nelle immagini n° 085 e 086, oltre nelle immagini comprese tra la n° 087 e la n° 100 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli ambienti che costituiscono il piano interrato e il piano terra dell'immobile 02, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, che contiene, in forma grafica, i risultati del rilievo metrico effettuato dallo scrivente in sede di sopralluogo.

A tale proposito si precisa inoltre che, il Soggiorno/Cucina ubicato al piano terra corrisponde grossomodo al Locale di Sgombero 04 e 05, oltre ad una porzione del Disimpegno 02 ubicati al piano interrato. Il Disimpegno 01, lo Studio e la Camera del piano terra corrispondono grossomodo, all'intero Locale di Sgombero 01 del piano interrato. Infine, gran parte del Disimpegno 02, del Locale di Sgombero 02 e 03 ubicati al piano interrato, corrispondono al piano terra all'Antibagno, al Bagno ed alla Tettoia 01.

Per quanto concerne l'area esterna dell'immobile 02, in sede di sopralluogo è stato individuato come la zona circostante al fabbricato si presenta parzialmente piantumata con colture arboree, e parzialmente incolta, caratterizzata da vegetazione spontanea. Come anticipato in precedenza, il fondo sul quale insiste l'immobile 02 (particella 3751), è interamente circondato dalla particella 3752, quest'ultima non oggetto di pignoramento. Sui luoghi, non è apprezzabile il confine tra le due particelle catastali, le quali costituiscono apparentemente un unico appezzamento di terreno. A tale proposito si sottolinea che, gli impianti a servizio esclusivo dell'immobile 02, risultano ubicati nella particella catastale 3752, esclusa dalla presente procedura. Tale tematica verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione.

Inoltre, in prossimità delle mura perimetrali dell'immobile in oggetto, è presente un battuto in CLS, il quale comprende tutto il perimetro del medesimo fabbricato.

L'area cortilizia sopra descritta, composta dal terreno circostante e dal battuto in CLS, è inquadrata nelle immagini comprese tra la n° 001 e la n° 006, nelle immagini comprese tra la n° 058 e la n° 070 e nelle immagini comprese tra la n° 103 e la n° 112 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica.

Si precisa ulteriormente che gran parte delle immagini sopra indicate inquadrano anche la particella 3752 (non oggetto di pignoramento), per le ragioni sopra esposte.

In ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti interni che compongono l'immobile 02 oggetto di perizia, e le aree esterne, si rimanda all'Allegato A – Documentazione fotografica, oltre alla consultazione del sopra citato Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo, di supporto per la disposizione degli ambienti che costituiscono l'immobile in oggetto.



Infine, è doveroso sottolineare sin d'ora il fatto che, dalla consultazione dei progetti approvati relativi all'edificazione dell'immobile 02, contenuti all'interno dell'Allegato B.02 – Documentazione del Comune di Sant'Antioco\_immobile 02, si nota che l'immobile presenta un vano in più, ovvero lo Studio, rispetto a quelli presenti in tale progetto. Tale difformità riscontrata tra lo stato reale e quello progettuale dell'immobile 02, oltre ad ulteriori eventuali differenze, saranno oggetto di ulteriori e appositi approfondimenti svolti nel seguito della presente trattazione.

## FINITURE INTERNE

L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale sufficiente per il solo piano terra, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. Per quanto concerne il piano interrato, invece, si precisa ulteriormente che tale piano risulta in fase di ultimazione, pertanto privo di alcuna finitura.

L'accesso al fabbricato rurale in oggetto avviene in primo luogo mediante il cancello carrabile metallico di semplice fattura, installato grossomodo nell'angolo Nord/Est della particella 3752 (esclusa dalla procedura). Una volta varcato il suddetto cancello, si accede, quindi, al fondo censito con la particella 3752 (esclusa dalla procedura), nel quale è stato ricavato un sentiero che consente di raggiungere l'immobile oggetto della presente trattazione.

Una volta percorso il sopra citato sentiero ricadente nella particella 3752 (esclusa dalla procedura), si accede alla particella identificata al N.C.T. del comune di Sant'Antioco, con la particella 3751, ovvero il fondo sul quale insiste il fabbricato oggetto di pignoramento.

L'accesso all'immobile 02 è garantito da una porta in legno di semplice fattura, installata nella parte esterna dell'ingresso, e da una porta a giorno con telaio in legno e vetro singolo, installata nella parte interna di tale accesso. Al piano interrato, invece, si accede tramite una rampa di scale in cemento che conduce ad un ingresso regolato dalla presenza di una porta con telaio in alluminio verniciato di bianco e vetro singolo.

La pavimentazione del piano terra risulta del tutto omogenea al suo interno, realizzata con elementi in gres porcellanato di colore chiaro, di forma rettangolare e quadrata di diverse dimensioni, posate in maniera alternata con inclinazione pari a 45 gradi rispetto alle direzioni principali delle pareti. Il piano di calpestio del piano interrato consiste invece in un battuto di cemento privo di finiture. Il terreno che circonda sui quattro lati l'immobile è invece caratterizzato da vegetazione spontanea non particolarmente curata, alternata con alcune zone sterrate. Inoltre, nel perimetro esterno del fabbricato, è presente un marciapiede realizzato mediante battuto in CLS.

La porzione inferiore delle pareti verticali degli ambienti interni del piano terra dell'immobile 02 presenta un battiscopa realizzato con elementi in gres porcellanato, abbinati alla pavimentazione, ad eccezione del Bagno le cui pareti verticali risultano rivestite con elementi in gres porcellanato.

Tale rivestimento non risulta omogeneo poiché nella parte inferiore delle pareti verticali, fino ad un'altezza di circa 70 cm dal pavimento, è realizzato con elementi quadrati (dimensione pari a circa 10cm x 10cm) di colore blu, mentre nella parte alta, fino a circa 2,00 m dal pavimento, gli elementi utilizzati sono di colore chiaro, posati con un'inclinazione pari a 45 gradi rispetto alle direzioni principali delle pareti. Infine, nella doccia è stato applicato un mosaico realizzato con piccoli elementi quadrati con diverse tonalità di blu.

