
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arru Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare del
R.G.E. cui è riunita la procedura r.es. imm. n.

promossa da

contro

e contro

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Arru Alessandro, _____, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

L'incarico consisteva, previa verifica della documentazione ipotecaria e catastale, nella comunicazione della data al debitore per l'accesso all'immobile e nel rispondere ai seguenti quesiti:

1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*

2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

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

5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della

causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

PREMESSA

Il bene indicato nel pignoramento è situato nel Comune di Sant'Antioco, nella via San Giovanni Bosco 32, piano primo:

1. Immobile censito al NCEU Foglio 13 Part. 3373 Sub. 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 8,0, Rendita 619,75 Euro, sup. catastale totale 216 mq; Particelle corrispondenti al NCT Foglio 13 Mapp. 3084 e 2940.

L'immobile è una abitazione di tipo civile. Quindi, si procederà alla stima del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Sant'Antioco (SU) - Via San Giovanni Bosco 32, Piano 1 con annessa terrazza e parte cortile.

QUESITO N. 1

L'informativa del debitore è stata trasmessa in data .

QUESITO N. 2

Completezza documentazione ex art. 567

Sono stati depositati agli atti i Certificati Notarili del Dr. notaio in
a cui si rimanda.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONE CONTRO

Immobili: *in Comune di Sant'Antioco (SU), censito al Catasto Fabbricati F. 13, part. 3373 sub. 4, Abitazione di tipo civile A2, Via San Giovanni Bosco 32 piano 1*

TRASCRIZIONE CONTRO

Immobile 3: *in Comune di Sant'Antioco (SU), censito al Catasto Fabbricati F. 13, part. 3373 sub. 4, Abitazione di tipo civile A2, Via San Giovanni Bosco 32 piano 1 per la quota di 3/8*

TRASCRIZIONE CONTRO

Immobile: *in Comune di Sant'Antioco (SU), censito al Catasto Fabbricati F. 13, part. 3373 sub. 4, Abitazione di tipo civile A2, Via San Giovanni Bosco 32 piano 1 per la quota di 3/8*

NOTE: A seguito di Dichiarazione di Successione n .

documentazione catastale

Sono stati acquisiti presso gli archivi catastali i seguenti documenti:

- Visura storica catastale
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa

atto di provenienza ultraventennale

È stata richiesta dichiarazione di successione all'Ufficio del registro di Iglesias n. a cui si rimanda in allegato.

Stato civile esecutato

Sono stati richiesti presso l'Anagrafe del Comune di Sant'Antioco i certificati di stato civile degli esecutati a cui si rimanda in allegato.

QUESITO N. 3

Descrizione

Abitazione di tipo civile

L'immobile è situato nel Comune di Sant'Antioco in via San Giovanni Bosco n. 32 Piano Primo e risulta censito al NCEU al Foglio 13 mappale 3373 subalterno 4.

L'appartamento confina a Sud con la via Quasimodo, a Est con la via San Giovanni Bosco, a Nord con altra proprietà (mappale 7641) e a Ovest con altra proprietà (mappale 3321).

L'accesso all'appartamento avviene dalla via San Giovanni Bosco, per mezzo di una scala esterna con sbarco su terrazzina scoperta, mediante porta in legno ubicata al piano primo di un edificio a due piani più mansarda. L'immobile è composto da un soggiorno, una sala da pranzo, quattro camere, un servizio, un bagno, una cucina, una terrazza, tre balconi e parte di cortile. L'altezza interna dell'abitazione è pari a 3.12 m.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione di tipo civile	160,03 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	3.12 m	Primo
Balcone 1	14,75 mq	15,36 mq	0,30	4,61 mq		Primo
Balcone 2	4,62 mq	5,10 mq	0,30	1,53 mq		Primo
Balcone 3	11,45 mq	12,10 mq	0,30	3,63 mq		Primo
Terrazza	10,46 mq	59,47 mq	0,25	14,87 mq		Primo
Cortile	10,46 mq	30,01 mq	0,10	3,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				227,64 mq		

Stato manutentivo

L'immobile si trova in medio stato conservativo, le pareti esterne, le impermeabilizzazioni dei balconi e le opere in ferro necessitano di manutenzione. Inoltre:

- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e fotovoltaico.
- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-scarico.
- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto di condizionamento.
- Non è reperibile la certificazione statica.
- Non è reperibile l'abitabilità.
- Non è reperibile il certificato energetico dell'immobile / APE.

