



Ing. Alberto De Santis



## Esecuzione Immobiliare N 74/2023



**Creditore procedente: XXX**



**Debitore: XXX**



**Giudice dell'esecuzione:**

***Dott.ssa Silvia Cocco***



**Consulente tecnico d'ufficio:**

***Ing. Alberto De Santis***



- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: [ingalbertodesantis@gmail.com](mailto:ingalbertodesantis@gmail.com) -  
- P. Iva 03182280929 -



1/58

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Esecuzione Immobiliare N 74/2023****Creditore procedente: Fino 1 Securitisation S.r.l.****Debitore: XX XX XX XX****Consulente Tecnico d'Ufficio:****Ing. Alberto De Santis****RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO**

Nell'udienza del giorno 06/07/2023, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice Dott.ssa Silvia Cocco mi conferiva l'incarico di consulenza tecnica nella procedura di espropriazione immobiliare n. 74/2023 promossa da XX contro XX XX XX XX; mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) **Provveda - prima di tutto** - ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

Il sottoscritto in data 01/08/2023 ha provveduto ad inviare, per mezzo di raccomandata, l'informativa per il debitore. Questa è stata ricevuta in data 02/08/2023.

- 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.;

A seguito degli accertamenti effettuati personalmente tramite Ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari in data 29 Febbraio 2024, il sottoscritto, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti e sulla base del certificato notarile, redatto in data 15 Marzo 2023 dal Dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo e Termini Imerese, attestante le

risultanze catastali, ipotecarie e la provenienza dell'immobile al ventennio, descrive di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare:

## CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

### ISCRIZIONI

- **del 25/09/2008**

Registro Particolare: 5987

Registro Generale: 32583

Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Cagliari

Repertorio 1656/2008 del 02/07/2008

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

- **del 08/08/2018**

Registro Particolare: 3554

Registro Generale: 24113

Pubblico Ufficiale: Tribunale

Repertorio 3000026 del 12/02/2018

Ipoteca in ripetizione derivante da divisione

- **del 05/12/2018**

Registro Particolare: 5267

Registro Generale: 35455

Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario

Repertorio 3893/2008 del 02/10/2008

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO



**TRASCRIZIONI:**

- **del 22/07/2006:**

Registro Particolare 21103 Registro Generale 31699

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro

Repertorio 92/746 del 18/04/2006

Atto amministrativo: Atto causa di morte - certificato di denuncia di successione

**a favore:** XX.

**contro:** XX XX.

**Riferimenti catastali dei beni:**

Catasto Fabbricati: *Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 9, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 12, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 7, **Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 6,** Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 3, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 8, **Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 16,** Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 17, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 18, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 19, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 22, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 14, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 20.*

Catasto Terreni: *Foglio 808 Particella 137, Foglio 705 Particella 103, Foglio 705 Particella 133, Foglio 705 Particella 134, Foglio 808 Particella 134, Foglio 808 Particella 135, Foglio 808 Particella 136, **Foglio 808 Particella 226, Foglio 808 Particella 239, Foglio 808 Particella 102.***

- **del 20/11/2006:**

Registro Particolare 31405 Registro Generale 47280

Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro

Repertorio 77/749 del 20/07/2006

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -

5/58



Atto amministrativo: Atto causa di morte - certificato di denuncia di successione  
**a favore:** XX  
**contro:** XX XX.

**Riferimenti catastali dei beni:**

Catasto Fabbricati: *Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 9, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 12, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 7, **Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 6,** Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 3, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 8, **Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 16,** **Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 17,** Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 18, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 19, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 22, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 14, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 20.*  
Catasto Terreni: **Foglio 808 Particella 226, Foglio 808 Particella 239, Foglio 808 Particella 102.**

- **del 19/04/2011:**

Registro Particolare 7804 Registro Generale 11140

Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario di Cagliari

Repertorio 26 del 13/02/2007

Atto amministrativo: Domanda giudiziale - Divisione giudiziale

**a favore:** XX.

**contro:** XX.

**Riferimenti catastali dei beni:**

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -

6/58



Catasto Fabbricati: *Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 9, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 12, **Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 6**, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 3, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 8, **Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 16**, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 17, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 18, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 19, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 22, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 14, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 20, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 7.*

Catasto Terreni: **Foglio 808 Particella 226, Foglio 808 Particella 239, Foglio 808 Particella 102.**

- **del 04/06/2018:**

Registro Particolare 12386 Registro Generale 16328

Pubblico Ufficiale: Tribunale Ordinario di Cagliari

Repertorio 3000026 del 12/02/2018

Atto amministrativo: Atto giudiziario - sentenza per divisione

**a favore:** XX

**contro:** XX

**Riferimenti catastali dei beni:**

Catasto Fabbricati: *Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 9 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 9), Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 12 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 12), Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 28 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 7), **Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 25 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 6)**, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 3, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 8 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 8), **Sezione urbana***



**F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 16 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 16), Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 17 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 17), Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 26 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 18), Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 19 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 19), Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 22 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 22), Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 14 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 14), Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 20 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 20), Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 11, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 13, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 21, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 10, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 4, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 27.**

Catasto Terreni: **Foglio 808 Particella 226, Foglio 808 Particella 239, Foglio 808 Particella 102.**

### **Ulteriori informazioni**

si trascrive la divisione giudiziale della causa n. R.G. 3000026/2007 e si precisa che il locale commerciale censito in catasto fabbricati alla sezione f foglio 2 particella 3003 sub 7 (ora 6160 sub 28) assegnato a XX XX, XX XX e XX XX XX con diritto di passaggio per accesso ed area di sosta fronte locale solo per parte antistante, servitù sulla corte; il locale commerciale censito alla sezione f foglio 2 particella 3003 sub. 14 (ora 6160 sub. 14) assegnato a XX con diritto di passaggio per accesso ed area di sosta fronte locale solo per parte antistante, servitù sulla corte; il lastrico solare censito alla sezione f foglio 2 particella 3003 sub. 22 (ora 6160 sub 22) è gravato da servitù di passaggio per accesso ed area di sosta a favore del subalterno 4 (per la parte antistante il locale); il locale commerciale foglio 2 particella 3003 sub. 4 (ora 6160 sub 4) (già assegnato con atto di donazione al signor XX XX) con il diritto di passaggio per accesso ed area di sosta fronte locale da esercitarsi sul sub 22 solo per parte antistante. Si precisa, inoltre che sono già stati assegnati con atti di donazione i seguenti immobili: - sez. f foglio 2 particella 3003 subalterno 4 (ora

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: [ingalbertodesantis@gmail.com](mailto:ingalbertodesantis@gmail.com) -  
- P. Iva 03182280929 -

8/58

6160 sub 4) a XX XX; - sez f foglio 2 particella 3003 subalterno 10 (ora 6160 sub 10) a XX XX; - sez f foglio 2 particella 3003 subalterno 11 (ora 6160 sub 11) a XX XX; - sez f foglio 2 particella 3003 subalterno 13 (ora 6160 sub 13) a XX XX; - sez f foglio 2 particella 3003 subalterno 21 (ora 6160 sub 21) a XX XX. Tutte le particelle, ad eccezione del foglio 2 sez f particella 3003 sub 3, assegnate con la presente sentenza censite al catasto fabbricati sono state soppresse, e hanno dato origine alla particella 6160, con variazione del 4 maggio 2016 protocollo n. CA013310 in atti dal 4 maggio 2016 bonifica identificativo catastale (n. 50029.1/2016).

**del 15/03/2023:**

Registro Particolare 6392 Registro Generale 8739

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario

Repertorio 759/2023 del 21/02/2023

Atto amministrativo: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

**a favore:** XX.

**contro:** XX XX XX XX.

**Riferimenti catastali dei beni:**

Catasto Fabbricati: *Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 25 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 6), Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 16 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 16), Sezione urbana F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 17 (ex Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 17).*

Catasto Terreni: *Foglio 808 Particella 226, Foglio 808 Particella 239, Foglio 808 Particella 102.*

**del 30/06/2023:**

Registro Particolare 16398 Registro Generale 21988

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cagliari

Repertorio 3000026 del 12/02/2018

Atto amministrativo: Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA)-  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -

9/58

**a favore:** XX.

**contro:** XX XX.

### Riferimenti catastali dei beni:

Catasto Fabbricati: *Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 9, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 12, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 7, **Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 6,** Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 3, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 8, **Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 16,** **Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 17,** Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 18, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 19, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 22, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 14, Sezione urbana F Foglio 2 Particella 3003 Subalterno 20, Catasto Terreni: *Foglio 808 Particella 137, Foglio 705 Particella 103, Foglio 705 Particella 133, Foglio 705 Particella 134, Foglio 808 Particella 134, Foglio 808 Particella 135, Foglio 808 Particella 136, **Foglio 808 Particella 226, Foglio 808 Particella 239, Foglio 808 Particella 102.****

### Ulteriori informazioni

con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte del sig. XX XX nato in XX e Deceduto il XX da parte della XX e dei XX nascente da sentenza per divisione del Tribunale di Cagliari in data XX e Trascritto in data 04/06/2018 ai nn 16328/12386 titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 04/06/2018 ai nn 16328/12386 cui abbiasi pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -

10/58



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.);

È stato effettuato un sopralluogo in data 29/10/2023 di cui si riporta il verbale in allegato (All. 01), alla presenza di XX XX XX XX e Michele Fresi, custode.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti in Villacidro (SU), questi sono sei e consistono in:

1. Magazzino di 129,00 mq in via Stazione n. 75 Piano S1, identificato catastalmente alla Sezione F, Foglio 2, Particella 6160, Subalterno 25, destinazione C2;
2. Autorimessa in via Grazia Deledda n. 1 Piano S1, identificata catastalmente alla Sezione F, Foglio 2, Particella 6160, Subalterno 16, destinazione C6;
3. Autorimessa in via Grazia Deledda n. 1 Piano S1, identificata catastalmente alla Sezione F, Foglio 2, Particella 6160, Subalterno 17, destinazione C6;
4. Terreno di are 11 ca 10, identificato catastalmente al Foglio 808 Particella 226;
5. Terreno di are 9 ca 75, identificato catastalmente al Foglio 808 Particella 239;
6. Terreno di are 20 ca 60, identificato catastalmente al Foglio 808 Particella 102;

I detti beni verranno suddivisi nei seguenti lotti: **Lotto 1**, costituito dai terreni a destinazione agricola piantumati, identificati catastalmente al Foglio 808 Particella 226, alla Particella 239 ed alla Particella 102. Si preferisce accorparli in un unico lotto, in quanto questi sono tra loro contigui e non risultano separati da recinzioni, mentre l'insieme dei tre beni risulta recintato. Sarebbe possibile procedere con la vendita dei singoli beni ma, a



parere dello scrivente, ne risulterebbe una superficie troppo piccola e conseguentemente una minore appetibilità sul mercato. **Lotto 2**, costituito dal magazzino identificato catastalmente alla Sezione F, Foglio 2, Particella 6160, Subalterno 25; **Lotto 3**, costituito dalle due autorimesse identificate catastalmente alla Sezione F, Foglio 2, Particella 6160, Subalterno 16 e Subalterno 17. È preferibile accorpare questi beni in un unico lotto in quanto di fatto costituiscono un unico bene e risulta difficoltosa la loro suddivisione. Lo stato dei luoghi verrà meglio descritto di seguito.