Inoltre, un rivestimento ceramico è stato rilevato nell'angolo Ovest del Soggiorno/Cucina, sia sulle pareti verticali che sul bancone in muratura presente. Per tale rivestimento sono stati utilizzati elementi quadrati in gres porcellanato (dimensioni pari a circa 10 x 10cm), di colore chiaro, disposti con inclinazione pari a 45 gradi rispetto alla direzione principale delle pareti. Il rivestimento sopra descritto si completa con una cornice realizzata con elementi di dimensione omologa ma di colore più scuro, disposti con inclinazione parallela rispetto alla direzione delle pareti.



Le pareti verticali dell'immobile non dotate di rivestimento ceramico, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore chiaro, omogenea in tutti gli ambienti. Il prospetto Sud/Est dell'immobile, in particolare al di sotto della Tettoia 01, è stato rifinito tramite l'applicazione di pietre locali.

Anche i soffitti risultano intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco in tutti gli ambienti interni dell'immobile ubicati al piano terra. Sulle due falde che costituiscono il tetto dell'immobile, sono state applicate, all'interno del piano terra, delle travi in legno che presumibilmente hanno semplicemente una funzione estetica.

Al piano interrato le pareti interne di divisione degli ambienti sono prive di finiture, come intonaco e tinteggiatura, al pari della copertura dei vani.

Gli infissi interni di separazione tra i vari ambienti ubicati al piano terra consistono in porte in legno scuro di semplice fattura con maniglie in metallo color bronzo del tipo a bandiera con chiusura a battente. Al piano interrato, invece, non è stato installato alcun infisso che regoli il passaggio tra i vari ambienti interni di tale piano.

Anche gli infissi esterni installati al piano terra sono del tipo a bandiera con chiusura a battente, con telaio in legno e vetrocamera. Il loro oscuramento è garantito da apposito sistema oscurante realizzato mediante l'installazione, nella parte esterna dell'apertura, di pannelli ciechi in legno del tipo a bandiera con chiusura a battente.

Al piano interrato, invece, le finestre sono poste nella parte superiore delle pareti verticali e consistono in semplici telai in legno con vetro singolo opaco.

Tutti gli infissi esterni del piano terra sono dotati di soglie in marmo dello spessore di 2-3 cm.

Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia, si rimanda all'Allegato A - Documentazione fotografica.

## IMPIANTI

Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete cittadina.

Dal quadro di sezionamento posizionato nella parete Sud/Est del Soggiorno/Cucina, si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, il quale alimenta i vari utilizzatori dislocati tra il servizio igienico e l'angolo cottura. Si sottolinea che tale impianto non è collegato alla rete di distribuzione pubblica ma, tramite una motopompa elettrica, l'acqua viene prelevata da un pozzo insistente sulla particella 3752 (non oggetto di pignoramento).

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, non sono state individuate grondaie o pluviali sul tetto o lungo prospetti dell'immobile. Verosimilmente le acque meteoriche vengono direttamente scaricate su piano di calpestio del terreno su cui insiste l'immobile grazie all'inclinazione delle falde di copertura dell'edificio.

Le acque nere prodotte dal servizio igienico interno all'appartamento vengono invece inviate al sistema di raccolta, collegato alla fossa biologica al servizio esclusivo dell'immobile 02, insistente anch'essa sulla suddetta particella 3752 (non oggetto di pignoramento).

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, è stata rilevata la presenza di uno scaldino elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, installato nel vano tecnico esterno al fabbricato, posizionato in prossimità dello spigolo Nord dell'edificio.



Durante le operazioni svolte in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di uno split all'interno dello Studio, relativo ad un impianto di climatizzazione, a cui però non corrisponde presumibilmente alcun motore esterno, in quanto la sua presenza non è stata rilevata in sede di sopralluogo.

Nell'angolo Ovest del Soggiorno/Cucina, utilizzato come angolo cottura, è presente una cappa aspirante per i fumi prodotti dai fornelli sottostanti, a cui corrisponde un tubo di estrazione di tali fumi, visibile nelle foto n° 060, 061 e 062 contenute nell'Allegato A.02 - Documentazione fotografica.

Sul tetto dell'edificio è presente il comignolo del caminetto edificato nell'angolo Sud del Soggiorno/Cucina, in corrispondenza del caminetto edificato in quell'angolo. È presente un ulteriore comignolo sulla copertura nell'immobile 02, precisamente in corrispondenza dell'angolo Nord dello Studio a cui però non corrisponde, all'interno del piano terra e del piano seminterrato, alcun caminetto o caldaia che produca fumi da convogliare in tale canale di estrazione. Questo particolare è visibile nelle foto n° 062 e 064 dell'Allegato A.02 - Documentazione fotografica.

È stata infine rilevata, nel prospetto Sud/Ovest, la presenza di un'antenna per la ricezione della tv satellitare.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

Si precisa ed anticipa il fatto che, tutti gli impianti a servizio dell'immobile 02, sono ubicati all'interno della particella 3752, la quale risulta esclusa dalla presente procedura. Questa caratteristica verrà debitamente valutata in fase di stima dell'immobile e tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Sant'Antioco (SU) - località Cannai.

## TITOLARITÀ

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



L'immobile oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è catastalmente intestato al soggetto esecutato, ovvero il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Serrenti Maria Caterina, nata a Sant'Antioco (SU) il 26/11/1968, C.F. SRRMCT68R66I294A ##(soggetto non esecutato), per una quota pari a 1/2 ciascuno.

L'immobile è attualmente libero ed inutilizzato.

L'ingresso all'immobile è stato garantito dal Custode dell'immobile dell'I.V.G., il quale ha contattato un fabbro che, autorizzato del Giudice dell'Esecuzione, ha permesso l'accesso ai luoghi per l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Lo scrivente sottolinea il fatto che, per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo per l'immobile in oggetto.