Caratteristiche costruttive prevalenti

La struttura dell'edificio è realizzata con muratura perimetrale portante e pilastri centrali, prospetti e tramezzature interne intonacate. Gli infissi esterni e le porte interne sono in legno. Le finestre hanno un solo vetro, delle zanzariere e degli avvolgibili in pvc. I pavimenti interni e dei balconi sono in ceramica e gres. L'impianto di riscaldamento a radiatori è in disuso. Sono presenti delle pompe di calore e un caminetto. Nella copertura è posizionato un impianto fotovoltaico e l'impianto Tv.

Parti comuni

L'immobile pignorato possiede una soffitta in comune con le altre unità immobiliari con accesso tramite scala a chiocciola esterna posizionata sulla terrazza retrostante.

QUESITO N. 4

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento l'immobile oggetto dell'esecuzione risulta: appartamento ad uso abitativo nel comune di Sant'Antioco, nella via San Giovanni Bosco 32 piano 1, censita al N.C.E.U. al Foglio 13, particella 3373, subalterno 4, categoria A/2, classe 2, vani 8, composto da atrio, salone, studio, sala da pranzo, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, terrazza e cortile di pertinenza.

La descrizione contenuta nel pignoramento consente l'individuazione del bene.

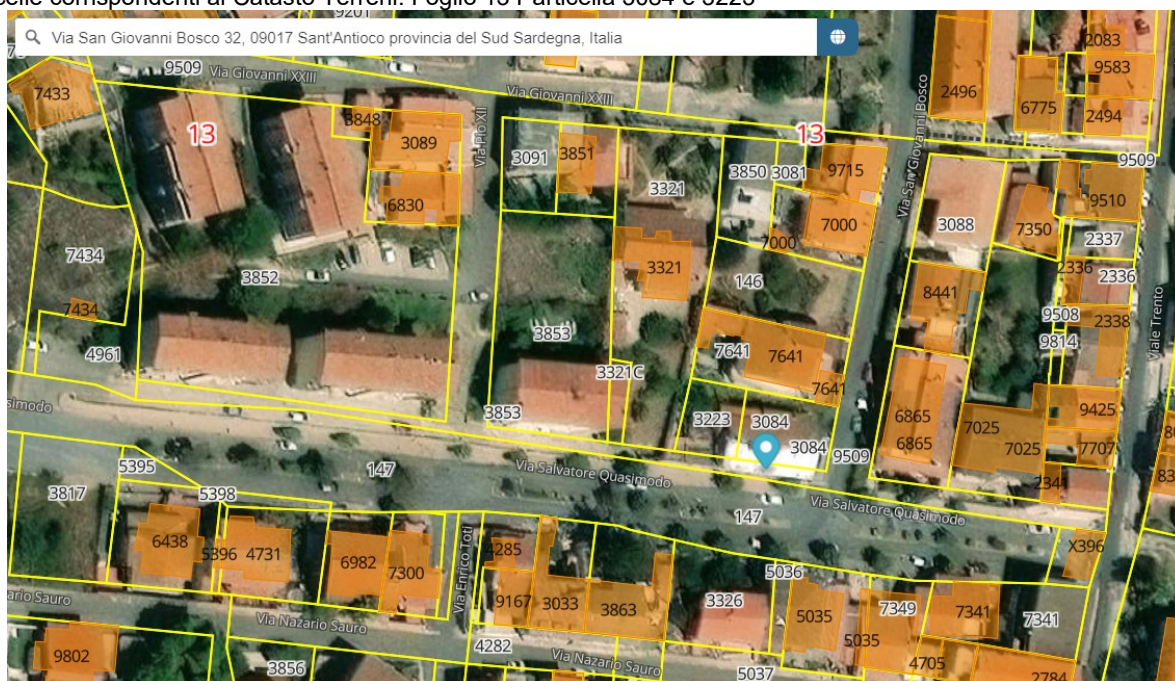
QUESITO N. 5

Dati Catastali

Indirizzo: Comune di SANT'ANTIOCO (I294) (CA) VIA SAN GIOVANNI BOSCO n. 32 Piano 1

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	3373	4		A2	2	8,0 vani	216 m ²	619,75 €	1	

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 13 Particella 3084 e 3223



Cronistoria Dati Catastali

Particelle corrispondenti al catasto terreni. Comune di SANT'ANTIOCO (I294) (CA). Foglio 13 Particella 2940. Foglio 13 Particella 3084 e 3223

