

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare 389/2016 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Precisazioni.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bonaria n. 38, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Dati Catastali.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Composizione lotto.....	10
Titolarità.....	10
Stato di occupazione.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Patti.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Precisazioni.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Descrizione.....	13
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sinnai (CA) - Via delle rose n.18.....	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Dati Catastali.....	14

Cronistoria Dati Catastali	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Composizione lotto.....	18
Titolarità.....	18
Stato di occupazione	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Patti	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Lotto 3	18
Precisazioni.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli	19
Descrizione.....	20
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Flumendosa n. 46, edificio 1	20
Confini	20
Consistenza	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Dati Catastali	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Composizione lotto.....	24
Titolarità.....	24
Stato di occupazione	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Patti	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Stima / Formazione lotti	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Lotto 3	27
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30

Lotto 3	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 389/2016 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 174.295,00	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 723.200,00	32
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 408.638,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bonaria n. 38, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2	34
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Sinnai (CA) - Via delle rose n.18	34
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Flumendosa n. 46, edificio 1	34

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 03/04/2020, il sottoscritto

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bonaria n. 38, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2 (Coord. Geografiche: 39.24125582682697, 9.181114728056764)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Sinnai (CA) - Via delle rose n.18 (Coord. Geografiche: 39.135685, 9.429845)
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Flumendosa n. 46, edificio 1 (Coord. Geografiche: 39.213930, 9.302345)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo della presente procedura esecutiva è presente il certificato notarile ex art. 567 a firma del
**** Omissis ****.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione necessaria

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1965 al 04/12/1997	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/12/1997 al 04/08/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 04/08/1999 al 30/04/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	02/06/1998	40	16
		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FLORIS ALBERTO	04/08/1999	47039	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA CAGLIARI	09/08/1999	23531	15706
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 30/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 04/10/2016
Reg. gen. 27546 - Reg. part. 20918
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La Trascrizione Nota Registro generale n. 27546, Registro particolare n. 20918, Unità negoziale n. 1, Immobile 1, Abitazione Via Bonaria s.n.c. Quartu riporta erroneamente i dati catastali antecedenti alla BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 22/05/2015, data in cui i dati catastali sono stati variati in Foglio 30 Particella 1910 Subalterno 18

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione dell'istanza di cancellazione dei gravami, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 400 euro comprensivo di imposte e costo della pratica, oltre 0,50% sulla base imponibile della vendita.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA BONARIA N. 38, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 2

Appartamento uso civile abitazione posto al secondo e ultimo piano di un edificio su due piani f.t. più lastrico solare. Presente Ingresso, 3 camere da letto, soggiorno, cucina, ripostiglio, due balconi con locale lavanderia. Presenza di irregolarità sanabili.

L'immobile attualmente occupato dalla **** Omissis **** con regolare contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 20/12/2006 registrato a Cagliari il 4 gennaio 2007 n. 79 serie 3, della durata di 4 anni rinnovabile.

CONFINI

L'accesso al Vano scala avviene dal marciapiede lungo la Via Bonaria.

Al Piano Primo sono presenti due unità immobiliari distinte al Sub. 17 è di proprietà **** Omissis ****.

Al Piano 2° è presente una seconda unità immobiliare distinta al Sub. 7 è di proprietà **** Omissis ****.

Il lastrico sovrastante l'unità immobiliare non è censito al N.C.E.U.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	3,20 m	2°
Balcone Scoperto (lato Via Bonaria)	4,90 mq	5,80 mq	0,25	1,45 mq	3,20 m	2°
Balcone scoperto (lato	6,90 mq	8,30 mq	0,25	2,08 mq	3,20 m	2°

cortile interno)						
Totale superficie convenzionale:				117,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è scadente. Sono presenti tracce di infiltrazioni dal lastrico solare sovrastante con fenomeni degenerativi sul solaio interpiano superiore.

PARTI COMUNI

L'unica parte comune è la scala, bene comune non censibile a tutte le unità dell'edificio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1910	18		A2	2	6,5	121	369,27	2	

Corrispondenza catastale

La visura catastale riporta l'indirizzo di Viale Bonaria n. 26.

Non si prevede necessità di effettuare variazioni catastali al fine dell'emissione del decreto di trasferimento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1997 al 04/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 950, Sub. 8 Categoria A2 Rendita € 369,27
Dal 04/08/1999 al 22/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 950, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 369,27 Piano 2

Dal 22/05/2015 al 30/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1910, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 121 Rendita € 369,27 Piano 2
------------------------------	-------------------	---

Il titolare catastale corrisponde con il titolare reale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona urbanistica B2 del Piano urbanistico Comunale del Comune di Quartu S.Elena ai sensi della variante di cui all'adozione definitiva Delibera C.C. N. 51 del 21/06/2016.