Ad ogni modo, si ribadisce ulteriormente che durante lo svolgimento delle operazioni peritali non è stato reperito alcun elemento utile al riguardo e che pertanto lo scrivente intende rimandare alla consultazione dell'I.V.G. di Cagliari, per ogni chiarimento di maggior esaustività in tal senso.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di Dicembre 2019). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sant'Antioco è stato effettuato con Determinazione R.A.S. n° 284 del 24/02/2005, da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - via Oristano  
L'immobile 01 oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è catastalmente intestato al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 16, Particella 5625 Subalterno 4. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco (SU) al Foglio 16, Particella 5625. L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento sviluppato interamente al piano terra del più ampio fabbricato con destinazione d'uso abitativa, edificato nel lotto di terreno ubicato a Sant'Antioco nella via Oristano. Si precisa che, sia all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco vigente ed omologamente all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco adottato il medesimo immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B "AREE DI COMPLETAMENTO", sottozona B2 "TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 5625, Sub. 4, Zc. SANT'ANTIOCO, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 5625, Zc. Sant'Antioco, Qualità Ente Urbano  
Valore di stima del bene: € 96.393,62  
METODO SINTETICO COMPARATIVO Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione. Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto. Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione decurtato del 20% per le ragioni di cui sopra, pari a 1.176,80 €/mq. Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.041,43. €/mq si ricava un valore finale di €/mq 1.109,12 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare. Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 1.109,12, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene: €/mq 1.109,12 x S = €/mq 1.109,12 x 86,91 mq = € 96.393,62 con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato. VALORE IMMOBILIARE FINALE Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri. Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 3.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Inoltre, sono stati determinati gli oneri



per la demolizione della tettoia, i quali ammontano a circa 2.000,00 € IVA di legge esclusa. Si ritiene necessario ribadire che il valore a mq ottenuto dalla media aritmetica dei valori degli immobili simili presi come riferimento per la comparazione ai fini della stima, è stato decurtato di un valore pari al 20%, in quanto l'immobile risulta sopravvisto di alcune rifiniture e di una parte degli impianti indispensabili, che non rendono l'immobile pronto al suo immediato utilizzo da parte di un ipotetico futuro aggiudicatario. Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente. Valore unitario dell'immobile (€/mq) € 1.109,12 Valore derivante da stima € 96.393,62 A detrarre oneri per bonifiche amministrative- € 3.000,00 A detrarre oneri per bonifiche catastali- € 1.000,00 A detrarre oneri per demolizioni - € 2.000,00 Valore di mercato dell'immobile € 90.393,62 (diconsi euro novantamilatrecentonovantatre/62) Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di stima. Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo. Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sant'Antioco (SU) - via Oristano	86,91 mq	1.109,12 €/mq	€ 96.393,62	100,00	€ 96.393,62
				Valore di stima:	€ 96.393,62

Valore di stima: € 96.393,62

### Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione catastale	€	1.000
Oneri di regolarizzazione progettuale	€	3.000
Oneri di demolizione	€	2.000



**Valore finale di stima: € 90.393,62**

## METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione decurtato del 20% per le ragioni di cui sopra, pari a 1.176,80 €/mq.

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 1.041,43. €/mq si ricava un valore finale di €/mq 1.109,12 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 1.109,12, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/mq } 1.109,12 \times S = \text{€/mq } 1.109,12 \times 86,91 \text{ mq} = \text{€ } 96.393,62$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

## VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 3.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Inoltre, sono stati determinati gli oneri per la demolizione della tettoia, i quali ammontano a circa 2.000,00 € IVA di legge esclusa.

Si ritiene necessario ribadire che il valore a mq ottenuto dalla media aritmetica dei valori degli immobili simili presi come riferimento per la comparazione ai fini della stima, è stato decurtato di un valore pari al 20%, in



quanto l'immobile risulta sopravvisto di alcune rifiniture e di una parte degli impianti indispensabili, che non rendono l'immobile pronto al suo immediato utilizzo da parte di un ipotetico futuro aggiudicatario.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia.

Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa come risulta nella realtà dei fatti, catastalmente e progettualmente.

Valore unitario dell'immobile (€/mq) € 1.109,12

Valore derivante da stima € 96.393,62

A detrarre oneri per bonifiche amministrative- € 3.000,00

A detrarre oneri per bonifiche catastali- € 1.000,00

A detrarre oneri per demolizioni - € 2.000,00

Valore di mercato dell'immobile € 90.393,62 (diconsi euro novantamilatrecentonovantatre/62)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di stima.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Ogni ulteriore valutazione legata ad un ipotetico cambio di destinazione d'uso, oppure legata alla configurazione di nuove attività differenti da quella attuale, dovrà essere inevitabilmente valutata mediante una metodologia di stima che tenga conto degli opportuni oneri da sostenere per la trasformazione dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Sant'Antioco (SU) - località Cannai.  
L'immobile 02 oggetto di perizia è di proprietà del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione di beni con la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (soggetto non esecutato), per una quota pari a 1/2 ciascuno. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 33, Particella 3751. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco (SU) al Foglio 33, Particella 3751. L'immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare indipendente, la quale si sviluppa su due piani distinti, precisamente al piano interrato e al piano terra, edificato nel lotto di terreno ubicato a Sant'Antioco in località Cannai. Si precisa che, l'immobile, a livello progettuale, è identificato da un fabbricato rurale destinato interamente a locale di deposito e ricovero attrezzi con finalità di supporto all'attività agricola. Mentre, catastalmente e nella realtà, è abusivamente destinato ad abitazione. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Si precisa che, l'immobile oggetto del presente studio, all'interno del P.U.C. vigente è inquadrato nella zona urbanistica omogenea E, sottozona E2\_2a, - "Aree agricole", mentre nel P.U.C. adottato è inquadrato nella zona urbanistica



omogenea E, sottozona E2 "AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 3751, Zc. SANT'ANTIOCO, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 3751, Zc. Sant'Antioco, Qualità ENTE URBANO

