

# Tribunale Civile di Cagliari Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## PERIZIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio*

*Esecuzione Immobiliare n°21/2023*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Promossa da:** GARSANT LIBERTY SERVICING S.p.A., in qualità di procuratrice di BANCO BPM SPA  
Avv.ti Francesca Aliverti e Roberto Redaelli

**Intervenuti:** I.V.G. SARDEGNA SRL

**Contro:** \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* e \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

**Giudice dell'esecuzione:** Dr.ssa Ielo Flaminia

**Consulente Tecnico d'ufficio:** Ing. Filippo Viola



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Filippo Viola, via G. Matteotti 21d, 09028 Sestu - VLIFPP73B03B354I



---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Viola Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	1
QUESITI N°1 E 2.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	4
QUESITI N°3,4 E 5.....	6
Descrizione .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Stato conservativo.....	8
Dati Catastali .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
QUESITI N°6.....	10
NORMATIVA URBANISTICA.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
QUESITO 7.....	13
Composizione lotto.....	13
QUESITO 8.....	13
Titolarità .....	13
QUESITO 9.....	14
Stato di occupazione .....	15
QUESITO 10.....	15
QUESITO 11.....	15
QUESITO 12.....	15
QUESITO 13.....	15
IMMOBILE .....	16
QUESITO 14.....	17
QUESITO 15.....	18
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2021 del R.G.E.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.000,00 .....</b>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

All'udienza del \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, il sottoscritto Ing. Viola Filippo, con studio in \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito secondo le seguenti indicazioni:

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, SANdo 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; alleghi, 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 eseguito 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



## QUESITI N°1 E 2

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, SANDO 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.;

Il sottoscritto, per prima cosa, ha provveduto a spedire agli esecutati copia dell'informativa per il debitore mediante raccomandata in data 24/11/2023.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Foglio 29, particella 391, sub. 9, graffato particella 391 sub. 2, categoria A/2, **appartamento di tipo civile**, consistenza 6,0 vani, via Roma, piano T.;
- **Bene N° 2** - Foglio 29, particella 298, sub. 6, categoria C/2, **magazzino e locali di deposito**, consistenza mq 10, via Roma s.n.c

## LOTTO UNICO

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA N. 267, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/11/2009	**** OMISSIS ****, **** OMISSIS **** **** OMISSIS **** **** OMISSIS ****	** OMISSIS **	28/10/2009	29581/15773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATA A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 02/11/2009	**** OMISSIS ****, **** OMISSIS **** **** OMISSIS ****, **** OMISSIS ****	** OMISSIS **	28/10/2009	29581/15773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/12/1998	29905	20322
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA N. 267, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 24/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Cagliari il 02/11/2009

Reg. gen. 35054 - Reg. part. 6387  
Importo: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*Ipoteca: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
A favore di BANCA POPOLARE DI LODI SPA.  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Cagliari il 13/02/2023  
Reg. gen. 4566 - Reg. part. 3357  
A favore di BANCO BPM S.P.A.  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcata A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 24/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Cagliari il 02/11/2009  
Reg. gen. 35054 - Reg. part. 6387  
Importo: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*Ipoteca: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
A favore di BANCA POPOLARE DI LODI SPA.  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Cagliari il 13/02/2023  
Reg. gen. 4566 - Reg. part. 3357  
A favore di BANCO BPM S.P.A.  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

#### CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere al Comune di San Gavino Monreale copia dei certificati civili, di residenza e di matrimonio degli esecutati. Dai dati reperiti presso l'ufficio anagrafe e stato civile risulta che gli esecutati risultano risiedere nell'immobile oggetto di esecuzione, e di essere regolarmente coniugati dal \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*. Non risultano annotazioni a margine.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## QUESITI N°3,4 E 5

- 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;**

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA N. 267, PIANO TERRA**

Il sottoscritto il giorno 22/12/2023 si è recato presso l'immobile in oggetto e alla presenza del proprietario sig. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* e del sig. ██████████ delegato alle vendite, ha provveduto ad effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici. L'immobile è situato nel comune di San Gavino Monreale, nella via Roma al civico n. 267.