## LOTTO 1

### ▪ UBICAZIONE

Provincia Sud Sardegna - Comune di Villacidro, pressi chiesa di S. Pietro

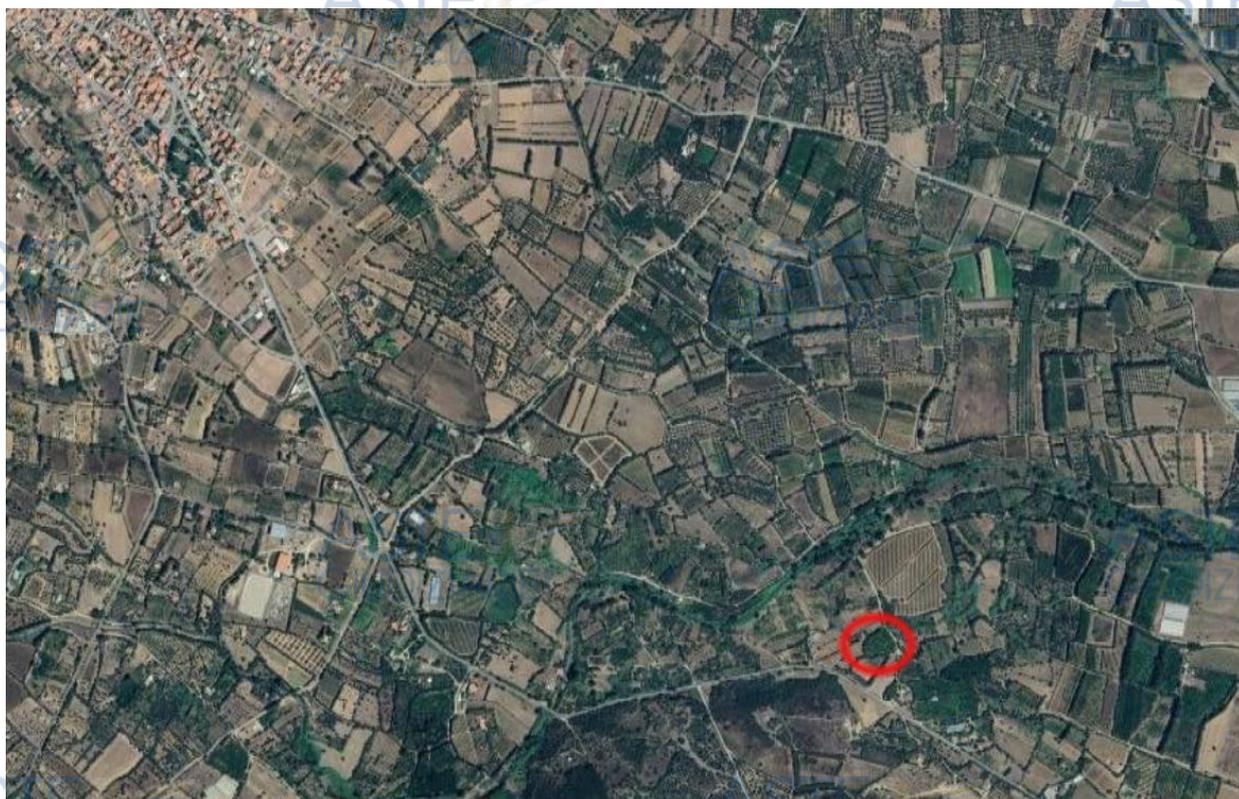


Foto aerea - Inquadramento

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: [ingalbertodesantis@gmail.com](mailto:ingalbertodesantis@gmail.com) -  
- P. Iva 03182280929 -

12/58



Inquadramento - Sovrapposizione Catasto-Satellitare

#### ■ CONFINI E LOCALIZZAZIONE

I terreni si trovano fuori dall'abitato di Villacidro a circa 2,5 km a sud-est, uscendo dal paese, seguendo la via Nazionale fino ai pressi della chiesa di San Pietro. Da qui si imbecca una strada bianca e dopo circa 150 m si giunge ai terreni oggetto di perizia. La strada bianca risulta in buono stato di manutenzione.

#### ■ DATI CATASTALI

Ufficio tecnico erariale di Villacidro

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: [ingalbertodesantis@gmail.com](mailto:ingalbertodesantis@gmail.com) -  
- P. Iva 03182280929 -

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foglio 808 Particella 102, porzione AA qualità uliveto, classe 2, superficie are 02, ca 06, domenicale 1,17 €, Agrario 0,85 € porzione AB qualità agrumeto, classe 1, superficie are 18, ca 54, domenicale 105,33 €, Agrario 23,94 €

Foglio 808 Particella 226, porzione AA qualità uliveto, classe 2, superficie are 06, ca 05, domenicale 3,44 €, Agrario 2,50 € porzione AB qualità agrumeto, classe 1, superficie are 05, ca 05, domenicale 28,69 €, Agrario 6,52 €

Foglio 808 Particella 239, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie are 09, ca 75, domenicale 2,52 €

#### ▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni hanno destinazione agricola costituiscono un insieme di terreni con colture arboree di agrumi ed ulivi.

Il fondo agricolo è di forma irregolare ed è costituito da una superficie pressoché pianeggiante, è interamente recintato ed ha una superficie complessiva di 4.145,00 m<sup>2</sup>.



▪ **UBICAZIONE**

Provincia Sud Sardegna - Comune di Villacidro, via Stazione n. 75



Foto aerea - Inquadramento

▪ **CONFINI E LOCALIZZAZIONE**

L'immobile è sito in una palazzina a nord del paese, nei pressi dello stadio comunale, in una zona per lo più a destinazione residenziale, ed edificata in tempi relativamente recenti.

La palazzina si sviluppa su 6 piani fuori terra, di cui uno seminterrato, dove vi è ubicato il magazzino ed uno sottotetto. La copertura dell'edificio è a falde.

▪ **DATI CATASTALI**

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: [ingalbertodesantis@gmail.com](mailto:ingalbertodesantis@gmail.com) -  
- P. Iva 03182280929 -

15/58

Ufficio tecnico erariale di Villacidro

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Sezione F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 25, Categoria C2 - magazzini e depositi, superficie catastale 129,00 m<sup>2</sup>; Rendita catastale 272,69 €.

#### ▪ DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La palazzina si sviluppa in un lotto d'angolo, tra via Stazione e via Deledda, ha una forma rettangolare, di dimensioni 12,00x26,00 m (dati estrapolati dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Villacidro). Risulta libera su tutti e quattro i lati. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati di colore chiaro e sono in buono stato di conservazione. Al piano seminterrato vi è una attività commerciale.

La palazzina è edificata con uno scheletro portante in cemento armato tamponato in laterizio, i solai sono realizzati in latero-cemento.

La palazzina è edificata a fine anni sessanta e negli anni si sono succeduti diversi titoli edificatori:

1. Licenza di Costruzione n. 1995 del 30/12/1969, destinazione d'uso alberghiera;
2. Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 3143 del 10/08/1970, viene variata la destinazione in residenziale, commerciale ed autorimessa;
3. Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 136 del 17/06/1975 Prot. n. 2964, viene concessa la sopraelevazione;
4. Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 26 del 25/02/1977 prot. n. 8542, viene concessa la copertura a mansarda del fabbricato ad uso abitazione;

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: [ingalbertodesantis@gmail.com](mailto:ingalbertodesantis@gmail.com) -  
- P. Iva 03182280929 -

16/58



5. Concessione edilizia gratuita prot. 2766 del 29 aprile 1988, viene concessa la costruzione di un muro di sostegno e parcheggi;
6. Concessione n. 62 del 18/05/1992 prot. 1856, viene concesso un cambio di destinazione da locale magazzino a locale commerciale al piano seminterrato;
7. Agibilità n. 3723 del 27/10/1992, riguarda il locale commerciale variato con la Concessione n. 62 del 18/05/1992;
8. Autorizzazione prot. 3226 del 30/09/1993, viene concesso un cambio di destinazione d'uso da residenziale a laboratorio al piano terra;
9. Agibilità n. 9 del 07/05/2001 prot. 1042/01, riguarda il locale commerciale al piano seminterrato fronte via Deledda;
10. Permesso di Costruire n. 21 del 08/04/2016, viene concesso un frazionamento di locali accessori e accertamento di conformità parziale di un locale tecnico al seminterrato;
11. Pratica SUAPE GRRNTN24R62B354A-15062022-1848.494529, riguarda opere di risanamento e manutenzione del lastrico solare copertura dei locali tecnici, deposito riserva idrica.

Il bene oggetto di perizia si trova al piano seminterrato e vi si accede da via G. Deledda n. 3, attraversando il cortile adibito a parcheggio e spazi di manovra.

Si accede al locale attraverso un corridoio largo circa 2,10 m e lungo circa 5,30 m. La porta di ingresso, larga circa 95 cm, è in alluminio e vetro e vi è un sovrapporta. Il magazzino risulta di forma rettangolare, con dimensioni di circa 6,30x12,90 m. La pavimentazione è in battuto di cemento, sul lato lungo, opposto all'ingresso, vi sono due bagni ciechi, il primo di dimensioni 2,40x1,20 circa, e vi si accede direttamente dal locale magazzino, il secondo di dimensioni 2,70x1,20 circa



e vi si accede attraverso un corridoio di dimensioni 6,00x1,20 circa. Entrambi i bagni risultano pavimentati e rivestiti in gres. Il magazzino complessivamente è di 91,15 m<sup>2</sup>, il primo bagno è di 3,04 m<sup>2</sup>, il secondo di 3,17 m<sup>2</sup>, il corridoio che li separa è di 7,04 m<sup>2</sup>. L'altezza interna del magazzino è di 3,49, anche se in larga parte vi è una pedana in legno che ne riduce l'altezza, vi sono sei finestre di dimensioni 1,55x0,65 m. L'altezza interna di un bagno è di 3,17 m, dell'altro è di 3,04 mentre quella del corridoio è di 2,35 m. Gli impianti sono sottotraccia, le finiture e gli arredi sanitari sono di bassa qualità.