Valore di stima del bene: € 125.889,72

**METODO SINTETICO COMPARATIVO** Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione. Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto. Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 620,00 €/mq. Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 641,41. €/mq si ricava un valore finale di €/mq 630,71 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare. Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 630,68, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene: €/mq 630,71 x S = €/mq 630,71 x 199,60 mq = € 125.889,72 con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato. In virtù di quanto premesso sopra, circa la valutazione complessiva dell'immobile comprendente l'appezzamento di terreno identificato con la particella 3752, intesa come ipotetica pertinenza dell'immobile in oggetto, per una correttezza d'informazione, di seguito verrà esplicitato il calcolo dal quale deriverà il solo valore della suddetta particella 3752, in riferimento alla superficie commerciale precedentemente calcolata. Tale valutazione deriva dal fatto che in origine le due attuali particelle 3751 e 3752 corrispondevano con l'intera particella 245, nella quale è stato edificato l'immobile in oggetto. Pertanto, nel precedente calcolo lo scrivente ha determinato il valore iniziale dell'immobile considerando anche la particella 3752, come ipotetica pertinenza dell'immobile in oggetto, come originariamente previsto, di modo da individuare l'ipotetico valore complessivo. Tale importo, però, verrà opportunamente decurtato dal valore di stima, in quanto, nello stato di fatto la particella 3752 non è ricompresa nel presente pignoramento. Pertanto, moltiplicando il valore unitario di mercato, prima definito, alla superficie commerciale della particella 3752, precedentemente calcolata si ottiene. €/mq 630,71 x S = €/mq 630,71 x 75,95 mq = € 47.902,42 Il valore appena ottenuto, come già sottolineato nelle pagine precedenti, verrà decurtato dal valore complessivo precedentemente calcolato, il quale comprende il medesimo valore in decurtazione.

**VALORE IMMOBILIARE FINALE** Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri. Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 5.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Inoltre, come già precedentemente ribadito, al valore di stima complessivo, lo scrivente andrà a decurtare anche il valore



di stima della particella 3752, in quanto non oggetto della presente procedura esecutiva, per le motivazioni più volte analizzate nelle pagine precedenti. Tale valore è pari a circa 47.902,42 €, valutato come pertinenza ipotetica dell'immobile in oggetto. Ulteriormente, verranno decurtati gli oneri relativi allo spostamento degli impianti a stretto servizio dell'unità immobiliare in oggetto, i quali attualmente ricadono nella particella adiacente 3752, esclusa dal pignoramento. Tali oneri ammontano a circa 18.000,00 €. Infine, verranno decurtati gli oneri per il completamento del piano interrato, il quale, come meglio descritto nei capitoli precedenti, risulta al rustico e privo di alcuna finitura. Tali oneri ammontano a circa 13.500,00 € e si riferiscono grossomodo alla realizzazione del massetto e alla conseguente posa della pavimentazione, alla realizzazione dell'impianto elettrico sottotraccia o mediante l'impiego di apposite canalette esterne alla muratura, all'installazione degli infissi interni, alla realizzazione dell'intonaco nella muratura dell'intero piano interrato e alla conseguente tinteggiatura della stessa. Si rammenta che lo scrivente C.T.U. ha quantificato i lavori appena descritti, con una cifra a corpo priva di dettaglio, senza la redazione di un progetto esecutivo e del relativo computo metrico estimativo, in quanto non richiesto dal presente incarico di stima. Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa, come risulta abusivamente nella realtà dei fatti e catastalmente. A livello progettuale, invece, l'immobile è destinato a magazzino e deposito attrezzi. Come ribadito in diverse circostanze all'interno del presente Allegato D, l'immobile in oggetto non potrà in alcun caso essere destinato ad abitazione, in quanto tale destinazione d'uso non è coerente con quanto previsto dalla normativa urbanistica locale. La scelta della stima con destinazione abitativa è dettata dal fatto che l'immobile ha finiture e caratteristiche decisamente riconducibili ad una abitazione e non ad un semplice locale di deposito. Inoltre, le superfici riportate nella tabella sottostante, e il valore iniziale di stima sono riconducibili allo stato ipotetico dell'immobile, ovvero comprendendo anche il lotto adiacente identificato con la particella 3752 esclusa dal pignoramento, nel quale sono attualmente ubicati gli impianti a stretto servizio dell'immobile in oggetto. Successivamente, verranno decurtati tutti gli oneri precedentemente quantificati, oltre al valore determinato secondo i calcoli svolti nelle pagine precedenti, relativo all'ipotetica stima della particella 3752, esclusa dal pignoramento.

Valore unitario dell'immobile (€/mq)	€ 630,71	Valore derivante da stima	€ 125.889,72
A detrarre oneri per bonifiche amministrative	- € 5.000,00	A detrarre oneri per bonifiche catastali	- € 1.000,00
A detrarre valore ipotetico della Particella 3752	- € 47.902,42	A detrarre oneri per spostamento impianti	- € 18.000,00
A detrarre oneri per la rifinitura del piano interrato	- € 13.500,00	Valore di mercato dell'immobile (intera quota)	€ 40.487,30

(diconsi euro quarantamilaquattrocentottantasette/30) Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, oltre ai lavori di cui sopra diffusamente descritti, e alla decurtazione del valore del terreno identificato con la Particella 3752, escluso dal pignoramento. Gli oneri derivanti da tali bonifiche, e dal valore della suddetta Particella, sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di stima. Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo. Lo scrivente ribadisce una volta di più, che se pur l'immobile è stato stimato come abitazione economica, in quanto maggiormente assimilabile a tale destinazione d'uso in riferimento alle finiture e alla sua conformazione, non potrà in alcun modo essere utilizzata come tale. Pertanto, l'unità immobiliare oggetto di stima è da considerare esclusivamente un deposito e ricovero attrezzi. Per ogni doveroso approfondimento circa tale tematica, si rimanda a quanto dettagliatamente analizzata nel corso di tutta la presente trattazione. Infine, lo scrivente sottolinea che, la valutazione dell'immobile sopra determinata, si riferisce alla quota dell'intera proprietà, mentre, la quota relativa al pignoramento dell'immobile 02 è pari a 1/2, ovvero la sola quota di proprietà intestata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale debitore esecutato. La restante quota di proprietà pari a 1/2, è intestata alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,