Trattasi di un appartamento al piano terra, facente parte di maggior fabbricato, composto da, soggiorno-pranzo, cucina, 2 camere da letto, wc, e disimpegno, con annessa area cortilizia sul lato retrostante e sul lato antistante l'ingresso condominiale. L'accesso avviene dalla via Roma, tramite viabilità condominiale interna a complesso plurifamiliare. L'immobile appare in generale in condizioni mediocri e necessario di manutenzione straordinaria.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATA A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA, PIANO TERRA**

Trattasi di locale magazzino situato lontano dall'abitazione principale e facente parte di una schiera di piccoli locali di deposito. Ambiente unico di dimensioni ridotte, circa 11mq, in condizioni fatiscenti.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA N. 267, PIANO TERRA**

L'immobile confina con proprietà ██████████, con stradello e con via Roma altre che con aria condominiale.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATA A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA, PIANO TERRA**

L'immobile confina con proprietà ██████████ con proprietà ██████████ e con la via Roma.



## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA N. 267, PIANO TERRA**

Per il computo della **superficie commerciale**, si è utilizzata la norma **Uni 10750** e le **istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dall'agenzia del territorio nel 2016** le quali prevedono, che a tal fine si considerino:

- a) la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:
- 100% delle superfici calpestabili;
  - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
  - 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
  - 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

b) Superficie scoperta a giardino e similare

La **somma delle quote percentuali di superfici esterne** comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc; effettuato con i criteri seguenti:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

c) Balconi, terrazzi e similari.

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
  - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
  - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
  - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

d) Pertinenze accessorie

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



Dalle misure effettuate in loco risulta:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata	Altezza
Soggiorno/pranzo	25,30 mq	-	1,00	25,30 mq	3,20 m
Servizio Igienico	5,10 mq	-	1,00	5,10 mq	3,20 m
Disimpegno	4,80 mq	-	1,00	4,80 mq	3,20 m
Camera 1	15,10 mq	-	1,00	15,10 mq	3,20 m
Camera 2	15,50 mq	-	1,00	15,50 mq	3,20 m
Disimpegno	4,80 mq	-	1,00	4,80 mq	3,20 m
Cucina	12,00mq	-	1,00	12,00mq	3,20 m
<b>Totale</b>	<b>82,60 mq</b>	<b>102,50 mq</b>	<b>-</b>	<b>102,50 mq</b>	<b>-</b>
Cortile	74,80mq	74,80mq	-	-	-
		25,00mq	0,10	2,50 mq	
		49,80 mq	0,02	1,00 mq	
Cortile	51,80 mq	51,80 mq	-	-	
		25,00 mq	0,10	2,50 mq	
		26,80 mq	0,02	0,54 mq	
<b>Totale superficie omogeneizzata:</b>				<b>109,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>	
<b>Superficie omogeneizzata complessiva:</b>				<b>109,00 mq</b>	

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATA A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza
Cantina	10,20mq	11,40 mq	0,25	2,85mq	3,58m
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,85 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,85 mq</b>	

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA N. 267, PIANO TERRA**

L'immobile appare in condizioni manutentive mediocri. Le finiture sono quelle originarie, compresi i serramenti in legno. Gli intonaci risultano in molti ambienti interessati da efflorescenze soprattutto nel bagno e nelle camere da letto. Gli intonaci del soffitto del bagno risultano in precarie condizioni a causa di una perdita d'acqua dal piano superiore. Pur essendo stata eliminata la perdita, non sono stati fatti gli interventi di ripristino a seguito dell'evento. Le camere risultano avere le aperture finestrate a nord-est e una anche una parete a nord-ovest il che implica un problema di esposizione evidente, che si riflette sulla presenza di tracce di muffa dovute a condensa nei soffitti in corrispondenza dei ponti termici delle travi del solaio. Anche esternamente gli intonaci e le tinteggiature appaiono in avanzato stato di degrado. Gli infissi sono tutti in legno in cattivo stato di conservazione, tranne il portoncino della cucina, che risulta in alluminio. Risultano in legno con scurini, a vetro singolo. Risulta la presenza di una sola pompa di calore nel soggiorno, mentre per l'acqua calda risulta la presenza di uno scaldino a gas, oltre che di uno scaldabagno elettrico in bagno. Nel disimpegno è stato creato un piccolo controsoffitto in legno con accesso a botola. Gli impianti sono sottotraccia e i pavimenti in gress.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATA A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA, PIANO TERRA**