Si segnalano alcune problematiche legate ad infiltrazioni generalizzate dal solaio di copertura, (nella sua porzione che si trova all'esterno della sagoma del palazzo). Queste hanno portato a gravi problemi di sfondellamento del solaio, vi è anche una ampia zona dove si è verificato il distacco di elementi di laterizio. Occorre intervenire con una certa urgenza al suo consolidamento. Si segnalano inoltre infiltrazioni anche nei bagni e nel corridoio, l'origine di queste è di natura diversa in quanto questa porzione del bene è collocata contro terra. Originariamente era adibita ad intercapedine sanitaria non accessibile (Licenza di Costruzione n. 1995 del 30/12/1969).

Si chiarisce che l'immobile attualmente è utilizzato come deposito di statue, quadri, mobilio, materiali ed attrezzi la cui proprietà non è riconducibile al Sig. XX ma ad un suo familiare (come da dichiarazione dello stesso in fase di sopralluogo).

Con la Licenza di Costruzione n. 1995 del 30/12/1969 viene rilasciato il titolo ad edificare la palazzina, la destinazione, per quanto riguarda la porzione oggetto della presente perizia, è a garage, sostanzialmente si tratta di un ambiente unico. Con la successiva variante, Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 3143 del 10/08/1970, non avviene alcun cambiamento per quanto riguarda la porzione oggetto di pignoramento. Con la Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 136 del 17/06/1975 Prot. n. 2964 il piano seminterrato viene accorpato in un unico locale a destinazione commerciale (Bar), nell'area oggetto di pignoramento è prevista la sala biliardo. Con la Concessione n. 62 del 18/05/1992 prot. 1856 viene eseguito

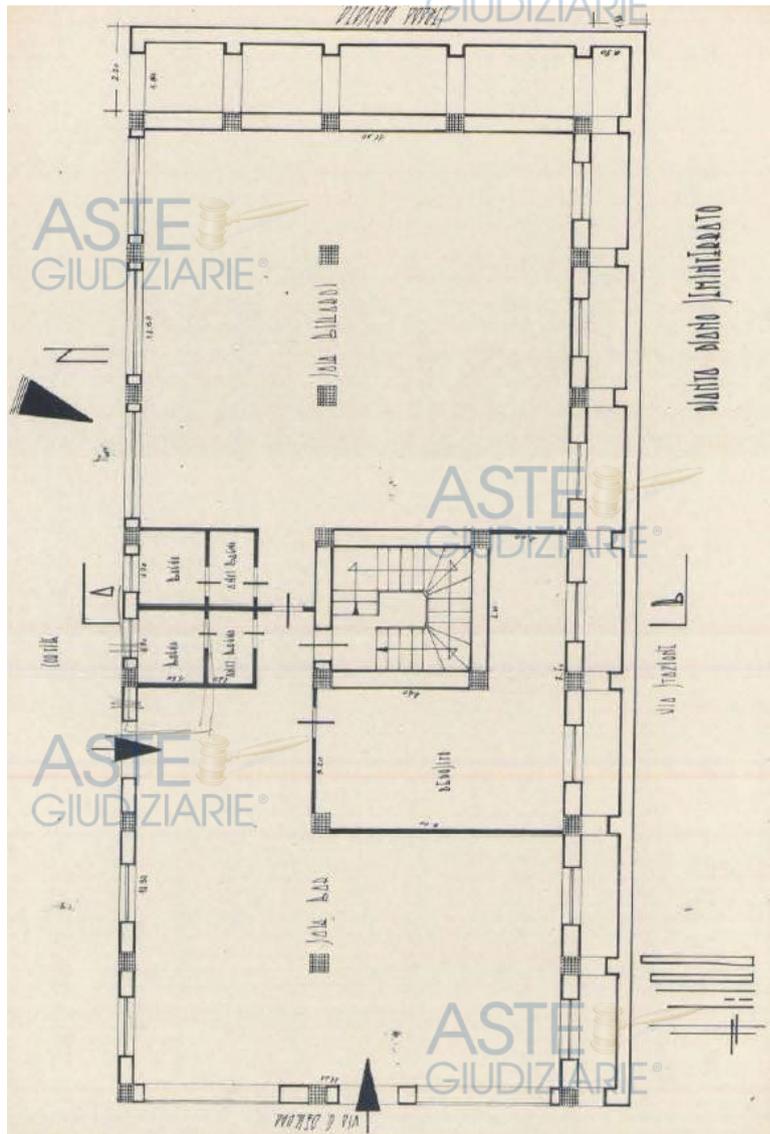
- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -

18/58

un frazionamento, anche se non esplicitamente dichiarato, con cambio di destinazione d'uso, ad ogni modo non interessa la porzione oggetto di pignoramento. I titoli successivi non modificano la situazione urbanistica della porzione immobiliare oggetto di perizia. Si Segnala che vengono rilasciate le Agibilità dei locali sul fronte stradale per quanto l'immobile sito all'angolo tra via Stazione e via Deledda non è stato oggetto di frazionamento.

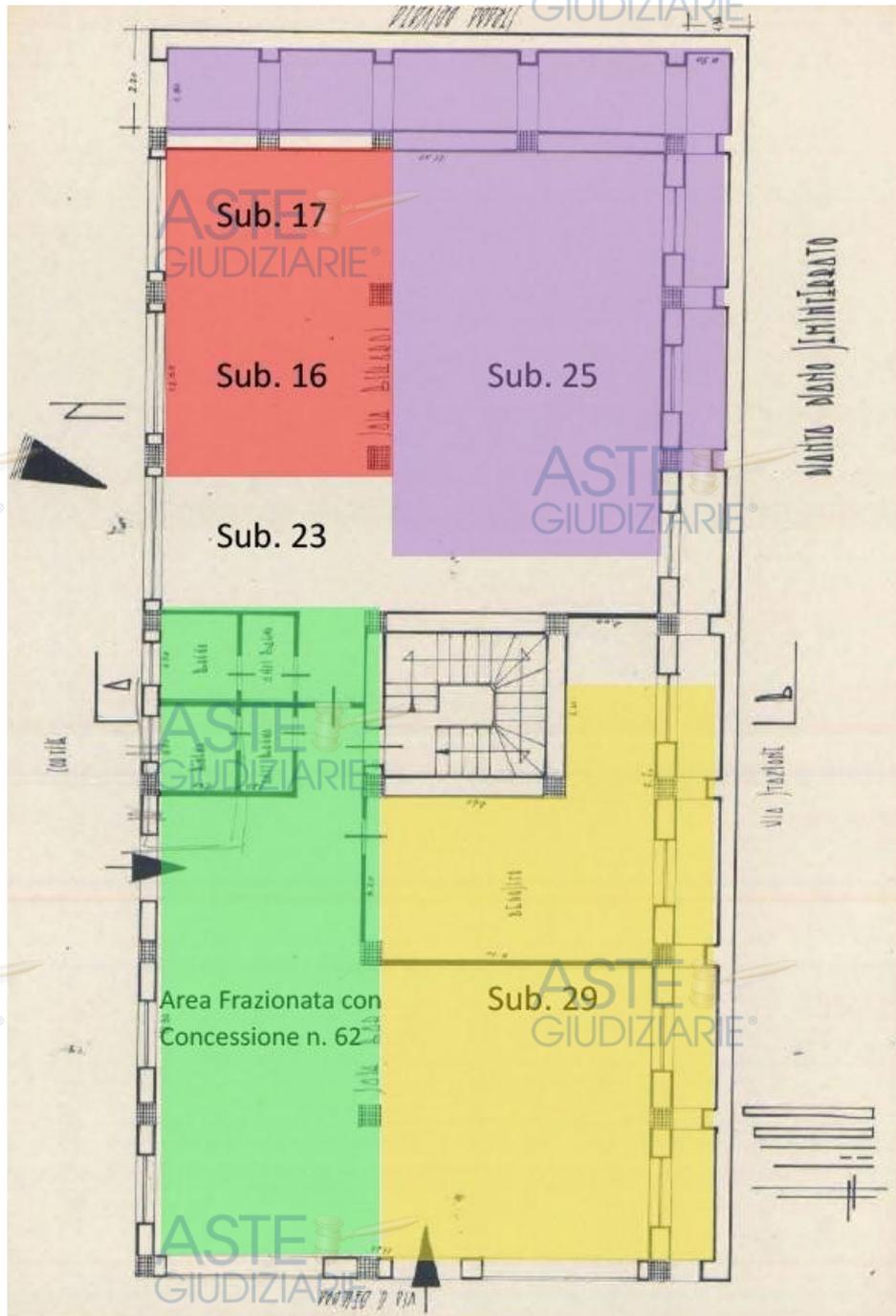
Di seguito è inserita la planimetria del piano seminterrato come da progetto approvato con Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 136 del 17/06/1975 Prot. n. 2964. Questo è l'ultimo Titolo rilasciato che riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.





Planimetria di progetto





### Planimetria di progetto con retini

Per maggiore chiarezza nella planimetria di progetto è stato rappresentato schematicamente, con dei retini colorati, lo stato di fatto dell'intero piano seminterrato. In rosso ed in viola sono evidenziate le parti oggetto di perizia (sub. 16, 17 e 25) in quanto

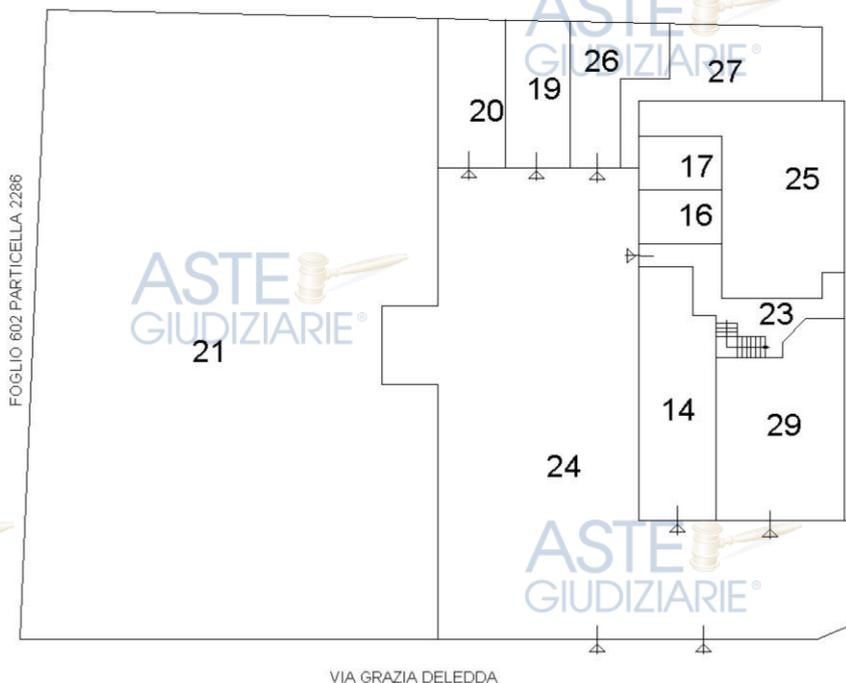
- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
 - cell. 392/1688397 - e-mail: [ingalbertodesantis@gmail.com](mailto:ingalbertodesantis@gmail.com) -  
 - P. Iva 03182280929 -

21/58

altrimenti queste non sarebbero facilmente identificabili perché i beni, dal punto di vista urbanistico, non sono mai stati oggetto di frazionamento.