coniuge dell'esecutato ed esclusa dalla procedura in oggetto. Pertanto, alla luce di quanto espresso, il valore di stima dell'immobile della presente trattazione andrà decurtato del 50 per cento, corrispondente alla quota di proprietà pari ad 1/2 del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale debitore esecutato. In riferimento a quanto calcolato nelle pagine precedenti, il valore dell'intera proprietà dell'immobile 02 è pari a 40.487,30 € La quota di proprietà relativa a 1/2 dell'immobile, intestata all'attuale esecutato, ovvero il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari a:  $40.487,30 \text{ €} / 2 = 20.243,65 \text{ €}$  Valore di mercato della quota di 1/2 dell'immobile: 20.243,65 € (diconsi euro ventimiladuecentoquarantatre/65) Il valore di mercato sopra raggiunto corrisponde con la quota di proprietà dell'immobile 02 pari ad 1/2, posseduta dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale debitore esecutato. Tale tematica verrà meglio approfondita nel quesito apposito della Relazione Generale. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Sant'Antioco (SU) - località Cannai.	199,60 mq	630,71 €/mq	€ 125.889,72	100,00	€ 125.889,72
				Valore di stima:	€ 125.889,72

Valore di stima: € 125.889,72

### Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione catastale	€	1.000
Oneri di regolarizzazione progettuale	€	5.000
A detrarre valore ipotetico della Particella 3752	€	47.902,42
A detrarre oneri per spostamento impianti	€	18.000
A detrarre oneri per la rifinitura del piano interrato	€	13.500

**Valore finale di stima: € 40.487,30**

METODO SINTETICO COMPARATIVO



Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita) e tutti i parametri economici utili allo studio in oggetto. Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 620,00 €/mq.

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 641,41. €/mq si ricava un valore finale di €/mq 630,71 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 630,68, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/mq } 630,71 \times S = \text{€/mq } 630,71 \times 199,60 \text{ mq} = \text{€ } 125.889,72$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

In virtù di quanto premesso sopra, circa la valutazione complessiva dell'immobile comprendente l'appezzamento di terreno identificato con la particella 3752, intesa come ipotetica pertinenza dell'immobile in oggetto, per una correttezza d'informazione, di seguito verrà esplicitato il calcolo dal quale deriverà il solo valore della suddetta particella 3752, in riferimento alla superficie commerciale precedentemente calcolata.

Tale valutazione deriva dal fatto che in origine le due attuali particelle 3751 e 3752 corrispondevano con l'intera particella 245, nella quale è stato edificato l'immobile in oggetto.

Pertanto, nel precedente calcolo lo scrivente ha determinato il valore iniziale dell'immobile considerando anche la particella 3752, come ipotetica pertinenza dell'immobile in oggetto, come originariamente previsto, di modo da individuare l'ipotetico valore complessivo. Tale importo, però, verrà opportunamente decurtato dal valore di stima, in quanto, nello stato di fatto la particella 3752 non è ricompresa nel presente pignoramento.

Pertanto, moltiplicando il valore unitario di mercato, prima definito, alla superficie commerciale della particella 3752, precedentemente calcolata si ottiene.

$$\text{€/mq } 630,71 \times S = \text{€/mq } 630,71 \times 75,95 \text{ mq} = \text{€ } 47.902,42$$



Il valore appena ottenuto, come già sottolineato nelle pagine precedenti, verrà decurtato dal valore complessivo precedentemente calcolato, il quale comprende il medesimo valore in decurtazione.

#### VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine 5.000,00 € onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni e gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi gli importi sono da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Inoltre, come già precedentemente ribadito, al valore di stima complessivo, lo scrivente andrà a decurtare anche il valore di stima della particella 3752, in quanto non oggetto della presente procedura esecutiva, per le motivazioni più volte analizzate nelle pagine precedenti. Tale valore è pari a circa 47.902,42 €, valutato come pertinenza ipotetica dell'immobile in oggetto.

Ulteriormente, verranno decurtati gli oneri relativi allo spostamento degli impianti a stretto servizio dell'unità immobiliare in oggetto, i quali attualmente ricadono nella particella adiacente 3752, esclusa dal pignoramento. Tali oneri ammontano a circa 18.000,00 €.

Infine, verranno decurtati gli oneri per il completamento del piano interrato, il quale, come meglio descritto nei capitoli precedenti, risulta al rustico e privo di alcuna finitura. Tali oneri ammontano a circa 13.500,00 € e si riferiscono grossomodo alla realizzazione del massetto e alla conseguente posa della pavimentazione, alla realizzazione dell'impianto elettrico sottotraccia o mediante l'impiego di apposite canalette esterne alla muratura, all'installazione degli infissi interni, alla realizzazione dell'intonaco nella muratura dell'intero piano interrato e alla conseguente tinteggiatura della stessa.

Si rammenta che lo scrivente C.T.U. ha quantificato i lavori appena descritti, con una cifra a corpo priva di dettaglio, senza la redazione di un progetto esecutivo e del relativo computo metrico estimativo, in quanto non richiesto dal presente incarico di stima.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale dell'immobile oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile con destinazione abitativa, come risulta abusivamente nella realtà dei fatti e catastalmente. A livello progettuale, invece, l'immobile è destinato a magazzino e deposito attrezzi. Come ribadito in diverse circostanze all'interno del presente Allegato D, l'immobile in oggetto non potrà in alcun caso essere destinato ad abitazione, in quanto tale destinazione d'uso non è coerente con quanto previsto dalla normativa urbanistica locale.

La scelta della stima con destinazione abitativa è dettata dal fatto che l'immobile ha finiture e caratteristiche decisamente riconducibili ad una abitazione e non ad un semplice locale di deposito.

Inoltre, le superfici riportate nella tabella sottostante, e il valore iniziale di stima sono riconducibili allo stato ipotetico dell'immobile, ovvero comprendendo anche il lotto adiacente identificato con la particella 3752 esclusa dal pignoramento, nel quale sono attualmente ubicati gli impianti a stretto servizio dell'immobile in oggetto. Successivamente, verranno decurtati tutti gli oneri precedentemente quantificati, oltre al valore determinato secondo i calcoli svolti nelle pagine precedenti, relativo all'ipotetica stima della particella 3752, esclusa dal pignoramento.