Il magazzino si presenta in pessimo stato manutentivo. Vi si accede tramite un portoncino in condizioni manutentive fatiscenti. Le murature sono interessate da lesioni diffuse e il soffitto risulta con tavole a vista e orditura in legno con evidenti segni di ammaloramenti. La pavimentazione risulta di vecchio tipo in cemento stampato. Viene utilizzato come locale di sgombero ma appare in condizioni generali fatiscenti.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA N. 267, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	391	2-9		A2	2	6	112	179,73	T	

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATA A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	298	6		C2	5	10mq	13 mq	28,92	T	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA N. 267, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/10/2009	**** OMISSIS **** c.f. **** OMISSIS ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 298, Sub. 2-9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano T
Dal 28/10/2009 al 22/11/2023	**** OMISSIS **** c.f. **** OMISSIS **** **** OMISSIS **** c.f. **** OMISSIS ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 298, Sub. 2-9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 112 Rendita € 179,73 Piano T

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATA A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/10/2009	**** OMISSIS **** c.f. **** OMISSIS ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 298, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 10mq Piano T
Dal 28/10/2009 al 22/11/2023	**** OMISSIS **** c.f. **** OMISSIS **** **** OMISSIS **** c.f. **** OMISSIS ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 298, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 10mq Rendita € 28,92 Piano T

## QUESITI N°6

- 1) *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 ecc.SANo o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta, secondo il PUC, all'interno della zona ZONA B - DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA B\*. Per tale zona le norme di attuazione così recitano:

*"Comprende alcuni comparti così individuati:*

- *Comparto EX ISAR, compreso tra le vie Olmi, Dante e Leonardo;*
- *Comparto VIA SARDARA, composto da alcune residenze sul lato destro della via Sardara (casa Marongiu, ecc), adiacenti all'area parcheggio dell'Ospedale;*
- *Comparto VILLAGGIO SARTORI.*

*In questa zona sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 6<sup>1</sup> delle*

<sup>1</sup> Art. 6 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti qui di seguito, così come indicato all'art. 31 della L. 05/08/1978 n. 457:

- interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

presenti norme.

Sono vietati gli interventi che causano aumento della superficie coperta<sup>2</sup> e dei volumi esistenti.

L'allaccio alla rete fognaria pubblica, quando non venga adottato altro sistema di smaltimento compatibile, sarà a totale cura e spese dell'utente qualunque sia la distanza dal punto di allaccio attuale."

Inoltre l'immobile è inserito, secondo la perimetrazione del PAI, in area di pericolosità idraulica moderata (Hi1), mentre il garage è inserito in zona (Hi4), area di pericolosità idraulica molto elevata.

Per le zone Hi1 le norme di attuazione all' art. 16.D riguardante la disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata enunciano 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.*

Mentre per le zone H14 il puc all'art. 16.A rende molto più stringenti gli interventi. (vedi allegato)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A dicembre 2023 facevo richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di San Gavino Monreale. In data 09 aprile 2024 ricevevo finalmente risposta, dopo innumerevoli solleciti. Nella risposta il tecnico comunale riportava che non è reperibile nessuna pratica cartacea. Unica notizia reperibile è che l'edificio risulta edificato a seguito di Concessione Edilizia n. 51/77-E rilasciata il 03-maggio 1977.

Recatomi presso gli uffici comunali in data 10-04-2024 si conveniva con il tecnico comunale, di considerare come base progettuale la planimetria catastale, risalente al 1983.

Da tutta la documentazione reperita si evince quanto segue:

Risultano evidenti modifiche interne, sicuramente sanabili ma ciò che occorre approfondire e la regolarità del locale lavanderia e della tettoia sul cortile interno.

Resta da determinare se tali difformità siano "sanabili" o meno anche in relazione all'articolo 34 bis, comma 1, del Testo unico sull'edilizia il quale recita che:

"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo."

- interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

<sup>2</sup> Il regolamento edilizio così cita: Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

1. i balconi, completamente aperti aventi profondità minore o uguale a 1.50 m;
2. le pensiline, i cornicioni o sbalzi di copertura e simili, aventi sviluppo misurato sulla linea di falda minore od uguale a 1.20 m;
3. le verande, i loggiati ed i porticati, le tettoie, ed in genere tutti gli spazi aperti per almeno due lati aventi profondità massima pari a 2.00 m, purché la loro superficie lorda non superi 1/5 della superficie lorda restante del fabbricato calcolata e riferita al piano di riferimento;

Quindi sono abusi edilizi rilevanti tutti quegli interventi che modificano l'unità abitativa in misura superiore al 2% rispetto alla planimetria depositata in Comune.