Di seguito viene inserito l'elaborato planimetrico catastale che ben precisa lo stato di fatto.

PIANO SEMINTERRATO



**elaborato planimetrico catastale - Piano Seminterrato**

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.



Calcolo delle superfici

Sub. 25						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. S.	Magazzino	91,15	m <sup>2</sup>	100%	91,15	m <sup>2</sup>
	Bagno 1	3,04	m <sup>2</sup>	100%	3,04	m <sup>2</sup>
	Bagno 2	3,17	m <sup>2</sup>	100%	3,17	m <sup>2</sup>
	Corridoio	7,04	m <sup>2</sup>	100%	7,04	m <sup>2</sup>
	Pareti interne	4,28	m <sup>2</sup>	100%	4,28	m <sup>2</sup>
	Pareti perimetrali	9,39	m <sup>2</sup>	100%	9,39	m <sup>2</sup>
	<b>Totale</b>					<b>118,07</b>



**LOTTO 3**

▪ **UBICAZIONE**

Provincia Sud Sardegna – Comune di Villacidro, via Stazione n. 75



*Foto aerea - Inquadramento*

▪ **CONFINI E LOCALIZZAZIONE**

Gli immobili sono siti in una palazzina a nord del paese, nei pressi dello stadio comunale, in una zona per lo più a destinazione residenziale, ed edificata in tempi relativamente recenti.

La palazzina si sviluppa su 6 piani fuori terra, di cui uno seminterrato, dove sono ubicati le due autorimesse, ed uno sottotetto. La copertura dell'edificio è a falde.

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: [ingalbertodesantis@gmail.com](mailto:ingalbertodesantis@gmail.com) -  
- P. Iva 03182280929 -

24/58

**■ DATI CATASTALI**

Ufficio tecnico erariale di Villacidro

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Sezione F, Foglio 2, Particella 6160, Subalterno 16, Categoria C6 - box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse, superficie catastale 21,00 m<sup>2</sup>; Rendita catastale 48,08 €.

Sezione F, Foglio 2, Particella 6160, Subalterno 17 Categoria C6 - box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse, superficie catastale 19,00 m<sup>2</sup>; Rendita catastale 43,02 €.

**■ DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

La palazzina si sviluppa in un lotto d'angolo, tra via Stazione e via Deledda, ha una forma rettangolare, di dimensioni 12,00x26,00 m (dati estrapolati dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Villacidro). Risulta libera su tutti e quattro i lati. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati di colore chiaro e sono in buono stato di conservazione. Al piano seminterrato vi è un locale commerciale.

La palazzina è edificata con uno scheletro portante in cemento armato tamponato in laterizio, i solai sono realizzati in latero-cemento.

La palazzina è edificata a fine anni sessanta e negli anni si sono succeduti diversi titoli edificatori:

1. Licenza di Costruzione n. 1995 del 30/12/1969, destinazione d'uso alberghiera;
2. Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 3143 del 10/08/1970, viene variata la destinazione in residenziale, commerciale ed autorimessa;

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: [ingalbertodesantis@gmail.com](mailto:ingalbertodesantis@gmail.com) -  
- P. Iva 03182280929 -

25/58



3. Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 136 del 17/06/1975 Prot. n. 2964, viene concessa la sopraelevazione;
4. Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 26 del 25/02/1977 prot. n. 8542, viene concessa la copertura a mansarda del fabbricato ad uso abitazione;
5. Concessione edilizia gratuita prot. 2766 del 29 aprile 1988, viene concessa la costruzione di un muro di sostegno e parcheggi;
6. Concessione n. 62 del 18/05/1992 prot. 1856, viene concesso un cambio di destinazione da locale magazzino a locale commerciale al piano seminterrato;
7. Agibilità n. 3723 del 27/10/1992, riguarda il locale commerciale variato con la Concessione n. 62 del 18/05/1992;
8. Autorizzazione prot. 3226 del 30/09/1993, viene concesso un cambio di destinazione d'uso da residenziale a laboratorio al piano terra;
9. Agibilità n. 9 del 07/05/2001 prot. 1042/01, riguarda il locale commerciale al piano seminterrato fronte via Deledda;
10. Permesso di Costruire n. 21 del 08/04/2016, viene concesso un frazionamento di locali accessori e accertamento di conformità parziale di un locale tecnico al seminterrato;
11. Pratica SUAPE GRRNTN24R62B354A-15062022-1848.494529, riguarda opere di risanamento e manutenzione del lastrico solare copertura dei locali tecnici, deposito riserva idrica.

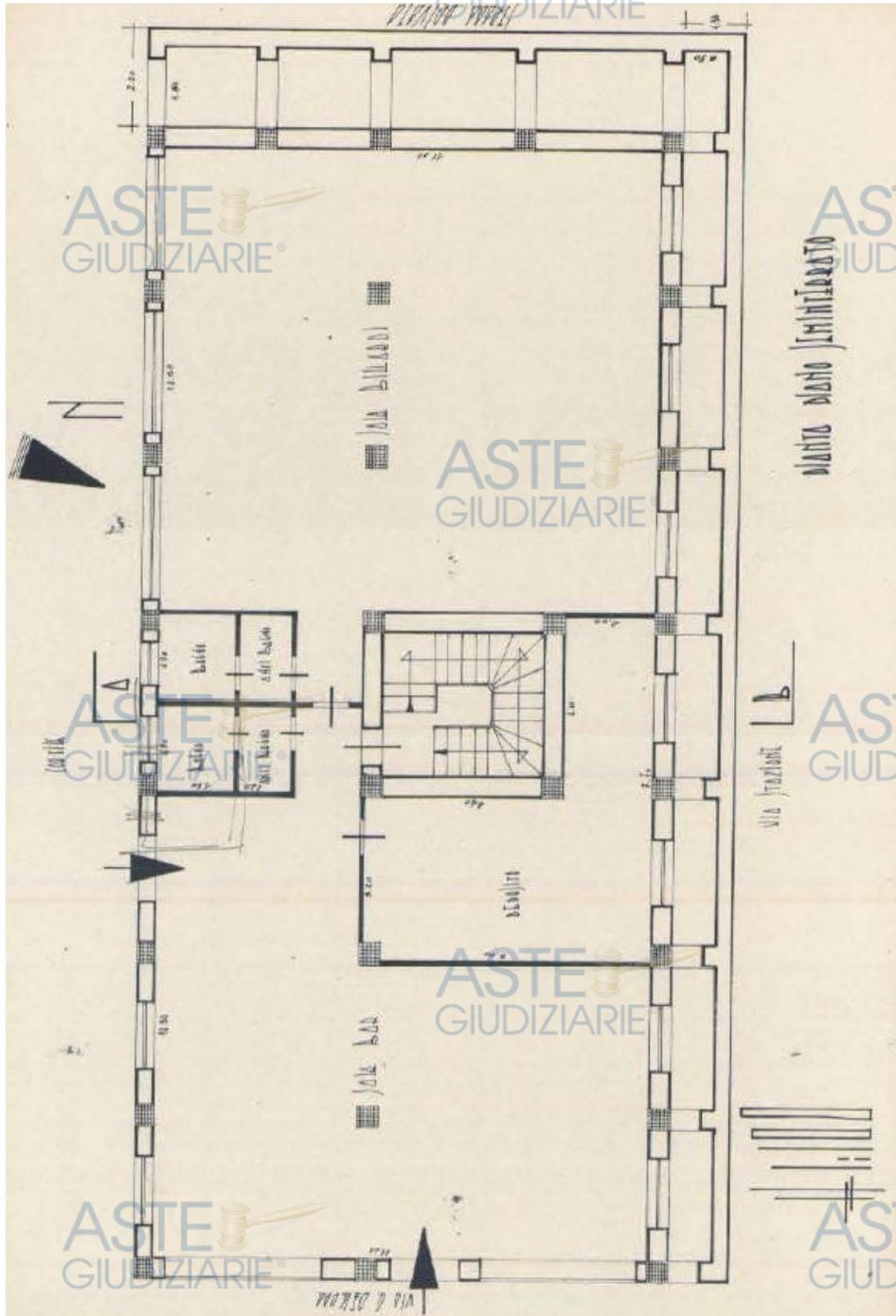
I beni si trovano al piano seminterrato e vi si accede da via G. Deledda n. 3, attraversando il cortile adibito a parcheggio e spazi di manovra.



Come anticipato precedentemente i due beni costituiscono di fatto un unico immobile, infatti non vi è alcuna separazione fisica tra i due ed inoltre l'ingresso al sub. 17 risulta murato. Se anche si volesse ripristinare l'accesso carrabile al sub. 17 questo, comunque, non risulterebbe accessibile con automobili per la presenza nei pressi di quello che dovrebbe essere l'ingresso di una parete muraria di un box auto di altra proprietà. Il box auto è di circa 35,35 m<sup>2</sup>, la forma è rettangolare, con dimensioni di circa 5,05x7,15 m, vi si accede attraverso un vano di 2,65x3,10 m, dotato di serranda scorrevole metallica. Nel lato entrando a destra non è presente la parete divisoria con la proprietà condominiale adiacente. La pavimentazione è in battuto di cemento, l'altezza interna è di 3,70 m e vi sono due finestre a vasistas di dimensioni 1,55x0,65 m che si affacciano sul magazzino retrostante. Queste sono ad oltre 2 m da terra. L'impianto elettrico è a vista, le finiture sono di bassa qualità e risulta solo parzialmente intonacato e tinteggiato.