Valore unitario dell'immobile (€/mq)	€ 630,71
Valore derivante da stima	€ 125.889,72
A detrarre oneri per bonifiche amministrative	- € 5.000,00
A detrarre oneri per bonifiche catastali	- € 1.000,00



A detrarre valore ipotetico della Particella 3752 - € 47.902,42

A detrarre oneri per spostamento impianti - € 18.000,00

A detrarre oneri per la rifinitura del piano interrato - € 13.500,00

Valore di mercato dell'immobile (intera quota) € 40.487,30

(diconsi euro quarantamilaquattrocentottantasette/30)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, oltre ai lavori di cui sopra diffusamente descritti, e alla decurtazione del valore del terreno identificato con la Particella 3752, escluso dal pignoramento.

Gli oneri derivanti da tali bonifiche, e dal valore della suddetta Particella, sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di stima.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla, oltre che della qualità costruttiva e dello stato delle finiture rilevate in sede di sopralluogo.

Lo scrivente ribadisce una volta di più, che se pur l'immobile è stato stimato come abitazione economica, in quanto maggiormente assimilabile a tale destinazione d'uso in riferimento alle finiture e alla sua conformazione, non potrà in alcun modo essere utilizzata come tale. Pertanto, l'unità immobiliare oggetto di stima è da considerare esclusivamente un deposito e ricovero attrezzi. Per ogni doveroso approfondimento circa tale tematica, si rimanda a quanto dettagliatamente analizzata nel corso di tutta la presente trattazione.

Infine, lo scrivente sottolinea che, la valutazione dell'immobile sopra determinata, si riferisce alla quota dell'intera proprietà, mentre, la quota relativa al pignoramento dell'immobile 02 è pari a 1/2, ovvero la sola quota di proprietà intestata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale debitore esecutato. La restante quota di proprietà pari a 1/2, è intestata alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge dell'esecutato ed esclusa dalla procedura in oggetto.

Pertanto, alla luce di quanto espresso, il valore di stima dell'immobile della presente trattazione andrà decurtato del 50 per cento, corrispondente alla quota di proprietà pari ad 1/2 del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale debitore esecutato.

In riferimento a quanto calcolato nelle pagine precedenti, il valore dell'intera proprietà dell'immobile 02 è pari a 40.487,30 €

La quota di proprietà relativa a 1/2 dell'immobile, intestata all'attuale esecutato, ovvero il Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari a:

$$40.487,30 \text{ €} / 2 = 20.243,65 \text{ €}$$

Valore di mercato della quota di 1/2 dell'immobile:

$$20.243,65 \text{ €} \text{ (diconsi euro ventimiladuecentoquarantatre/65)}$$

Il valore di mercato sopra raggiunto corrisponde con la quota di proprietà dell'immobile 02 pari ad 1/2, posseduta dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attuale debitore esecutato.

Tale tematica verrà meglio approfondita nel quesito apposito della Relazione Generale.



Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 03/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pilo Gianmarco

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - Informativa per il debitore
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Inventario terre civiche
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F - Certificato ipotecario
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D - Stima immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Documentazione del Comune di Sant'Antioco
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - Foglio riassuntivo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - via Oristano  
L'immobile 01 oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è catastalmente intestato al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 16, Particella 5625 Subalterno 4. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco (SU) al Foglio 16, Particella 5625. L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento sviluppato interamente al piano terra del più ampio fabbricato con destinazione d'uso abitativa, edificato nel lotto di terreno ubicato a Sant'Antioco nella via Oristano. Si precisa che, sia all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco vigente ed omologamente all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco adottato il medesimo immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B "AREE DI COMPLETAMENTO", sottozona B2 "TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 5625, Sub. 4, Zc. SANT'ANTIOCO, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 5625, Zc. Sant'Antioco, Qualità Ente Urbano  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima risulta ricompreso all'interno del maggiore fabbricato con destinazione d'uso residenziale, edificato all'interno del centro abitato di Sant'Antioco (SU), precisamente nel lotto di terreno ubicato nella via Oristano. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'immobile in oggetto. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. Allo stato attuale l'immobile in oggetto risulta sottoposto alla disciplina del P.U.C. vigente del Comune di Sant'Antioco (SU). Inoltre, in tale Comune, è stato adottato un nuovo P.U.C. in adeguamento al PPR e al PAI divenuto operativo, ma attualmente non ancora vigente. Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul P.U.C. vigente operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa al nuovo P.U.C. adottato. Si ritiene doveroso precisare sin d'ora che, l'immobile 01 oggetto della presente trattazione, nonostante la presenza di due P.U.C. (vigente e adottato), dagli studi effettuati dallo scrivente, mediante gli strumenti in suo possesso, si evince che l'appartamento in oggetto risulta inquadrato nella stessa sottozona omogenea in entrambi strumenti urbanistici di riferimento. Nello specifico, l'immobile oggetto del presente studio, all'interno del P.U.C. vigente e nel P.U.C. adottato risulta inquadrato nella zona urbanistica omogenea B "COMPLETAMENTO RESIDENZIALE", sottozona B2, - "TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE". Nel caso in esame, non vi è particolare differenza tra quanto previsto dal P.U.C. adottato rispetto al P.U.C. vigente, per la zona urbanistica in esame. Risulta principalmente variata la numerazione degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, oltre alla modalità di esposizione degli articoli stessi. Tale tematica verrà trattata approfonditamente nel proseguo del presente Allegato D - Stima Immobiliare. Come anticipato in precedenza, la disciplina urbanistica locale del Comune di Sant'Antioco (SU) prevede un regolamento derivante dal P.U.C. vigente. Il comune di Sant'Antioco ha adottato un P.U.C. che viene, allo stato attuale, preso a riferimento per ciò che concerne la pianificazione. Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente. Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P.U.C. vigente e non al P.U.C. adottato. Tale precisazione si ritiene doverosa, nonostante la zona urbanistica omogenea all'interno della quale è ubicato l'appartamento non ha subito particolari variazioni nel potenziale ed ipotetico passaggio dal P.U.C. vigente al già menzionato P.U.C. adottato. Per tale ragione, come già precedentemente anticipato, nel seguito seguirà un'analisi urbanistica riferita alla pianificazione vigente. Alla fine di tale analisi, che, per quanto riguarda la parte locale si riferirà al P.U.C.



