

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

NI IMMOBILIARI  
ASTE  
NELLA CAUSA N.654/2

CONTRO XXX XXX E XXX XXX XXX



l'Ufficio  
Zucca

P.zza Belgio n.3

09129 CAGLIARI

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

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

Firmato Da: ZUCCA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: ee1fe1af024b451e57feb8472cba68





## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA NELLA CAUSA N.654/2010 r.g.

PROMOSSA DA BANCO DI SARDEGNA

CONTRO XXX XXX E XXX XXX PIA

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Marco Zucca

Piazza Belgio n. 3 09129 CAGLIARI

**PREMESSA**

Il giorno 21 settembre 2023 il sottoscritto dott.ing. Marco Zucca, nato a Cagliari il 30/05/1961 con residenza e studio in Cagliari P.zza Belgio 3, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari (n°2794) e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa S. Cocco per la causa iscritta al n°80/2018 del R.G. L'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano inviati in data 27/09/2023;

Il verbale del 20/05/2020 riportava il seguente incarico:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*  
*b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*  
*c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*



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

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

- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda –prima di tutto– all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione);



*l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

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

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

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

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

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

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

### **OPERAZIONI PERITALI**

Il 15/12/2023 ore 9,00, come fissato nella lettera raccomandata (contenente anche l'informativa sulla procedura) inviata agli esecutati all'indirizzo via Silvio Pellico n.13 Sinnai, non è stato possibile effettuare il sopralluogo in quanto nessuno era presente. Lasciato un messaggio, venivo contattato dalla signora XXX, attuale occupante dell'immobile, e venne concordato l'accesso al bene per il giorno 15/01/2024 alle ore 12; il sopralluogo all'immobile in oggetto si è svolto in tale data.

Oggetto della presente relazione, tra altri riportati nell'Atto di pignoramento, sono i seguenti due

immobili siti nel comune di Sinnai

- a) appartamento in via Leonardo Da Vinci n.6 distinto in N.C.E.U. al **F.45 particella 1252 sub.1**;
- b) garage in via Leonardo Da Vinci n.6 distinto in N.C.E.U. al **F.45 particella 1252 sub.2**

Allo stato attuale l'appartamento risulta individuato con il civico n.9 ed il garage con il civico n.7.

Allo stato attuale non vi è separazione fisica tra l'appartamento ed il garage; il cortile al piano terreno dell'appartamento risulta un tutt'uno con quello che viene rappresentato in mappa catastale come garage e non è possibile distinguere il "confine" fra le due unità catastali; due finestre dell'appartamento (ripostiglio e corridoio) aprono su quella che dovrebbe essere l'unità "garage".

Per il motivo di cui sopra la relazione che segue viene svolta trattando i due beni come un unico immobile "appartamento con garage".

#### **RISPOSTA AI QUESITI PERITALI**

- 1) Si è provveduto ad inviare all'esecutato per mezzo di posta raccomandata in data 18/11/2023 (regolarmente ritirata in data 28/11/2023) l'informativa predisposta dall'Ufficio del Tribunale ed la lettera nella quale veniva fissata la data del sopralluogo sull'immobile.
- 2) Si è verificata la documentazione in atti, in particolare:
  - a) Si è verificata la presenza di Certificato Ventennale redatto dal Notaio L. Corda in data 23 febbraio 2011, riportante la descrizione identificativa dell'immobile oggetto di pignoramento.
  - b) Sulla base del Certificato Notarile e della Visura storica catastale dell'immobile (All.A) si determinano i seguenti passaggi:

#### *Trascrizioni provenienza*

A) Trascrizione (cas.23713 art.19583 del 17/12/1980) compravendita a rogito Vincenzo Vacca del 21/11/1980 rep.5558/3545 a **favore** XXX XXX e XXX XXX XX **contro** XXX XX, del "fabbricato vecchissimo sito in Sinnai in via Leonardo da Vinci 6, di 3 vani e servizi + loggiato e cortile al p.1." distinto NCEU denuncia prot.371 del 30/10/1980 e al N.C.T. al F.45 mapp.689/c di mq 167.