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 30/12/1988 al 20/10/1994	Immagine attuale	Foglio 13 Particella 3373 Subalterno 4
	Comune di SANT'ANTIOCO (I294) (CA)	VIA SAN GIOVANNI BOSCO n. 32 Piano 1

dal 20/10/1994
Immagine attuale
Comune di SANT'ANTIOCO (I294) (CA)

Foglio 13 Particella 3373 Subalterno 4
VIA SAN GIOVANNI BOSCO n. 32 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Corrispondenza catastale

In seguito ad analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è rilevato che:

- La scala esterna ha un numero di gradini inferiore alla realtà;
- Le dimensioni e le finestre della cucina sono differenti;
- È stata ricavata una porta che collega la cucina al bagno di servizio;
- Non sono indicate la scala a chiocciola, il volume tecnico, il BBQ e la tettoia presenti sulla terrazza retrostante.

Per regolarizzare la planimetria catastale si ritiene necessaria una variazione con procedura Docfa, per cui si stima un onorario del professionista pari a 600 € più spese.

QUESITO N. 6

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento ricade in zona B del vigente PUC del Comune di Sant'Antioco e precisamente nella *sottozona B3*.

"Zona B:

Sono le parti del territorio del centro di Sant'Antioco totalmente o parzialmente edificate al contorno delle zone A, e l'agglomerato localizzato sul territorio dell'Isola della Sardegna, a cavallo della strada Sant'Antioco – Carbonia, nella fascia compresa fra il mare e la zona umida retrostante.

Esse si distinguono, anche in funzione delle articolazioni del precedente strumento urbanistico generale, in diverse sottozone, dotate di differenti caratteri e di particolari indici e norme.

Sottozona B3

(si riferisce alla parte più recente delle zone di completamento residenziale, con minore indice fondiario rispetto alle precedenti sotto zone, e fabbricati di media altezza, per tipologie normalmente in arretramento rispetto al filo stradale)

Nelle zone B risulta in genere sostanzialmente definito il sistema viario, salvo casi particolari da porsi in relazione alla esigenza di ridisegno introdotte dal Piano in vista di una razionalizzazione complessiva della rete e delle direttrici di espansione. Risultano altresì generalmente presenti le opere di urbanizzazione primaria, mentre vengono parzialmente ridefinite dallo stesso Piano le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria in uso o in previsione, con l'obiettivo del maggior rispetto dei parametri urbanistici indicati all'art. 5 delle presenti norme.

Il criterio di valutazione della disponibilità delle superfici per servizi deve considerarsi esteso alla copertura del fabbisogno delle zone A del Piano. Poiché per le zone A si prevede, sulla base delle valutazioni introdotte dal relativo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, un fabbisogno di 16.200 mq di servizi, corrispondente ad una popolazione insediabile di circa 900 abitanti, di cui circa 700 presenti al momento dell'adozione del P.P., nel plesso del Piano Particolareggiato delle zone A si riscontra un esubero di superfici destinate a servizi, pari a circa mq 90.630 (106.830 – 16.200). Tale esubero copre un fabbisogno corrispondente ad una popolazione di oltre 5.000 abitanti, concorrendo pertanto, per tale cifra, al soddisfacimento del fabbisogno delle zone B.

a) attuazione

- *singole concessioni*
- *piani particolareggiati*
- *piani di recupero*
- *piani di lottizzazione convenzionata.*

Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di urbanizzazione primaria - per i lotti, la cui sl non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree

pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona; negli altri casi si prevede il ricorso alla pianificazione attuativa.

b) destinazione

In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano. Sono peraltro previsti i cambi di destinazione necessari a favorire un miglior assetto della organizzazione residenziale - con possibilità di parziale o totale trasformazione degli immobili esistenti - in vista di una migliore disponibilità di servizi pubblici, della razionalizzazione del sistema del commercio e, in generale, della distribuzione ed organizzazione dei servizi privati, connessi con la residenza anche stagionale.

c) ambito di intervento

In assenza di uno dei requisiti per il rilascio della concessione diretta, dovrà essere predisposto un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, la cui estensione territoriale dovrà ricomprendere tutte le aree che, in continuità, risultino circoscritte dai confini di lotti già totalmente o parzialmente edificati - purché legittimamente, da strade o spazi pubblici, o da aree soggette ad altra destinazione di zona. A seguito della approvazione di tale piano, se di iniziativa privata, dovranno essere realizzate - tramite convenzione - le urbanizzazioni eventualmente necessarie e la cessione delle sapu nei termini previsti. Eventuali piani particolareggiati potranno prevedere particolari forme di coordinamento ed attuazione.

d) standards

Salvo particolari necessità di coordinamento definite dagli strumenti urbanistici, saranno quelli richiamati dall'art. 5 delle presenti norme.