vigente, verrà analizzato quanto diversamente riportato dal P.U.C. adottato. Alla luce di quanto premesso, sia all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco vigente ed omologamente all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco adottato il medesimo immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B "AREE DI COMPLETAMENTO", sottozona B2 "TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE" .come è possibile verificare nelle Tavole 1.2 e 1.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sardara e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio. All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare è stata fornita un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Pertanto, per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

**Prezzo base d'asta: € 90.393,62**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Sant'Antioco (SU) - località Cannai.  
L'immobile 02 oggetto di perizia è di proprietà del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione di beni con la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (soggetto non esecutato), per una quota pari a 1/2 ciascuno. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 33, Particella 3751. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco (SU) al Foglio 33, Particella 3751. L'immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare indipendente, la quale si sviluppa su due piani distinti, precisamente al piano interrato e al piano terra, edificato nel lotto di terreno ubicato a Sant'Antioco in località Cannai. Si precisa che, l'immobile, a livello progettuale, è identificato da un fabbricato rurale destinato interamente a locale di deposito e ricovero attrezzi con finalità di supporto all'attività agricola. Mentre, catastalmente e nella realtà, è abusivamente destinato ad abitazione. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Si precisa che, l'immobile oggetto del presente studio, all'interno del P.U.C. vigente è inquadrato nella zona urbanistica omogenea E, sottozona E2\_2a, - "Aree agricole", mentre nel P.U.C. adottato è inquadrato nella zona urbanistica omogenea E, sottozona E2 "AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 3751, Zc. SANT'ANTIOCO, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 3751, Zc. Sant'Antioco, Qualità ENTE URBANO  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nell'agro antiochense, precisamente in località Cannai, in direzione Sud/Ovest rispetto al centro cittadino di Sant'Antioco (SU). Tale immobile, essendo un'unità immobiliare singola, risulta circondato sui quattro lati dal lotto di terreno su cui insiste. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'immobile in oggetto. Lo stato attuale dell'immobile risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. Allo stato attuale l'immobile in oggetto risulta sottoposto alla disciplina del P.U.C. vigente del Comune di Sant'Antioco (SU). Inoltre, in tale Comune, è stato adottato un nuovo P.U.C. in adeguamento al PPR e al PAI divenuto operativo, ma attualmente non ancora vigente. Per tale ragione l'analisi seguente verrà effettuata in primo luogo sul P.U.C. vigente operando, comunque, l'analisi anche sulla normativa relativa



al nuovo P.U.C. adottato. Si ritiene doveroso precisare sin d'ora che, l'immobile 02 oggetto della presente trattazione, risulta inquadrato in due sottozone omogenee con una nomenclatura differente, relativamente ai due P.U.C. di riferimento (vigente e adottato), riconducibili alla medesima zona urbanistica. Nello specifico, l'immobile oggetto del presente studio, all'interno del P.U.C. vigente è inquadrato nella zona urbanistica omogenea E, sottozona E2\_2a, - "Aree agricole", mentre nel P.U.C. adottato è inquadrato nella zona urbanistica omogenea E, sottozona E2 "AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA". La differenza tra P.U.C. adottato e vigente non riguarda esclusivamente la diversa nomenclatura della sottozona di riferimento ma anche agli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione. Tale tematica verrà trattata approfonditamente nel proseguo del presente Allegato D - Stima Immobiliare. Come anticipato in precedenza, la disciplina urbanistica locale del Comune di Sant'Antioco (SU) prevede un regolamento derivante dal P.U.C. vigente. Il comune di Sant'Antioco ha adottato un P.U.C. che viene, allo stato attuale, preso a riferimento per ciò che concerne la pianificazione. Qualora nei mesi futuri non dovesse incorrere alcuna limitazione da parte degli Enti sovracomunali controllori alla validità del suddetto P.U.C. adottato, questo diventerebbe a tutti gli effetti vigente. Allo stato attuale, dunque, ci si riferisce comunque al P.U.C. vigente e non al P.U.C. adottato. Tale precisazione si ritiene doverosa, in quanto la zona urbanistica omogenea all'interno della quale è ubicato il fabbricato rurale ha subito alcune variazioni nel potenziale ed ipotetico passaggio dal P.U.C. vigente al già menzionato P.U.C. adottato. Per tale ragione, come già precedentemente anticipato, nel seguito seguirà un'analisi urbanistica riferita alla pianificazione vigente. Alla fine di tale analisi, che, per quanto riguarda la parte locale si riferirà al P.U.C. vigente, verrà analizzato quanto diversamente riportato dal P.U.C. adottato. Pertanto, all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco vigente l'immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea E, sottozona E2\_2a, - "Aree agricole", mentre all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco adottato il medesimo immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea E, sottozona E2 "AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA". Come è possibile verificare nelle Tavole 3.2 e 3.3 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alle quali si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Di seguito si riporta l'analisi urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente relazione di perizia strutturata sulla pianificazione vigente. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio. All'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare è stata fornita un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Pertanto, per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale

**Prezzo base d'asta: € 40.487,30**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.393,62**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Antioco (SU) - via Oristano		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 5625, Sub. 4, Zc. SANT'ANTIOCO, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 5625, Zc. Sant'Antioco, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	86,91 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>STATO D'USO: L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato conservativo mediocre sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione e le finiture in generale. Inoltre, diversi ambienti risultano essere in fase di ultimazione. Gli impianti, quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Si sottolinea che l'impianto di illuminazione interna dell'immobile non risulta ultimato non avendo nei punti di utilizzo alcun portalampada installato, ma sono presenti esclusivamente i cavi elettrici che fuoriescono dal soffitto o dalla parte superiore delle pareti verticali. Anche alcuni punti di utilizzo dell'impianto di adduzione idrica non sono presenti all'interno dell'immobile ma vi è solo la predisposizione. In particolare, all'interno del Bagno e nell'angolo cottura sono presenti esclusivamente i tubi di collegamento di punti di utilizzo di tale impianto, come i lavabi. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare non sia correntemente utilizzata, e, allo stato attuale, non possiede i requisiti per essere abitata, in quanto non del tutto completata. Dunque, al momento l'immobile 01 non è sottoposto a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato e, allo stato attuale, tantomeno agli interventi di ultimazione degli impianti e degli ambienti. Lo scrivente non ha inoltre rilevato particolari fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni, ad eccezione di una evidente filatura diagonale del rivestimento ceramico della parete Nord/Ovest del Bagno che corrisponde, presumibilmente, ad una fessurazione di tale parete perimetrale dell'immobile. In generale, quindi, si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile non utilizzato quotidianamente come abitazione, nel quale non vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste. Inoltre, tale immobile è da considerarsi in fase di ultimazione, specialmente al riguardo di alcune finiture e degli impianti al suo servizio esclusivo quali quello idrico, idrico-sanitario, di climatizzazione e di illuminazione. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. L'immobile oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è catastalmente intestato al Signor **** Omissis **** L'immobile è attualmente non occupato ed inutilizzato. L'ingresso all'immobile è stato garantito dal Custode dell'immobile dell'I.V.G., il quale ha contattato un fabbro che, autorizzato del Giudice dell'Esecuzione, ha permesso l'accesso ai luoghi per l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile 01 oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è catastalmente intestato al Signor **** Omissis **** L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 16, Particella 5625 Subalterno 4. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco (SU) al Foglio 16, Particella 5625. L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento sviluppato interamente al piano terra del più ampio fabbricato con destinazione d'uso abitativa, edificato nel lotto di terreno ubicato a Sant'Antioco nella via Oristano. Si precisa che, sia all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco vigente ed omologamente all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Antioco adottato il medesimo immobile ricade nella Zona Urbanistica omogenea B "AREE DI COMPLETAMENTO", sottozona B2 "TESSUTO URBANO DI RECENTE FORMAZIONE".</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.487,30**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Antioco (SU) - località Cannai.		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 3751, Zc. SANT'ANTIOCO, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 3751, Zc. Sant'Antioco, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	199,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>STATO D'USO L'immobile, nel suo complesso, risulta essere in uno stato di conservazione generale sufficiente per il solo piano terra, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. Per quanto concerne il piano interrato, invece, si precisa ulteriormente che tale piano risulta in fase di ultimazione, pertanto privo di alcuna finitura. Anche gli infissi che regolano il passaggio tra i vani interni del piano interrato dell'immobile 02 sono del tutto mancanti ad esclusione della porta di ingresso presente in prossimità dello sbarco dalla scala. Gli impianti, quali quello elettrico e idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Si sottolinea che l'impianto elettrico interno dell'immobile al piano interrato non risulta ultimato non avendo punti di utilizzo se si escludono alcune lampade elettriche per l'illuminazione dei locali. Dunque, al momento l'immobile 02 non è sottoposto a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato e tantomeno agli interventi di ultimazione degli impianti e degli ambienti, questi ultimi relativi al piano interrato. Lo scrivente non ha inoltre rilevato particolari fenomeni di umidità e di degrado delle superfici relative agli ambienti interni. In generale si può individuare come lo stato d'uso non risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente, dove vengono effettuate le manutenzioni di volta in volta richieste, ma compatibile con un immobile al momento libero e non utilizzato. Inoltre, il piano interrato dell'immobile è da considerarsi in fase di ultimazione, specialmente al riguardo degli impianti al suo servizio esclusivo quali quello idrico, idrico sanitario, di climatizzazione e di illuminazione, oltre che le rifiniture delle superfici, totalmente assenti. Di tali circostanze, alle pagine seguenti, verrà tenuto conto per ciò che concerne le valutazioni economiche di mercato. In particolare, verranno valutati gli oneri per il completamento del piano interrato, i quali saranno decurtati dal valore finale di stima. L'immobile oggetto di perizia, come anticipato in precedenza, è catastalmente intestato al soggetto eseguito, ovvero il Signor **** Omissis ****, in regime di comunione di beni con la Signora **** Omissis **** (soggetto non eseguito), per una quota pari a 1/2 ciascuno. L'immobile è attualmente libero ed inutilizzato. L'ingresso all'immobile è stato garantito dal Custode dell'immobile dell'I.V.G., il quale ha contattato un fabbro che, autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione, ha permesso l'accesso ai luoghi per l'effettuazione del rilievo metrico e fotografico.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile 02 oggetto di perizia è di proprietà del Signor **** Omissis **** in regime di comunione di beni con la Signora **** Omissis **** (soggetto non eseguito), per una quota pari a 1/2 ciascuno. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antioco al Foglio 33, Particella 3751. Tale particella corrisponde al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco (SU) al Foglio 33, Particella 3751. L'immobile in oggetto è costituito da un'unità immobiliare indipendente, la quale si sviluppa su due piani distinti, precisamente al piano interrato e al piano terra, edificato nel lotto di terreno ubicato a Sant'Antioco in località Cannai. Si precisa che, l'immobile, a livello progettuale, è identificato da un fabbricato rurale destinato interamente a locale di deposito e ricovero attrezzi con finalità di supporto all'attività agricola. Mentre, catastalmente e nella realtà, è abusivamente destinato ad abitazione. Tale tematica verrà meglio approfondita nel proseguo della trattazione. Si precisa che, l'immobile oggetto del presente studio, all'interno del P.U.C. vigente è inquadrato nella zona urbanistica omogenea E, sottozona E2_2a, - "Aree agricole", mentre nel P.U.C. adottato è inquadrato nella zona urbanistica omogenea E, sottozona E2 "AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA PRODUTTIVA".</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