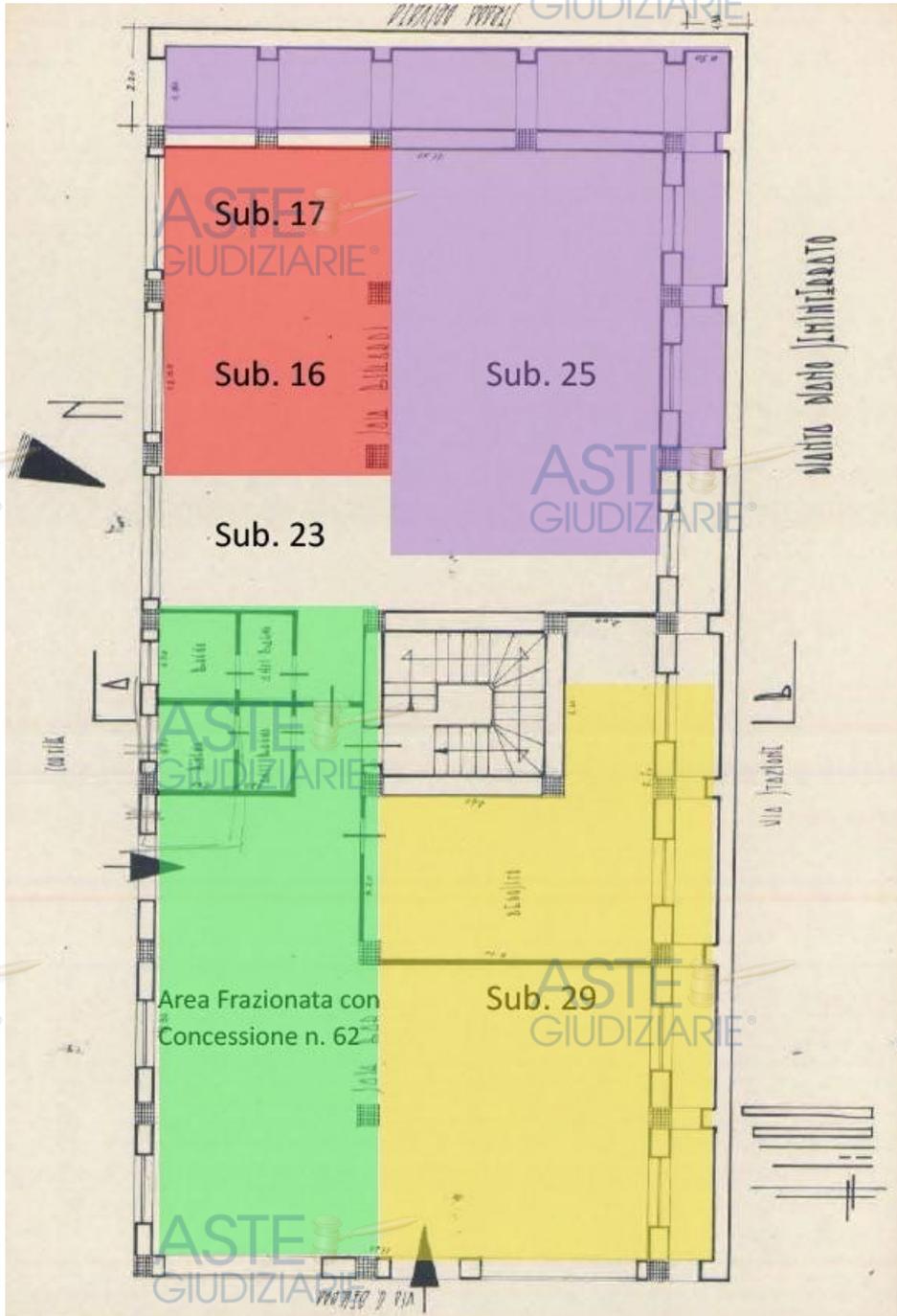
Di seguito è inserita la planimetria del piano seminterrato come da progetto approvato con Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 136 del 17/06/1975 Prot. n. 2964. Questo è l'ultimo Titolo rilasciato che riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.





Planimetria di progetto





### Planimetria di progetto con retini

Per maggiore chiarezza nella planimetria di progetto è stato rappresentato schematicamente, con dei retini colorati, lo stato di fatto dell'intero piano seminterrato. In rosso ed in viola sono evidenziate le parti oggetto di perizia (sub. 16, 17 e 25) in quanto

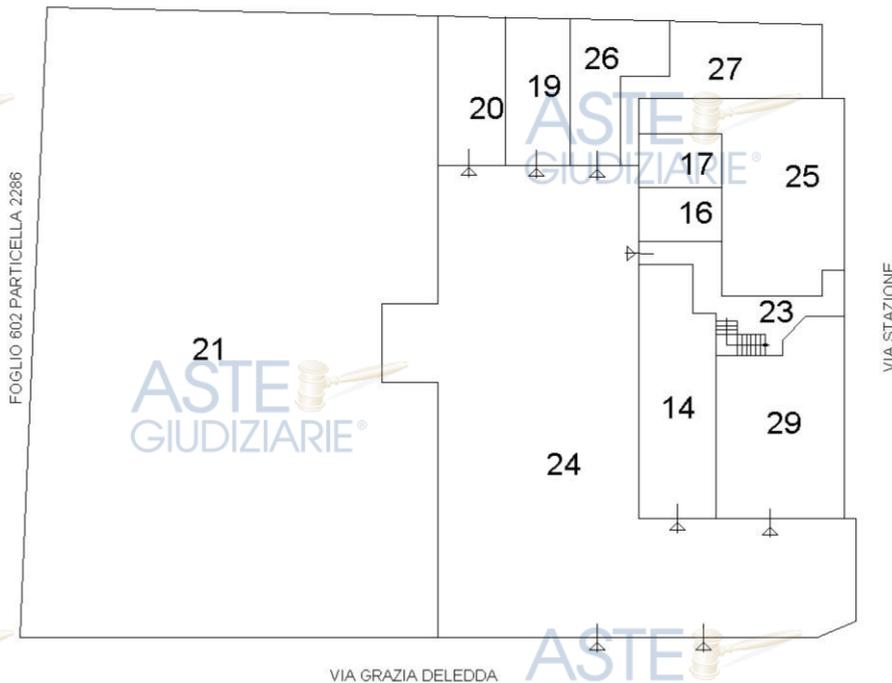
- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
 - cell. 392/1688397 - e-mail: [ingalbertodesantis@gmail.com](mailto:ingalbertodesantis@gmail.com) -  
 - P. Iva 03182280929 -

29/58

altrimenti queste non sarebbero facilmente identificabili perché i beni, dal punto di vista urbanistico non sono mai stati oggetto di frazionamento.

Di seguito viene inserito l'elaborato planimetrico catastale che ben precisa lo stato di fatto.

PIANO SEMINTERRATO



**elaborato planimetrico catastale - Piano Seminterrato**

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione del D.P.R. 138 del 23 Marzo 1998 e sulle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" i quali chiariscono i criteri per la valutazione patrimoniale.



Calcolo delle superfici

Sub. 16 e 17						
	Ambiente	Sup. Nette		Coeff. Rid.	Commerciali	
P. S.	Box auto	35,15	m <sup>2</sup>	100%	35,15	m <sup>2</sup>
	Pareti	3,50	m <sup>2</sup>	100%	3,50	m <sup>2</sup>
	Totale				<b>38,65</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

- 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;

I dati riportati nel pignoramento identificano pienamente i beni oggetto di perizia.

- 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;

Per le difformità riscontrate tra lo stato di fatto (All. 02) e le planimetrie accatastate (All. 03) per alcuni subalterni è necessario procedere con gli aggiornamenti catastali, che in alcuni casi comportano la variazione della loro rendita.

**Lotto 2 - Sub 25**

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
 - cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
 - P. Iva 03182280929 -

31/58

Unità immobiliare sita nel Comune di Villacidro (SU) in via Grazia Deledda n. 3 piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 25, Categoria C2. Le difformità tra stato di fatto e la planimetria catastale consistono in:

- nella planimetria non vengono indicati alcuni pilastri perimetrali;
- nella planimetria viene indicata una porta di accesso al disimpegno che non trova riscontro nello stato di fatto;
- nella planimetria non vengono indicate le finestre del locale deposito;
- nella planimetria viene indicata una finestra nel bagno che non trova riscontro nello stato di fatto.

Occorre procedere con l'aggiornamento catastale.

### **Lotto 3 - Sub 16 e 17**

Unità immobiliare sita nel Comune di Villacidro (SU) in via Grazia Deledda n. 3 Piano S1, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 16, Categoria C06. Le difformità tra stato di fatto e la planimetria catastale consistono in:

- nella planimetria vengono indicati muri perimetrali di separazione rispetto al sub. 17 e sub. 23 che non risultano edificati;
- nella planimetria non viene indicata la finestra verso il locale deposito.

Unità immobiliare sita nel Comune di Villacidro in via Grazia Deledda n. 1 Piano S1, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 17, Categoria C06.

- nella planimetria viene indicato il muro perimetrali di separazione rispetto al sub. 16 che non risulta edificato;
- nella planimetria viene indicata una apertura verso l'esterno che nella realtà non trova riscontro;
- nella planimetria non viene indicata la finestra verso il locale deposito.

Occorre procedere con l'aggiornamento catastale per entrambi i beni.