Allo stato attuale la disponibilità di superfici per attrezzature pubbliche sapu è da considerarsi non conseguita rispetto alla popolazione insediabile sulla scorta dell'indice fondiario if assunto come massimo ed in base alle tipologie insediative correnti. In relazione a tale carenza, ed in funzione dell'origine e della collocazione delle superfici, sono introdotti dal Piano i necessari vincoli, indirizzati alla espropriazione delle superfici occorrenti per il soddisfacimento del fabbisogno di sapu, sulla base delle vigenti disposizioni in materia.

Le superfici da destinare alle attrezzature pubbliche, secondo quanto indicato per le zone B dalle norme del Piano, dovranno pertanto essere cedute direttamente dai privati - interessati al conseguimento della concessione ad edificare - per la quota eccedente la disponibilità percentuale, stabilita alla data della approvazione del presente Piano con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. Tale deliberazione dovrà dare atto di quale parte delle aree, classificate come S dal Piano, si abbia immediata disponibilità pubblica, stabilendo la misura percentuale della carenza; da tale valutazione deriverà la quantità di superfici che dovranno essere cedute dai privati interessati all'interno delle zone vincolate per servizi, se disponibili per gli stessi, ovvero l'entità del corrispettivo numerario, anch'esso stabilito da parte dell'Amministrazione sulla scorta di opportune valutazioni sul costo di acquisizione. Tale ultima valutazione dovrà essere adeguata al valore attuale dei suoli, restando comunque inalterabile la percentuale stabilita inizialmente sulla disponibilità delle aree per servizi.

e) densità edilizia

SUB ZONE	SUPERFICIE FONDIARIA metri quadri	INDICE FONDIARIO	VOLUME FONDIARIO
		mc/mq	metri cubi
B3	293.083	2	586.166
...			

f) altezza

L'amax per le singole sottozone è di metri 7,50 per le B3,

...

g) distacchi

Il generale i distacchi saranno misurati lungo il perimetro configurante la sc.

I nuovi fabbricati, le ricostruzioni e le sopraelevazioni dovranno osservare un dcp di metri 5.0, dovranno sorgere in aderenza ai confini laterali e dovranno essere realizzati a filo strada secondo l'allineamento esistente. In caso di nuovo allineamento dovrà essere verificato un dms di metri 6.0 ovvero di metri 5.0 a seconda che, rispettivamente, gli affacci siano su strade interne principali o secondarie.

- Prat. n° 59-1981 - Tinteggiatura facciata
- Prat. n° 11-1983 - Messa in opera di cancello e realizzazione apertura
- Prat. n° 213-1984 - Realizzazione scivolo per passo carraio
- Prat. n° 143-1986 - Apertura areazione sottotetto e abbaino
- Prat. n° 438-1986 (Condono Edilizio) - Chiusura cucinino e aumento balcone
- Prat. n° 19-2014 (D.I.A.) -Stato attuale Piano primo

Conformità Urbanistica

Dal confronto con lo stato di fatto dell'unità immobiliare e i progetti consegnati dal Comune di Sant'Antioco, analizzando le varie pratiche e la n° 438/1986 (Condono Edilizio) e n° 19/2014 (D.I.A.), si evincono le seguenti difformità:

- a) La finestratura della cucina è differente;
- b) Sono presenti nella terrazza una tettoia, un volume tecnico, un BBQ e una scala a chiocciola non previsti nei progetti depositati;
- c) Alcune dimensioni degli infissi esterni sono differenti per dimensione e posizione.

Dovrà essere redatto un accertamento della conformità e demolizione di tutte le opere non previste che comportano variazioni di difformità essenziali e maggiori volumetrie. Si stima un onorario del tecnico professionista pari a circa 4.000,00 € oltre a cassa e Iva, la sanzione amministrativa e altre spese eventualmente determinate dalle Amministrazioni pubbliche e 7.000,00 € per il ripristino della destinazione originaria legittimamente autorizzata.

QUESITO N. 7

Il bene non è comodamente divisibile in natura perciò dovrà essere venduto come singolo lotto.

QUESITO N. 8

L'immobile è pignorato per l'intera proprietà e non risulta divisibile in natura.

QUESITO N. 9

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra .
 Non esistono contratti di locazione depositati in anagrafica tributaria.
 Attualmente l'immobile è adibito a civile abitazione.

QUESITO N. 10

Non ricorre il caso.