### Gli abusi sanabili

Sono sanabili gli abusi che non contrastano con il piano regolatore del Comune. È un abuso sanabile l'abbattimento di un tramezzo, la costruzione di una tettoia di legno in terrazzo o in giardino, l'apertura di una porta e ogni altro intervento non comunicato alle autorità comunali.

Come abbiamo anticipato, la legge tollera gli abusi di lieve entità che non alterano la planimetria dell'immobile, entro la soglia del 2%. In caso di difformità più evidenti, invece, si può regolarizzare la situazione in diversi modi:

- chiedere un permesso a costruire in sanatoria (quando sono stati realizzati lavori in assenza di permesso a costruire)
- chiedere la sanatoria, se gli interventi sono stati realizzati senza o in difformità rispetto alla segnalazione certificata di attività (la SCIA)
- presentare una CILA tardiva

Per quanto attiene l'immobile possiamo distinguere le seguenti tipologie di difformità:

1. diversa distribuzione e superficie interna degli ambienti;
2. diversità posizione e dimensione aperture prospetti;
3. liceità locale lavanderia e tettoia nel cortile.

Sentito il tecnico del Comune si concorda con lo stesso che la regolarità edilizia può essere ottenuta, per tutti i punti mediante una unica richiesta di **accertamento di conformità**, art. 36 del **Testo Unico Edilizia** (DPR n. 380/2001), in quanto le modifiche risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

In effetti per quanto riguarda la tettoia il regolamento edilizio dice che non viene computata in superficie coperta una tettoia di profondità massima 2.00 m, aperta su due lati e tale che la superficie lorda non superi 1/5 della superficie lorda restante del fabbricato calcolata e riferita al piano di riferimento. In effetti la tettoia ha profondità 1.8 m e la sua superficie di 7.2 mq è inferiore ad 1/5 della superficie lorda del fabbricato. Quindi anche la tettoia può essere regolarizzata con un accertamento di conformità.

Per quanto riguarda il piccolo locale lavanderia di 3.5 mq (circa 9mc) risulta come volumetria oltre il 2% precedentemente citato, l'utilizzo non gli permette di rientrare come locale tecnico, ma, come confermato dal tecnico comunale, può accedere alla sanatoria mediante accertamento di conformità vista l'esiguità della volumetria.

A tal fine si considereranno quindi in decurtazione rispetto al valore del bene:

- le spese tecniche necessarie per l'ottenimento della regolarità edilizia mediante accertamento di conformità, prevedibili in € 1.500, più sanzioni (Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 DPR n. 380/2001), e oneri per un totale di 2.500€.

Per quanto attiene la possibilità di accedere alla sanatoria delle parti abusive in base al 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. Essendo la data delle ragioni del credito, ipoteca volontaria a garanzia mutuo, del 02/11/2009, e l'ultimo condono L. 326 del 24/11/2003 quindi posteriore a tale data non è possibile accedere a tale possibilità.

Si precisa infine che non risulta la richiesta di agibilità o abitabilità per l'immobile in oggetto

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA N. 267, PIANO TERRA**

L'immobile appare costruito con struttura a muratura portante.

L'esposizione risulta su tre lati, a Nord Est, Nord e Nord Ovest. I pavimenti sono in gress porcellanato e i serramenti in prevalenze in legno tranne uno in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti sono sottotraccia. Lo stato di conservazione è abbastanza scadente. Risultano presenti evidenti segni di muffe e ammoloramenti degli intonaci dei muri e dei soffitti, come già precedentemente evidenziato.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATA A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA, PIANO TERRA**

Il locale risulta costruito in muratura portante e tetto in legno con tavelle in laterizio.

L'esposizione prevalente è a sud ovest. Lo stato di conservazione è pessimo. Il solaio risulta non intonacato, e il pavimento in battuto di cemento. Risultano segni di umidità diffusa e lesioni alle murature.