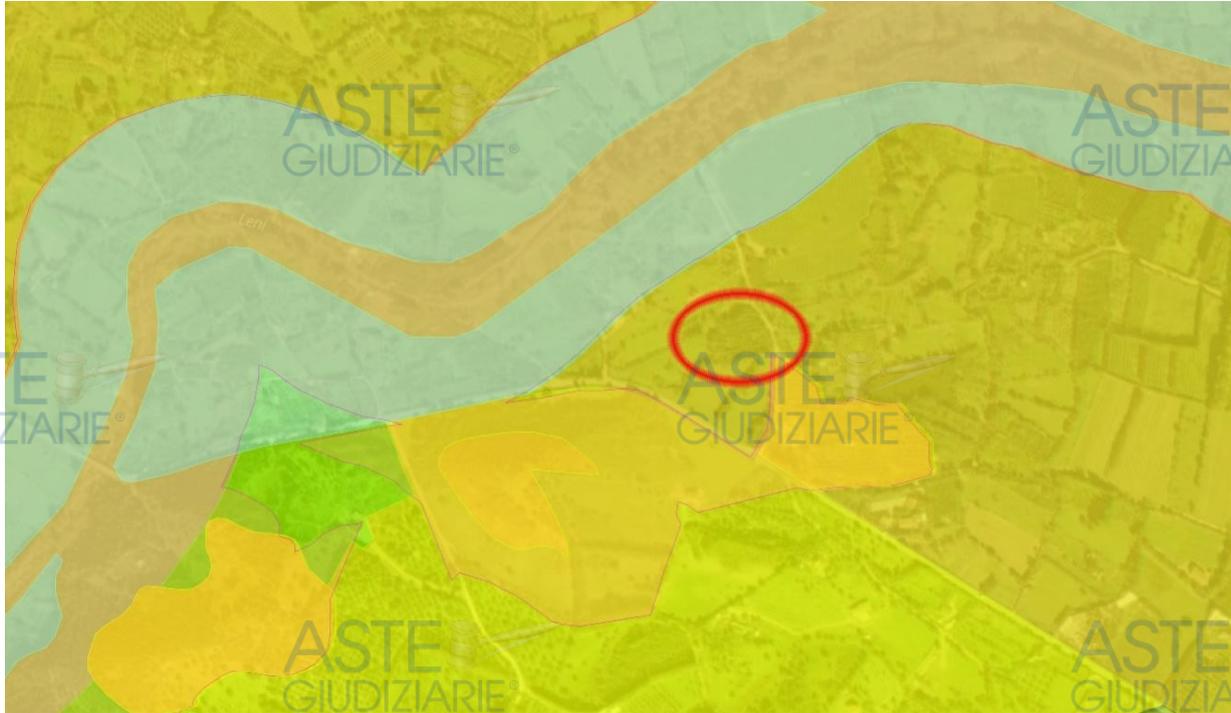


In caso si voglia procedere alla variazione catastale dei due beni, in modo da adeguare le planimetrie allo stato di fatto, si suggerisce di presentare anche una pratica di fusione dei due subalterni, in quanto il sub. 17 sarebbe privo di accesso indipendente, salvo non lo si voglia realizzare. In questo caso comunque non sarebbe possibile accedervi con una autovettura per la presenza di una parete muraria esterna che ne ostacolerebbe il passaggio con automobili.

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 dichiarazioni 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 del 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;



**LOTTO 1**



**Estratto del PUC**

In base a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico del Comune di Villacidro, i beni immobili pignorati ricadono in zona agricola E, ossia zone caratterizzate da produzioni agricole pregiate, tipiche e specializzate, come previsto all'art. 63, questo rimanda al Capo 5.5. Nello specifico le aree ricadono nella sottozona E1.2a, ossia sottozona a media sensibilità ambientale, in particolare all'art. 101 è previsto che :

b) *E1.2a: sottozona a media sensibilità ambientale*

**codici identificativi delle attività ammesse:**

- 1.a, 1.b, 1.c, 1.d, 1.e, 1.f, 1.g, 1.h, 1.i, 1.n, 1.o
- 2.a, 2.b, 2.d, 2.e, 2.f
- 3.a, 3.b, 3.c.
- 4.a, 4.b, 4.c, 4.d, 4.e, 4.f
- 5.a, 5.b, 5.c, 5.d.
- 6.a, 6.b, 6.c, 6.d, 6.e, 6.f, 6.g, 6.i, 6.m
- 7.a



### Parametri per le residenze

superficie minima di intervento (mq):	definita dal piano aziendale, e minimo 15.000
if (mc/mq):	0,03
h.max (m):	4,50
Tipo edilizio:	casa isolata
n. max piani:	1
Distanza dai confini (m):	5
Distanza dal ciglio stradale (m):	5
Distanza dall'abitato (m):	1000

### Parametri per gli edifici aziendali

superficie minima di intervento (mq):	definita dal piano aziendale
if (mc/mq):	0,20
h.max (m):	6,00
Tipo edilizio:	coerente con la funzione
Distanza dai confini (m):	5
Distanza dal ciglio stradale (m):	5 m
Distanza dall'abitato (m):	500 m

Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia (All. 4).

I terreni sono gravati da alcuni vincoli, questi consistono in:

- Pericolo Idraulico, Hi1, aree a pericolosità idraulica moderata;
- Rischio Idraulico, Ri1, aree a rischio moderato.

Le aree su cui insiste un pericolo idraulico Hi1 sono normate dall'art. 23 delle NTA del PAI - Prescrizioni generali per gli interventi ammessi nelle aree di pericolosità idrogeologica e dall'art. 30 delle NTA del PAI - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Idraulica Moderata (Hi1). In quest'ultimo articolo in particolare è previsto che:

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di

trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

2. Per i corsi d'acqua o per i tratti degli stessi studiati mediante analisi idrologico-idraulica, nelle aree individuate mediante analisi di tipo geomorfologico che si estendono oltre le fasce di pericolosità moderata individuata col criterio idrologico idraulico si applica la disciplina di cui al comma 1.

### LOTTE 2 E 3



**Estratto del PUC**

Il lotto è inquadrato all'interno del PUC vigente del Comune di Villacidro (SU) nelle Zone B - il completamento dell'abitato consolidato. *"Le zone B costituiscono le parti del tessuto urbano destinate alla residenza ed ormai consolidate o in via di consolidamento."*

Il sottoscritto CTU ha eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Villacidro una ricerca finalizzata al reperimento della documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento. Questa è stata particolarmente complessa e sono stati necessari diversi solleciti. Da tali indagini si è accertato che l'intero fabbricato comprendente gli immobili pignorati è stato edificato a seguito dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dalle autorità competenti, tra cui l'ultimo riguardante gli immobili oggetto di perizia è la Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 136 del 17/06/1975 (Allegato 5). I diversi titoli che sono stati rilasciati vengono elencati di seguito:

1. Licenza di Costruzione n. 1995 del 30/12/1969, destinazione d'uso alberghiera;
2. Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 3143 del 10/08/1970, viene variata la destinazione in residenziale, commerciale ed autorimessa;
3. Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 136 del 17/06/1975 Prot. n. 2964, viene concessa la sopraelevazione;
4. Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 26 del 25/02/1977 prot. n. 8542, viene concessa la copertura a mansarda del fabbricato ad uso abitazione;
5. Concessione edilizia gratuita prot. 2766 del 29 aprile 1988, viene concessa la costruzione di un muro di sostegno e parcheggi;
6. Concessione n. 62 del 18/05/1992 prot. 1856, viene concesso un cambio di destinazione da locale magazzino a locale commerciale al piano seminterrato;
7. Agibilità n. 3723 del 27/10/1992, riguarda il locale commerciale variato con la Concessione n. 62 del 18/05/1992;
8. Autorizzazione prot. 3226 del 30/09/1993, viene concesso un cambio di destinazione d'uso da residenziale a laboratorio al piano terra;



9. Agibilità n. 9 del 07/05/2001 prot. 1042/01, riguarda il locale commerciale al piano seminterrato fronte via Deledda;
10. Permesso di Costruire n. 21 del 08/04/2016, viene concesso un frazionamento di locali accessori e accertamento di conformità parziale di un locale tecnico al seminterrato;
11. Pratica SUAPE GRRNTN24R62B354A-15062022-1848.494529, riguarda opere di risanamento e manutenzione del lastrico solare copertura dei locali tecnici, deposito riserva idrica.

Per quanto concerne l'Agibilità:

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono dotati di agibilità, però si segnala che due locali nel locale seminterrato sono stati dotati di agibilità (nel 1992 e nel 2001) ma non viene fatto alcun riferimento al collaudo statico dell'immobile né alle certificazioni degli impianti delle parti comuni.

Sulla base della documentazione reperita si fanno le ulteriori seguenti considerazioni sullo stato della conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

La palazzina viene edificata a seguito del titolo edificatorio derivato dalla Licenza di Costruzione n. 1995 del 30/12/1969. La porzione del piano seminterrato oggetto della presente perizia viene rappresentata come un ambiente unico ed è prevista una destinazione a garage. È indicato un cavedio lungo la via Stazione. Successivamente viene approvato un nuovo titolo edilizio, Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 3143 del 10/08/1970, a seguito del quale la zona oggetto di perizia continua ad essere rappresentato come un unico ambiente (leggermente ampliato rispetto al progetto precedente) con all'interno un ripostiglio. Inoltre viene indicato un nuovo cavedio perpendicolare a quello già rappresentato. Continua ad essere previsto che in quest'area ci sia un garage. Nel 1975 viene rilasciato un nuovo titolo edilizio, Licenza per Esecuzione



di Lavori Edili n. 136 del 17/06/1975 (All. 5), a seguito del quale l'intero piano seminterrato viene rappresentato come un unico locale con destinazione commerciale. In particolare la zona oggetto di perizia risulta essere la sala biliardo di un bar.

Si segnala che nel 1992 viene rilasciata dal Comune una Concessione, la n. 62 del 18/05/1992, a seguito della quale viene di fatto eseguito un frazionamento per quanto non dichiarato, ed una porzione del locale seminterrato è distinta dalla restante parte.

### **Lotto 2 - Sub 25**

Unità immobiliare sita nel Comune di Villacidro (SU) in via Grazia Deledda n. 1 piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 25, Categoria C2.

Per l'immobile non sussiste la conformità urbanistica per una serie di problematiche che sono state introdotte nelle pagine precedenti e che qui verranno elencate in maniera sintetica per una più immediata comprensione:

- non è mai stata presentata una pratica di frazionamento del piano seminterrato. Di fatto i beni che catastalmente sono individuati con i subalterni 16, 17, 23, 25 e 29, dal punto di vista urbanistico, risultano un unico immobile. Lo scrivente ha anche perplessità sulla liceità del frazionamento che ha portato all'individuazione del sub. 14;
- attualmente il sub. 25 ha una destinazione urbanistica commerciale, in realtà, di fatto, e dal punto di vista catastale, consiste in un deposito;
- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e la mancata regolarità delle pareti che lo separano dai subalterni 16, 17 e 23;
- La parete che avrebbe dovuto separare il magazzino dalle intercapedini sanitarie perimetrali è parzialmente mancante;
- L'accesso al bene avviene tramite l'intercapedine sanitaria realizzata lungo il fronte sud-ovest dell'edificio, l'altezza interna è di 3,49 cm. Tale funzione è incompatibile con la funzione dell'intercapedine. Per la regolarizzazione del bene occorre

realizzare un nuovo ingresso nella parete muraria che separa il sub. 25 dal sub. 23, che si riferisce a proprietà condominiale. Occorre chiedere il permesso al condominio;

- nell'intercapedine sanitaria realizzata lungo il fronte nord-ovest dell'edificio sono stati realizzati due bagni ed un disimpegno, l'altezza interna del disimpegno è di circa 2,35 cm, per cui inferiore all'altezza minima di legge. Ad ogni modo i tre ambienti hanno destinazioni non compatibili con la funzione dell'intercapedine. Inoltre occorre ripristinare la parete che separa il deposito da questi ambienti;
- L'altezza interna da progetto è di 3,36 m mentre l'altezza interna rilevata è di 3,60 m.