Il venditore si riservava il diritto di abitazione vita natural durante.

*Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli*

B) Iscrizione (cas.13022 art.3313 del 16/04/2010) di *Ipoteca giudiziale favore* Banca di Credito

Sardo **contro** XXX XXX per ½ per l'immobile descritto come terreno in via Leonardo Da Vinci 6 al F.45 mapp.689/c;

C) Iscrizione (cas.24060 art.6380 del 12/07/2010) di *Ipoteca giudiziale favore* Banco di Sardegna

s.p.a. **contro** XXX XXX e XXX XXX XX, per gli immobili descritti come: appartamento in Sinnai in via Leonardo Da Vinci 6 al n.c.e.u. F.45 mapp.1252/1; autorimessa sita in Sinnai in via Leonardo Da Vinci 6 al n.c.e.u. F.45 mapp.1252/2;

D) Trascrizione (cas.38806 art.24661 del 23/11/2010) di *Verbale di pignoramento immobiliare a*

**favore** Banco di Sardegna s.p.a. **contro** XXX XXX e XXX XXX XX, per gli immobili (tra altri) descritti come: appartamento in Sinnai in via Leonardo Da Vinci 6 al n.c.e.u. F.45 mapp.1252/1 vani 9: autorimessa sita in Sinnai in via Leonardo Da Vinci 6 al n.c.e.u. F.45 mapp.1252/2 mq 15.

Posto che non è certificato il decesso del signor XXXXX (ancora catastalmente intestatario del diritto di abitazione), si rileva la continuità ventennale delle trascrizioni.

- c) Si è provveduto ad acquisire la planimetria catastale dei due immobili che risulta depositata presso il Catasto Fabbricati dal 24/03/1989 (All.B1 e All.B2)
  - d) Si è provveduto ad acquisire, presso l'archivio notarile, copia dell'atto di Compravendita dell'immobile in oggetto da parte degli esecutati (All.C).
  - e) Gli esecutati sono proprietari dei beni per ½ ciascuno.
- 3) I beni oggetto di perizia costituiscono un unico edificio ubicato in comune di Sinnai nella via Leonardo Da Vinci (Foto 01) al civico 9 vi è l'ingresso dell'appartamento (Foto 02) ed al civico 7 l'ingresso del "garage" (Foto 03).

L'immobile è stato realizzato in tempi successivi a partire da un originario e vecchio (antecedente il 1967) fabbricato al solo piano terreno; attualmente risulta articolato su due livelli collegati attraverso scala interna e costituisce un unico appartamento con piccolo cortile che, in parte, è catastalmente identificato come autorimessa.





Il fabbricato ha struttura portante mista con prevalenza di muri portanti (al piano terreno di natura mista pietra/blocchetti/laterizi, al primo piano murello laterizio) con inserimento di pilastri e travi in cemento armato nella successiva sopraelevazione; i solai interpiano e di copertura sono di tipo laterocementizio. Lo stato generale dell'immobile è di parziale degrado con evidenti distacchi di intonaco nelle facciate (cornicioni e marcapiano) che determinano infiltrazioni di acque meteoriche negli ambienti interni (specie al primo piano).

Le caratteristiche interne dell'immobile sono le seguenti:

- Portoncino di ingresso appartamento su strada in legno (Foto 04) in mediocri condizioni di manutenzione; vano accesso al garage chiuso da serramento in lamiera di ferro in stato di degrado;
- serramenti esterni verso strada costituiti a anta interna (doppivetri) e persiana esterna ad alette orientabili in alluminio elettro colorato (Foto 05, 06);
- porte interne in legno di differente tipologia in parte in legno (Foto 07) in parte in alluminio (Foto 08), con specchiatura cieca e in parte vetrata in mediocre stato di manutenzione;
- pavimento in piastrelle ceramiche non uniforme in tutti gli ambienti (Foto 09, 13) posato in diagonale (Foto 10) o parallelo (Foto 11) alle pareti con o senza fugatura; una delle camere al primo piano ha una moquette in pessimo stato (Foto 12);
- pareti interne e soffitti intonacati al rustico e tinteggiati; pareti bagno rivestite da piastrelle ceramiche per tutta altezza si segnalano al piano terra degrado dell'intonaco per umidità di risalita (Foto 14, 15, 15a) ed al primo piano degrado per infiltrazioni acque meteoriche dal soffitto e dalle pareti perimetrali (Foto 16, 17, 18, 19);
- bagno al piano terreno dotato di lavabo (ad incasso su mensolone in muratura (Foto 20), doccia, vaso e bidet (in posizione rialzata con gradino Foto 21). Al primo piano il bagno è dotato di vaso e bidet lavandino con colonna e vasca d'angolo;
- impianti elettrico e idrico funzionanti. Si segnala che l'impianto idrico dei due bagni è stato realizzato con le tubazioni a vista (Foto 23).
- l'immobile non è dotato di sistema di riscaldamento ad eccezione di un caminetto a legna posto sul fondo del locale soggiorno (Foto 24);



- altezza interna variabile: m 3,20 al primo piano zona soggiorno studio; m 2,95 al piano primo zona camere da letto e arrivo scala; m 3,10 al piano terra zona soggiorno; m 2,85 nella parte servizi del piano terra;
- il cortile, anche nella parte “garage”, risulta pavimentato in modo disuniforme e con materiali di recupero, parte con piastrelle ceramiche, parte con piastrelloni in cemento stampato, parte con battuto di cemento (Foto 30); parte del cortile è coperto in quanto al di sotto di una camera al piano superiore mentre la restante parte è sovrastata da una griglia metallica del tipo “orsogrill” montata su telaio metallico (Foto 31);
- si segnala l’insufficienza (inferiore ai requisiti minimi per l’abitabilità) di areazione ed illuminazione naturale di diversi locali, in particolare: la finestra nel soggiorno al piano terra ha dimensioni insufficienti non valendo come apertura il vano chiuso da vetromattone (Foto 24); il cucinino non ha finestra ma un vano chiuso con vetromattone (Foto 25); il bagno al piano terreno, privo di ventilazione forzata, ha una “finestra” che apre sul corridoio dell’appartamento; la camera da letto che affacci sul retro ha una sola apertura alta a vasistas di dimensioni insufficienti; non risulta possibile l’apertura di nuove finestre nei vani sopra richiamati in quanto tre fronti del fabbricato affacciano su altre proprietà private.

L’appartamento (All.D1, All.D2) è così articolato:

Piano terra: zona ingresso (mq 11,4 Foto 26) con scala (struttura in metallo e gradini in legno Foto 27) di distribuzione al piano superiore); soggiorno (mq 29,2 Foto 28); zona cottura (mq 7 Foto 25); corridoio disimpegno (mq 6,1) (Foto 29); vano di sgombero (mq 10) con finestra sul garage; bagno (mq 9,2 Foto 20, 21); cortile/garage (mq 31,5 Foto 30, 30b).

Primo piano: disimpegno (mq 14 Foto 32) di sbarco della scala di collegamento col piano terra; bagno (mq 7 Foto 22, 23); Camera da letto (mq 15,3 Foto 33) con affaccio su via pubblica; camera da letto (mq 11,6 Foto 16, 17) con finestra a vasistas aperta sul retro (altra proprietà); zona soggiorno (mq 19,6 Foto 34, 35); ripostiglio (mq 6 Foto 36) privo di divisorio murario con il soggiorno; Camera destinata a studio (mq 14,6 Foto 37); Terrazzino (mq 16,5 Foto 38) dove è collocata una scala metallica (telaio in profilati di ferro, pedate in lastra di acciaio zincato e parapetto in tubi di ferro) che permette l’accesso alla



copertura del fabbricato. Quest'ultimo solaio non risulta accatastato come lastrico solare e non risulta come superficie utile nella sanatoria; pur comodamente accessibile e dotato di parapetto, il solaio di copertura non può essere destinato ad un utilizzo a terrazza in quanto privo di pavimentazione di usura (guaina di impermeabilizzazione non protetta) e privo di collaudo statico che ne certifichi la resistenza.