## QUESITO 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;*

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA N. 267, PIANO TERRA**
- **Bene N° 2 - MAGAZZINO UBICATA A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA, PIANO TERRA**

## QUESITO 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;*

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA N. 267, PIANO TERRA**

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

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
VIA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
09015 - SAN GAVINO MONREALE (SU)  
Nato a \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*
- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
09015 - SAN GAVINO MONREALE (SU)  
Nato a \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il sottoscritto ha chiesto al Comune di San Gavino Monreale il certificato di matrimonio e di stato civile che si allegano in copia

### BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcata A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA, PIANO TERRA

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

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
VIA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
09015 - SAN GAVINO MONREALE (SU)  
Nato a \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*
- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
VIA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*  
09015 - SAN GAVINO MONREALE (SU)  
Nato a \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* il \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## QUESITO 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);*

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA N. 267, PIANO TERRA**

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e familiari.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATA A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA, PIANO TERRA**

Il locale risulta nella disponibilità dei proprietari.

## QUESITO 10

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

Non nella fattispecie

## QUESITO 11

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

L'immobile non risulta avere alcun vincolo di tale natura

## QUESITO 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 presenti usi civici

## QUESITO 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;*

### STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA.

Come metodo di analisi ho utilizzato il procedimento **sintetico comparativo**, che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di esperienze di mercato relative a beni assimilabili a quelli

oggetto della stima per consistenza, caratteristiche intrinseche (Estensione, posizione, accessibilità) ed estrinseche (Servizi pubblici, stato dei fabbricati e caratteristiche ubicazionali), grado di finitura, dotazione di impianti ed accessori. Per questo motivo ho svolto le indagini per reperire le valutazioni di mercato competenti a beni simili, ossia quei valori che hanno la maggiore probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle transazioni, in condizioni normali e di libero mercato tra domanda ed offerta, documentandomi da riviste specializzate e da agenzie immobiliari per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche; ho inoltre utilizzato i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), forniti dall'Agenzia delle entrate, relativi alla compravendita di immobili a San Gavino Monreale il II SEMESTRE 2023(Tab1).

TABELLA 1: VALORI OMI AGENZIA ENTRATE

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: SAN GAVINO MONREALE

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	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	2,2	3	L

## IMMOBILE

Per determinare il valore applicabile e consono all'immobile residenziale *de quo*, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono partito dai prezzi riscontrati, praticati e/o proposti sulla base delle esperienze di mercato e dai valori forniti dall'osservatorio immobiliare, ed ho applicato opportuni coefficienti detti **coefficienti di merito** (Questi coefficienti sono dei moltiplicatori che permettono di correggere i valori medi per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, il loro utilizzo contribuisce ad un ribasso e/o ad un aumento della valutazione media) al fine di omogeneizzare i valori in relazione alle plurime variabili che caratterizzano le diverse fattispecie e anche dei **coefficienti correttivi** relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, nonché le **somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile** e i costi di **demolizione delle parti abusive**.

**Il valore normale di un immobile è quindi il prodotto dei seguenti elementi:**

- **superficie commerciale** (calcolata secondo le norme UNI 10750 e istruzioni agenzia entrate);
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (Tabella 2) e dalle ricerche presso le agenzie immobiliari;
- **coefficienti correttivi**, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso.

A tutto questo dovranno poi sottrarsi le **spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile** (urbanistica e catastale oneri compresi) e per i costi di **demolizione delle parti abusive**

Per quanto riguarda il valore unitario ho utilizzato come base di partenza il valore fornito dalla tabella 2 fornita dall'agenzia delle entrate tramite l'osservatorio immobiliare e i valori praticati dalle agenzie immobiliari. Il primo oscilla tra i 650 e 850€/mq, mentre il valore medio delle agenzie immobiliari per immobili simili è di 800 €/mq. Facendo quindi una media tra i suddetti valori si ritiene congruo applicare un valore base di **775€/mq**.