Le difformità indicate implicano la necessità di procedere con un accertamento di conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 e ss.mm.ii.) in quanto comportano una variazione essenziale rispetto al progetto ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 e ss.mm.ii.

Infatti le difformità su elencate comportano: una variazione di volume maggiore del 10% a causa della maggiore altezza rilevata; si ha un cambio di destinazione d'uso; frazionamento dei beni, questo comporta l'incremento del carico urbanistico.

Tali variazioni avrebbero dovuto implicare il rilascio da parte del Comune di un Permesso di Costruire in quanto gli interventi rientrano nella ristrutturazione edilizia (vanno riconosciuti gli oneri di urbanizzazione e gli oneri di costruzione). È plausibile prevedere un importo di circa 2.000,00 € per oneri vari ed un importo quantificabile in 2.200,00 € per la parcella professionale del tecnico.

Occorre specificare che ai fini dell'ottenimento dell'Accertamento di Conformità sussista la doppia conformità agli strumenti urbanistici, ossia quella relativa al momento dell'edificazione e quella relativa al momento della presentazione della domanda. Inoltre si chiarisce che per accertare l'aderenza alla normativa di quanto realizzato occorrerebbe procedere con una verifica dimensionale di beni non interessati dal pignoramento. Infatti occorrerebbe accertare la volumetria dell'intero immobile, non solo i beni oggetto della presente perizia. Per tali ragioni lo scrivente non può esprimersi con certezza sulla effettiva possibilità dell'ottenimento del Permesso di

Costruire in Accertamento di Conformità. Ad ogni modo si fa presente che dopo il rilascio della Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 136 si sono succeduti ulteriori titoli rilasciati dal Comune, anche se non riguardanti direttamente i beni oggetto di pignoramento, tra cui n. 2 Agibilità.

L'importo per i lavori necessari al conseguimento della regolarità urbanistica è calcolato utilizzando il prezzario regionale:

### 1. Muratura in muroblocco pesante di laterizio

SAR23\_PF.0013.0003.0026

Prezzo: 48,02 €/ m<sup>2</sup>

MURATURA IN MUROBLOCCO PESANTE DI LATERIZIO, retta o curva, data in opera con malta cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per m<sup>3</sup> 1.00 di sabbia, compreso l'imboccatura dei giunti, la formazione di spalle, sguinci, architravi, lesene e spigoli, lo sfrido e il tiro in alto spessore 12 cm con muroblocco pesante 12x25x33

Dimensioni:

$$0,94 \times 2,97 = 2,79 \text{ m}^2$$

$$2,85 \times 3,60 = 10,26 \text{ m}^2$$

$$2,86 \times 3,60 = 10,30 \text{ m}^2$$

$$1,86 \times 2,50 = 4,65 \text{ m}^2$$

$$1,75 \times 2,50 = 4,38 \text{ m}^2$$

Totale: 32,38 m<sup>2</sup>

**Importo = 48,02x32,38 = 1.554,89 €**

### 2. Rimozione di infisso ferro o alluminio

SAR23\_PF.0012.0014.0007

Prezzo: 23,04 €/m<sup>2</sup>

Rimozione di infissi in ferro o alluminio, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi.

Compresi i trasporti orizzontali, il carico su automezzo o il deposito



provvisorio dei materiali (ritenuti recuperabili dalla D.L. e riservati all'amministrazione), in apposito luogo individuato all'uopo entro l'ambito del cantiere; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento a impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa e per una superficie fino a 3 m<sup>2</sup>.

Vi è un doppio infisso

Dimensioni infisso: 0,94x2,97 m

Importo = 23,04x2,79 = 64,28 €

**Vi è un doppio infisso, l'importo viene raddoppiato: 128,56 €**

### 3. Intonaco civile liscio

SAR23\_PF.0013.0004.0027

Prezzo: 27,42 €/m<sup>2</sup>

intonaco civile liscio per interni su pareti verticali, formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo su predisposte guide, rifinito con sovrastante strato di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico, spessore complessivo mm 15, dato in opera su superfici piane o curve, fino a m 4.00 di altezza dal sottostante piano di appoggio delle pareti, compreso il ponteggio e il tiro in alto con malta di calce idrata, composta da kg 400 di calce per m<sup>3</sup> 1.00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta

Quantità: 32,38 m<sup>2</sup>

**Importo = 27,42x32,38 = 887,86 €**

### 4. Tinteggiatura

SAR23\_PF.0013.0005.0005

Prezzo: 12,51 €/m<sup>2</sup>

tinteggiatura di pareti e soffitti interni con due mani di idropittura lavabile traspirante e resistente all'invecchiamento, a base di resine sintetiche, in tinte chiare correnti di cartella, data in opera su superfici



intonacate a civile o lisciate, previo preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, compreso, l'onere del ponteggio, lo sfrido e il tiro in alto

Quantità: 32,38 m<sup>2</sup>

**Importo = 12,51x32,38 = 405,07 €**

#### 5. Apertura in breccia per la realizzazione del nuovo ingresso

SAR23\_PF.0012.0006.0008

Prezzo: 259,51 €/m<sup>3</sup>

Taglio a sezione obbligata o apertura in breccia di muratura di mattoni pieni o semipieni, da eseguire con idonei mezzi secondo le sagome prestabilite, compresi le segnalazioni diurne e notturne, gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e di terzi, le eventuali armature per puntellare o per presidiare strutture o fabbricati circostanti, l'innaffiamento e il carico di materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato; valutato per il volume effettivo di struttura da asportare: con l'impiego di martello perforatore o altro attrezzo elettromeccanico a percussione

Dimensioni taglio: 1,20x2,30 = 2,76 m<sup>2</sup>; 2,76x0,25 = 0,69 m<sup>3</sup>

**Importo = 259,51x0,69 = 179,06 €**

#### 6. portoncino nuovo ingresso

SAR23\_PF.0013.0006.0347

Prezzo: 494,40 €/cad.

PORTA TAGLIAFUOCO REI 60, ad un'anta tamburata in lamiera preverniciata elettrozincata colore chiaro, telaio elettrozincato a Z con zanche per posa in opera, coibentazione a norma UNI EN 1634-1:2018, serratura antincendio predisposta per cilindro tipo Yale, cilindro Patent, chiave Patent, maniglia interna e maniglia esterna



antincendio completa di placche, finitura telaio a polveri epossidipoliestere colore chiaro, cerniera registrabile in altezza con molla per autochiusura e perno di regolazione chiusura, guarnizione autoespandente telaio, rostro di tenuta lato cerniera, rinforzo interno maniglione e chiudiporta; dim.vano muro 800x2150 mm. Dato in opera completo di telaio, fissato alle murature con zanche in acciaio zincato, compreso le opere murarie e la registrazione dell'infisso.

Quantità: 1

**Importo = 494,40x1,00 = 494,40 €**

### 7. Smaltimento materiale di risulta

Smaltimento di tutti i materiali di risulta di qualsiasi natura e consistenza, compreso gli infissi, compresa la movimentazione in cantiere, il carico ed il trasporto a discarica ed il suo conferimento

**Importo = 600,00 €**

### Importo totale:

1.554,89 + 128,56 + 887,86 + 405,07 + 179,06 + 494,40 + 600,00 = **4.249,84 €**

### Lotto 3 - Sub 16 e 17

Unità immobiliare sita nel Comune di Villacidro (SU) in via Grazia Deledda n. 3 Piano S1, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 16, Categoria C06 ed unità immobiliare sita nel Comune di Villacidro (SU) in via Grazia Deledda n. 3 Piano S1, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 17, Categoria C06.

Per l'immobile non sussiste la conformità urbanistica per una serie di problematiche che sono state introdotte nelle pagine precedenti e che qui verranno elencate in maniera sintetica per una più immediata comprensione:

- non è mai stata presentata una pratica di frazionamento del piano seminterrato. Di fatto i beni che catastalmente sono individuati con i subalterni 16, 17, 23, 25 e 29,



dal punto di vista urbanistico, risultano un unico immobile. Lo scrivente ha anche perplessità sulla liceità del frazionamento che ha portato all'individuazione del sub. 14;

- attualmente i sub. 16 e 17 hanno una destinazione urbanistica commerciale, in realtà, di fatto, e dal punto di vista catastale, consistono in un unico box auto con accesso dal sub 16, in quanto, quello che doveva essere l'accesso del sub. 17 risulta murato;
- Le pareti che separano i subalterni 16 e 17 dal subalterno 23 e la parete che chiude l'accesso al subalterno 17 non risultano conformi al progetto approvato;
- L'altezza interna da progetto è di 3,36 m mentre l'altezza interna rilevata è di 3,70 m.

Le difformità indicate implicano la necessità di procedere con un accertamento di conformità (ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 e ss.mm.ii.) in quanto comportano una variazione essenziale rispetto al progetto ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 23 del 11/10/1985 e ss.mm.ii.

Infatti le difformità su elencate comportano: una variazione di volume maggiore del 10% a causa della maggiore altezza rilevata; un cambio di destinazione d'uso; un frazionamento dei beni, questo comporta l'incremento del carico urbanistico.

Tali variazioni avrebbero dovuto implicare il rilascio da parte del Comune di un Permesso di Costruire in quanto gli interventi rientrano nella ristrutturazione edilizia (vanno riconosciuti gli oneri di urbanizzazione e gli oneri di costruzione). È plausibile prevedere un importo di circa 1.000,00 € per oneri vari ed un importo quantificabile in 1.500,00 € per la parcella professionale del tecnico.

Occorre specificare che ai fini dell'ottenimento dell'Accertamento di Conformità sussista la doppia conformità agli strumenti urbanistici, ossia quella relativa al momento dell'edificazione e quella relativa al momento della presentazione della domanda. Inoltre si chiarisce che per accertare l'aderenza alla normativa di quanto realizzato occorrerebbe procedere con una verifica dimensionale di beni non interessati dal pignoramento. Infatti occorrerebbe accertare la volumetria dell'intero immobile, non solo i beni oggetto della presente perizia. Per tali ragioni lo scrivente non

può esprimersi con certezza sulla effettiva possibilità dell'ottenimento del Permesso di Costruire in Accertamento di Conformità. Ad ogni modo si fa presente che dopo il rilascio della Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 136 si sono succeduti ulteriori titoli rilasciati dal Comune, anche se non riguardanti direttamente i beni oggetto di pignoramento, tra cui n. 2 Agibilità.