La superficie utile coperta complessiva dell'appartamento è di mq 161

La superficie commerciale dell'immobile (appartamento e garage), calcolata tenendo conto della superficie occupata da muri perimetrali e partizioni interne, della superficie della terrazza al primo piano (coefficiente 0,35) e del cortile/garage al piano terreno (coefficiente 0,4), è di **mq 208**; dal calcolo è esclusa, per le ragioni sopra richiamate, la superficie della copertura del fabbricato.

- 4) I dati catastale e di indirizzo (a meno del numero civico ora cambiato) richiamati nell'atto di pignoramento corrispondono con l'attuale identificazione dell'immobile.
- 5) L'immobile in oggetto risulta accatastato e le planimetrie (All.B1, All.B2) depositate presso l'Ufficio del Territorio corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto a meno:

- dell'attuale mancanza, nel cortile, del muro di separazione tra appartamento e garage;
- della non rappresentazione della scala di accesso alla copertura;
- della non rappresentazione della finestra sul cortile nel vano di ingresso al piano terreno.

- 6) Dalla documentazione messa a disposizione dagli Uffici del Comune di Sinnai (istanza di accesso agli Atti del 15/12/2023), per l'immobile in oggetto, si ricava:

- Concessione edilizia del 17/05/1977 pratica n.208 rilasciata a XXX XXX per "sopraelevazione di una casa di abitazione" (All.E1). Nell'elaborato di progetto allegato alla concessione (All.E2), viene rappresentato il piano terreno, evidentemente privo di titolo ma allora già esistente, che è reso legittimo dalla stessa concessione alla sopraelevazione. L'immobile attuale non corrisponde a quello rappresentato nel progetto (scala esterna, maggiore estensione del primo piano ...).
- Concessione in Sanatoria n.57 del 28/02/1990 (All.F) al sig. XXX XXX relativamente "all'operadi ampliamento di una casa di abitazione già realizzata in Sinnai"; dalla "relazione di perizia" allegata alla richiesta di concessione (All.G) si ricava che le opere oggetto di sanatoria riguardano



una parte del garage e del disimpegno andito al piano terreno ed una camera e una parte del disimpegno al primo piano; viene inoltre proposta una diversa distribuzione degli spazi interni, la creazione di un w.c. e di una terrazza al primo piano.

Alla concessione in sanatoria è allegata la planimetria catastale (quella attuale) che rappresenta nella sostanza, pur con i limiti di un disegno piuttosto approssimativo, quanto ora esistente a meno:

- dell'attuale mancanza, nel cortile, del muro di separazione tra appartamento e garage;
- della non rappresentazione della scala di accesso alla copertura;
- della non rappresentazione della finestra sul cortile nel vano di ingresso al piano terreno.

Tali difformità possono essere eliminate riportando l'immobile alla situazione assentita; per tali opere (rimozione scala ed eliminazione finestre non previste) si stima, a corpo, un importo di € 3.000,00.

#### ***Abitabilità e destinazione dell'immobile***

Alla concessione in sanatoria è allegata una "autorizzazione di abitabilità o agibilità" (All.H); tuttavia si segnala che, date le variazioni riscontrate, tale documento perde efficacia.

Inoltre si sottolinea la mancanza, in alcuni ambienti, dei requisiti minimi igienici sanitari relativi alle superfici finestrate.