Per quanto riguarda i **coefficienti correttivi** per essi si è stimata la seguente ripartizione derivante dall'analisi dello stato d'uso e manutenzione e dell'assenza di garanzia per vizi:

DESCRIZIONE	COEFF. CORRETTIVI
Assenza di garanzie per vizi del bene venduto	0,92
Stato d'uso e manutenzione	0,92
Stato di possesso	1
<b>Coefficiente complessivo Cr=(C1xC2xC3)</b>	<b>0,846</b>

Per quanto riguarda la pratica edilizia e quella catastale si stima per tali pratiche un costo di regolarizzazione  $C_{reg}$ :

- **2.500€** per la pratica edilizia di **accertamento di conformità** (imposte, bolli, sanzioni comprese)
- **1.200€** la pratica catastale di aggiornamento planimetria interna una volta eseguiti i lavori. (imposte e bollicompresi)

Desumendo quindi, oneri compresi, una cifra che si stima circa di **3.700€ (Costi regolarizzazione)**

Per il calcolo del valore dell'immobile può quindi usarsi la seguente formula:

$$Vr = Sc \cdot Vu \cdot Cr - Cd - Creg$$

*Vr\_ valore reale dell'immobile espresso in €*  
*Sc\_ sommatoria della superficie commerciale in mq*  
*Vu\_ valore unitario commerciale espresso in €/m2*  
*Cr\_ coefficienti correttivi*  
*Cd\_ costi demolizione e ricostruzione in €*  
*Creg\_ costi regolarizzazione in €*

Lotto	Sc (mq)	Vu (€/m2)	C <sub>reg</sub> (€)	C <sub>r</sub>
Immobile 1	109	775,00	3.700,00	0,846
Immobile 2	2,85			
<b>Totale</b>	<b>111,85</b>			

$$Sc * Vu = 111,85€ * 775,00€ = 86.683,75€$$

$$Vr = 86.683,75€ * 0,846 - 3.700,00€ = 69.669,13€$$

arrotondabili a 70.000,00€

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

---


$$Vr = 70.000,00€$$


---

## QUESITO 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 risulta costituito alcun condominio.

## QUESITO 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*

Si allega agli atti

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.

Sestu, li 10/04/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Viola Filippo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico** così costituito:

- **Bene N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA N. 267, PIANO TERRA**

Trattasi di un appartamento per civile abitazione al piano terra, facente parte di maggior fabbricato, composto da: soggiorno-pranzo, cucina, 2 camere da letto, wc, e disimpegni, con annessa area cortilizia sul lato retrostante e sul lato antistante l'ingresso condominiale. L'accesso avviene dalla via Roma, tramite viabilità condominiale interna a complesso plurifamiliare. L'immobile appare in generale in condizioni mediocri e necessario di manutenzione straordinaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 391 Sub2 e 9, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA ROMA snc, PIANO TERRA**

Trattasi di locale magazzino situato a poca distanza dall'immobile principale e costituito da piccolo locale con unico accesso su strada sterrata in condizioni fatiscenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 298, Sub. 6, Categoria C/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile San Gavino Monreale (SU) - via Roma 267, interno 2 piano terra</b>	109	775,00€	84.475,00€	1	84.475,00€
<b>Bene N° 2 - Magazzino San Gavino Monreale (SU) - via Roma 267, piano terra</b>	2,85	775,00€	2.208,75€	1	2.208,75€
<b>Valore di stima:</b>					<b>86.683,75€</b>

Valore di stima: 86.683,75€

### Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia	%	15
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.700

$Vr=86.683,75€ \cdot 0,846 - 3.700,00€ = 69.669,13€$

**Valore finale di stima arrotondato per eccesso: € 70.000,00€**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2023 DEL R.G.E.**

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.000,00€

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	San Gavino Monreale (SU) - via Roma 267, piano terra, interno 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 391 Sub2 e 9, Categoria A2	<b>Superficie commerciale</b>	109 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Mediocre		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento per civile abitazione al piano terra, facente parte di maggior fabbricato, composto da: soggiorno-pranzo, cucina, 2 camere da letto, wc, e disimpegni, con annessa area cortilizia sul lato retrostante e sul lato antistante l'ingresso condominiale. L'accesso avviene dalla via Roma, tramite viabilità condominiale interna a complesso plurifamiliare. L'immobile appare in generale in condizioni mediocri e necessario di manutenzione straordinaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	San Gavino Monreale (SU) - via via Roma 267, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 298, Sub. 6, Categoria C/2	<b>Superficie commerciale</b>	2,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Pessimo		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locale magazzino situato a poca distanza dall'immobile principale e costituito da piccolo locale con unico accesso su strada sterrata, in condizioni fatiscenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