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

È possibile vendere ogni singolo bene pignorato in lotti separati ma per una serie di ragioni, come chiarito in precedenza, sono stati già suddivisi in lotti nella presente CTU.

#### **Lotto 1**

è costituito dai terreni identificati catastalmente al Foglio 808 Particella 226, alla Particella 239 ed alla Particella 102. Si preferisce accorparli in un unico lotto, in quanto questi sono tra loro contigui e non risultano separati da recinzioni, mentre l'insieme dei tre beni risulta recintato. Sarebbe possibile procedere con la vendita dei singoli beni ma, a parre dello scrivente, ne risulterebbe una superficie ridotta e conseguentemente una minore appetibilità sul mercato in quanto poco redditizia.

#### **Lotto 2**

è costituito dalla unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 25, Categoria C2.

#### **Lotto 3**

è costituito dalle unità distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 16 e 17, entrambi risultano di Categoria C06. Si chiarisce che i due beni difficilmente potrebbero essere venduti separatamente poiché l'eventuale

accesso carraio con una automobile al sub. 17 sarebbe ostacolato da una parete del fabbricato posta di fronte.

- 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;*

Gli immobili sono pignorati nella loro totalità.

- 9) *accerti se l'immobile 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);*

Per tali immobili non risulta alcun titolo registrato presso l'agenzia delle entrate, come comunicatomi dalla agenzia stessa in data 21 Luglio 2023.



Gli immobili identificati catastalmente al Foglio 808 Particella 226, alla Particella 239 ed alla Particella 102 sono attualmente coltivati dal fratello del pignorato.

L'immobile identificato catastalmente alla Sezione F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 25 risulta occupato da beni di proprietà di un parente del pignorato. Gli immobili identificati catastalmente alla Sezione F Foglio 2 Particella 6160 Subalterni 16 e 17 risulta libero.

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

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per gli immobili pignorati.

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

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli.

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

Non risultano gravare sugli immobili pignorati usi civici.

**13) *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del 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;***



**LOTTO 1**

Per stabilire il più probabile valore dell'immobile oggetto di perizia, si ritiene che il metodo di stima più indicato sia il "metodo sintetico comparativo", che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato di beni simili: ciò presuppone l'applicabilità del "principio dell'ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di prezzi di mercato.

Entrando nel merito della valutazione, per quanto riguarda i terreni agricoli è stato preso come parametro di riferimento il metro quadro di superficie.

Si è proceduto con l'acquisire il prezzo medio (€/m<sup>2</sup>) della superficie lorda commerciale di immobili simili a quelli oggetto della presente stima praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita. Le indagini di mercato effettuate presso i tecnici ed operatori immobiliari operanti nella località in esame hanno permesso di identificare il prezzo di mercato di immobili aventi caratteristiche di posizione simili. Per quanto su descritto sono stati individuati i diversi valori di mercato e si è definito un valore medio:

valore medio = 3,90 €/m<sup>2</sup>

**LOTTI 2 E 3**

Si provvederà a determinare per gli immobili in questione il valore di mercato, cioè quel valore che "corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato" (Codice delle Valutazioni immobiliari).

L'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare rientra tra i fabbricati denominati civili, quali quelli adibiti ad abitazione, a negozio, ad ufficio o a ricettivo, i quali sono soggetti generalmente ad un attivo mercato locatizio che costituisce di norma la base per la determinazione del loro più probabile valore di mercato. Uno dei parametri tecnici molto impiegato attualmente nella stima dei fabbricati civili è fornito dai metri quadrati di superficie occupata. Località per località, infatti, esistono sul mercato i valori unitari medi per metro quadrato di superficie occupata distintamente per ciascuna categoria di



fabbricati civili. In definitiva, è fondamentale oculatamente studiare e conoscere lo scopo e la realtà di quel particolare caso di stima.

Per cui in termini generali si avrà:

**Valore reale = Valore normale + Aggiunte - Detrazioni Valutazione Finale**

Per la stima in questione si ricorrerà al metodo sintetico per comparazione diretta, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze.

Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati. Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

- “caratteristiche di localizzazione” riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno;
- “caratteristiche di posizione” riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l'esposizione prevalente; l'eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l'altezza dal piano stradale;
- “caratteristiche tipologiche” riguardanti: età dell'edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti;

- “caratteristiche di tipo produttivo” riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell’immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

La scelta degli immobili da comparare presuppone l’individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all’interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite.

Dall’analisi del mercato in relazione al bene da stimare e tenendo conto dei valori pubblicati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate si determina il più probabile valore di mercato a metro quadro per l’immobile oggetto di stima. Moltiplicando tale valore per la superficie commerciale si determina il valore complessivo dell’immobile pignorato.

Pertanto, tenendo conto delle particolarità precedentemente evidenziate e relative al fabbricato in oggetto, alla luce della peculiarità intrinseca del Comune di Villacidro (SU), i fabbricati in esame possono essere collocati in una fascia di mercato media.

Innanzitutto si è proceduto con la verifica dei valori presenti nella banca dati dell’Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate; sono state estratte le seguenti tabelle:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: VILLACIDRO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	850	L	2,7	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	700	L	2,2	2,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

## COMMERCIALE - MAGAZZINI

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: VILLACIDRO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	550	750	L	3	4	L
Negozi	NORMALE	700	900	L	4	5,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -

52/58

Dalla verifica nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta che il valore dei beni, nella zona interessata dalla presente valutazione, riferita al 1° Semestre 2023, ultimo periodo di riferimento presente, oscilla tra:

- 550,00 e 700,00 €/mq per gli immobili residenziali, a questi vengono assimilati i box auto;
- 550,00 e 750,00 €/mq per gli immobili commerciali- magazzini.

Inoltre si è proceduto con l'acquisire il prezzo medio (€/m<sup>2</sup>) della superficie lorda commerciale di immobili simili a quelli oggetto della presente stima praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita. Le indagini di mercato effettuate presso i tecnici ed operatori immobiliari operanti nella località in esame hanno permesso di identificare il prezzo di mercato di immobili aventi caratteristiche di posizione simili. Per quanto su descritto sono stati individuati i diversi valori di mercato, in particolare:

- box auto: 590,00 €/mq;
- edifici commerciali - magazzini: 785,00 €/mq;

Tutto ciò premesso, e sulla base del loro attuale stato di conservazione, vengono definiti i seguenti valori di mercato per i beni oggetto di perizia:

- box auto: 550,00 €/mq;
- edifici commerciali - magazzini: 550,00 €/mq;

Occorre fare una ulteriore considerazione che riguarda l'agibilità ed il suo ottenimento. È difficile valutare l'importo necessario per poterla ottenere e di tale problematica non si è potuto non tener conto nella valutazione del valore di mercato.

Di seguito vengono riportate le stime degli immobili oggetto della CTU, le superfici equivalenti sono state calcolate come descritto nella risposta al quesito n. 3



### **Lotto 1 - Particella 102, 226 e 239**

Unità immobiliare sita nel Comune di Villacidro (SU) Foglio 808 Particella 102, Particella 226 e Particella 239

La superficie commerciale dell'Immobile è 4.145,00 m<sup>2</sup>.

Valore: 3,90 €/m<sup>2</sup>

- Valutazione complessiva

$$\text{m}^2 4.145,00 \times 3,90 \text{ €/mq} = \text{€ } 16.165,50$$

### **IMPORTO A BASE D'ASTA**

d'asta di € 16.165,50

**arrotondabile a € 16.200,00**

### **Lotto 2 - Sub 25**

Unità immobiliare sita nel Comune di Villacidro (SU) in via Grazia Deledda n. 1 piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione F Foglio 2 Particella 6160 Subalterno 25, Categoria C2.

La superficie commerciale dell'Immobile è 118,07 m<sup>2</sup>.

Valore: 550,00 €/ m<sup>2</sup>

- Valutazione complessiva

$$\text{mq } 118,07 * 550,00 \text{ €/ m}^2 = \text{€ } 64.938,50$$



A questo valore si devono sottrarre:

- i costi per le opere edili ammontano a 4.249,84 €;
- i costi per l'ottenimento dell'accertamento di conformità ammontano a 4.200,00 €.

### IMPORTO A BASE D'ASTA

A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base  
d'asta di € 56.488,66

**arrotondabile a € 56.500,00**

### Lotto 3 - Sub 16 e 17

Unità immobiliari site nel Comune di Villacidro (SU) in via Grazia Deledda n. 1  
Piano S1, distinte al Catasto Fabbricati alla Sezione F Foglio 2 Particella 6160  
Subalterno 16 e 17, Categoria C06.

La superficie commerciale dell'Immobile è 38,65 m<sup>2</sup>.

Valore: 550,00 €/ m<sup>2</sup>

- Valutazione complessiva

m<sup>2</sup> 38,65x550,00 €/ m<sup>2</sup> = € 21.257,50

A questo valore si devono sottrarre:

- i costi necessari precedentemente descritti che ammontano a: 2.500,00 €

### IMPORTO A BASE D'ASTA

- via S. Filippo, 2 - 09042 Monserrato (CA) -  
- cell. 392/1688397 - e-mail: ingalbertodesantis@gmail.com -  
- P. Iva 03182280929 -

55/58



A seguito di tutte le detrazioni appena esposte, si ottiene un valore da porre a base d'asta di € 18.757,50

**arrotondabile a € 19.000,00**

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

Non è stato possibile reperire informazioni sulle spese fisse di gestione annue e le eventuali spese condominiali non saldate per i singoli subalterni.

- 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.**

La check list è allegata alla presente perizia (All. 6).

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);



- c) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato
- e) **invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

#### SCHEMA RIASSUNTIVO BENI PIGNORATI

LOTTO	IDENTIFICATIVI CATASTALI	IMPORTO BASE D'ASTA
Lotto 1	Foglio 808 Particella 226, 239 e 102	16.200,00 €
Lotto 2	Sez. F Foglio 2 Particella 6160 Sub. 25	56.500,00 €
Lotto 3	Sez. F Foglio 2 Particella 6160 Sub. 16 e 17	19.000,00 €

**NOTE CONCLUSIVE**

Con la presente relazione, che si compone di n 58 pagine dattiloscritte e n 7 allegati, tra cui l'allegato fotografico, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

**Allegati:**

1. Verbali di Sopralluogo;
2. Rilievo del Sottoscritto C.T.U.;
3. Visura e Planimetrie Catastali;
4. Certificato di Destinazione Urbanistica
5. Licenza per Esecuzione di Lavori Edili n. 136 del 17/06/1975;
6. Documentazione Fotografica;
7. Check List.