- 7) Considerata la tipologia e la concatenazione delle due unità immobiliari (appartamento e garage) si ritiene non praticabile la vendita in lotti.
- 8) Oggetto del pignoramento sono due immobili per l'intero; ciascun immobile è dei due creditori per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$ .
- 9) L'immobile in oggetto non è abitato dal debitore o dal coniuge o suo familiare; è occupato dalla XXX dal 1991 in virtù di scrittura privata non registrata di preliminare di vendita contro XXX XX, XXX XXX a favore di XX).
- 10) L'immobile non è occupato da coniuge separato.
- 11) Sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità
- 12) L'immobile non rientra nelle circostanze di cui al quesito 13.
- 13) Le due particelle catastali in oggetto costituiscono di fatto un unico immobile, conseguentemente la stima si rivolge al complesso immobiliare costituito da un appartamento con cortile e posto auto



compresi.

Per la stima si è proceduto seguendo il metodo di comparazione diretta basato su indagini svolte in loco, presso agenzie ed operatori immobiliari e da rilevamenti diretti e dalla consultazione di pubblicazioni specializzate (dati Osservatorio Immobiliare Nazionale a cura del Ministero Finanze Dipartimento Territorio; Borsino immobiliare ...) che indicano valori medi per immobili venduti nella stessa zona e riferiti al metroquadro commerciale.

I valori medi di riferimento che verranno assunti alla base della stima verranno "corretti" per tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, introducendo opportuni coefficienti correttori (superiori o inferiori all'unità).

Influisce notevolmente nella stima la mancanza dei requisiti di illuminazione e ventilazione naturale di alcuni locali e la necessità di interventi edilizi di ristrutturazione sia interna che esterna.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indica un intervallo tra 800,00 €/mq e 1.100,00 per abitazioni economico in normale stato collocate nella periferia residenziale del comune di Sinnai; il borsino "immobiliare.it" per la zona semiperiferica di Sinnai e per abitazioni "di qualità inferiore alla media", indica quotazioni minime di 766,00 €/mq e massime di 1.041,00 €/mq; l'Osservatorio Immobiliare Cagliari (FIAP) per zona semicentro ed immobili da ristrutturare pone valori compresi tra €/mq 720,00 e €/mq 830,00.

Sulla base di queste informazioni si adotta il valore medio di riferimento pari a €/mq 825,00.

Tale valore verrà corretto applicando un coefficiente pari 0,7 per tenere conto della mancanza di requisiti di illuminazione e ventilazione naturale di alcuni ambienti (con l'impossibilità di porvi rimedio) e un coefficiente pari a 0,9 per tenere conto anche dello stato di degrado delle facciate esterne del fabbricato.

Sulla base del metodo di stima adottato, delle considerazioni e dei passaggi sopra riportati, il valore di stima dell'insieme dell'abitazione (F.45 particella 1252 sub.1) e del garage (F.45 particella 1252 sub.2) nella via Leonardo Da Vinci Sinnai, risulta dal seguente calcolo (€/mq 825,00 x 0,7 x 0,9 x mq 208) - € 3.000,00) pari ad **€ 105.000,00 (centocinquemila)** arrotondato

- 14) Gli immobili in oggetto costituiscono un edificio indipendente che occupa per intero il lotto di pertinenza pertanto non vi è un condominio e non vi sono spese fisse che vengono ripartite.



**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare copia della relazione alle parti. In relazione al mandato conferitogli dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Cocco, avendo risposto ai quesiti proposti all'atto dell'incarico, ritiene di aver assolto all'incarico e pertanto deposita la presente relazione.

Cagliari aprile 2024

Allegati

Documentazione fotografica

All.A1, All.A2: visura storica catastale appartamento e garage;

All.B1, All.B2: planimetria catastale appartamento e garage;

All.C: copia atto di compravendita;

All.D1, All.D2: planimetrie di rilievo dell'immobile;

All.E1, All.E2: concessione edilizia e elaborato di progetto;

All.F: concessione in sanatoria n.158 del 07/06/2000;

All.G: relazione di perizia allegata alla concessione in sanatoria;

All.H: certificato agibilità originario

Il Consulente tecnico  
dott. ing. Marco Zucca