QUESITO N. 11

Il bene è libero da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Nella mappa sottostante sono visibili i vincoli presenti di tutela della Regione Sardegna.



QUESITO N. 12

Non si rileva l'esistenza di servitù di censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

QUESITO N. 13

Valore dell'immobile

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 – Abitazione di tipo civile ubicata a Sant'Antioco (SU) - Via San Giovanni Bosco 32 Piano 1

Abitazione di tipo civile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 3373, Sub. 4, Categoria A/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'OMI suggerisce, in funzione della superficie lorda, per uno stato conservativo normale, un valore di mercato minimo di 1.000,00 €/mq e massimo di 1.450,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Abitazione di tipo civile ubicata a Sant'Antioco (SU) Via San Giovanni Bosco 32 Piano 1	227,64 mq	1.350,00 €/mq	€ 307.309,28	1/1	€ 307.309,28
Valore di stima:					€ 307.309,28

Deprezzamenti

Descrizione	Valore
Stato d'uso e di manutenzione e impianti	€ 4.000,00
Variazione mercato per l'assenza della garanzia per vizi	€ 30.730,93
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 600,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 11.000,00
	€ 46.330,93
Valore di stima	€ 260.978,35
VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO	€ 261.000,00

QUESITO N. 14

Vincoli od oneri condominiali

Non è stato costituito un condominio.

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto avente come parti comuni il sottotetto, l'ingresso dalla via San Giovanni Bosco e parte del cortile. Per la ripartizione delle spese di manutenzione si dovrà fare riferimento a quanto previsto dal Codice Civile (prospetti, copertura, recinzione ...).

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 17/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Arru Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- 1) ALL_A - Documentazione Fotografica
- 2) ALL_B1 - Pianta P1 via San Giovanni Bosco 32 Sant'Antioco
- 3) ALL_B2 - Google Maps Via San Giovanni Bosco 32 Sant'Antioco
- 4) ALL_C1 -Visura catastale storica F 13 Part 3373 Sub 4
- 5) ALL_C2 - Visura catastale terreni storica
- 6) ALL_C3 - Planimetria catastale
- 7) ALL_C4 - Mappale F 13 Particella 3084
- 8) ALL_D - Accesso atti Comune Sant'Antioco:
 - Pratica n. 91/1970 per la costruzione di 2 garage;
 - Prat. n° 199-1975-Ristrutturazione interna parte piano terra
 - Prat. n° 59-1981-Tinteggiatura facciata
 - Prat. n° 11-1983-Messa in opera di cancello e realizzazione apertura
 - Prat. n° 213-1984-Realizzazione scivolo per passo carraio
 - Prat. n° 143-1986-Apertura areazione sottotetto e abbaino
 - Prat. n° 438-1986 (Condomo Edilizio) - Chiusura cucinino e aumento balcone
 - Prat. n° 19-2014 (D.I.A.) - Stato attuale Piano primo
- 9) ALL_E1 - Certificato di cancellazione anagrafica
- 10) ALL_E2 - Certificato di residenza
- 11) ALL_E3 - Certificato di residenza
- 12) ALL_E4 - Certificato di residenza
- ALL_E5 - Certificato di residenza
- 14) ALL_F - Verbale sopralluogo operazioni peritali del 28.03.2024
- 15) ALL_G1 - Ispezione ipotecaria
- 16) ALL_G2 - Nota iscrizione Reg. Gen.
- 17) ALL_G3 - Nota trascrizione-Reg. Gen.
- 18) ALL_G4 - Nota trascrizione-Reg. Gen.
- 19) ALL_H - Nota DPC Iglesias
- 20) ALL_I - Dichiarazione di Successione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo civile ubicata a Sant’Antioco (SU) - Via San Giovanni Bosco 32 Piano 1 con annessa area cortilizia al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati NCEU al Foglio 13 mappale 3373 subalterno 4, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8.0 vani, Rendita Euro 619,75. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 261.000,00

LOTTO 1 - Prezzo base d'asta: € 261.000,00**Bene N° 1 - Appartamento**

Ubicazione:	Sant'Antioco (SU) - Via San Giovanni Bosco 32 piano primo	Quota	1/1
Diritto reale:	Proprietà	Superficie commerciale	227,64 mq
Tipologia immobile:	Abitazione di tipo civile		
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part3373, Sub. 4, Categoria A2		
Stato conservativo:	L'immobile necessita di lavori di manutenzione e verifica degli impianti. Non è presente il certificato di abitabilità		
Descrizione:	Abitazione di tipo civile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si		
Stato di occupazione:	Occupato dalla sig.ra		