L'immobile è all'esterno del Centri Antica e Prima Formazione, in quanto Perimetrazione superata

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in base alla Licenza di Costruzione n. 1598 del 18/04/1962 a nome di [REDACTED], per "Demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione sito in via Bonaria n. 26".

Successivamente è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 1744 del 14/11/1962 a [REDACTED] per "Variante da apportare al progetto già esaminato in C.E. per costruzione di un 3° piano al posto dell'attico", mai realizzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi non corrisponde allo stato di progetto, in quanto nella realizzazione sono state eseguite delle piccole variazioni interne che corrispondono alla situazione descritta nella pianta depositata al N.C.E.U. in data 12/06/1965, nello specifico è presente una camera in più nella parte dell'immobile sul lato della Via Bonaria, ed è stato realizzato un ripostiglio alla fine del corridoio a svantaggio della superficie della camera.

Si prevede la regolarizzazione Edilizia mediante la presentazione di una mancata SCIA per opere interne con un costo stimato di euro 1.000 per sanzione, e altrettanti 1000 per oneri di progettazione e diritti di segreteria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione lungo le direttrici NE-SO.

L'altezza interna utile è di m 3,20.

Le strutture verticali sono in muratura portante con blocchi di laterizio semipieno, non si evidenziano fenomeni fessurativi rilevanti.

Solai sono di tipo latero cementizio. Il solaio superiore presenta piccole fessurazioni con possibili distacchi di materiale causati da infiltrazioni dal lastrico solare sovrastante.

IL lastrico solare è isolato tramite guaina bituminosa, in pessimo stato conservativo.

Le pareti interne sono in tramezzo di laterizio forato, intonacato, senza evidenti fenomeni degenerativi.

La pavimentazione interna è in mattoni graniglia tipici degli anni '60. I bagni sono rivestiti con piastrelle di gres porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in gli originali in legno e tapparelle esterne in pvc.

Gli impianti elettrici, idrici e fognari sono gli originali, funzionanti, ma non certificati.

Non è presente l'impianto di riscaldamento, ma sono presenti dei climatizzatori che gli occupanti riferiscono di loro proprietà.

Non sono presenti pertinenze condominiali, parcheggi, spazi di manovra etc.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bonaria n. 38, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/01/2007
- Scadenza contratto: 01/01/2023
- Scadenza disdetta: 01/06/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è occupato in continuità dalla sig.ra **** Omissis **** ivi residente, C.F. **** Omissis **** con contratto di locazione per durata di 4 anni dal 01/01/2007 al 01/01/2011 con tacito rinnovo, tranne che per disdetta da inviare entro 6 mesi dalla data di scadenza.

Il canone di locazione convenuto è di 4800 euro annuali corrispondere in 12 mensilità.

Le spese condominiali che ammontano a circa 300 euro annui, sono a carico del conduttore dell'immobile.

E' stata versata una caparra di n. 2 mensilità (€ 800,00).

Visto lo stato conservativo dell'immobile si ritiene il canone di Locazione CONGRUO

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 300,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Non è presente l'amministratore di condominio. I condomini sulla base dell'importo delle utenze e spese generali versano una quota annuale che si riferisce essere attorno alle 300 euro.

PATTI

nessun Patto riscontrato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

LOTTO 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo della presente procedura esecutiva è presente il certificato notarile ex art. 567 a firma del
**** Omissis ****.

PRECISAZIONI

-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1997 al 09/08/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR CAGLIARI	02/06/1998	40	16
Dal 09/08/1999 al 09/08/1999	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Floris	04/08/1999	47039	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	09/08/1999	23529	15704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/1999 al 01/05/2021	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floris Alberto	04/08/1999	47039	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Cagliari	09/08/1999	23531	15706
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 01/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 04/10/2016
Reg. gen. 27546 - Reg. part. 20918
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione dell'istanza di cancellazione dei gravami, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 400 euro comprensivo di imposte e costo della pratica, oltre 0,50% sulla base imponibile della vendita.

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SINNAI (CA) - VIA DELLE ROSE N.18

Località Solanas, porzione di villa bifamiliare composta da seminterrato, Piano Terra e Primo Piano, nel Comune di Sinnai, località Solanas. Presenza di abusi sanabili e abusi insanabili.

CONFINI

L'altra porzione di Villa Bifilare è censita al NCEU al Foglio:85 Particella:609, in cui sono presenti n. 2 appartamenti indipendenti di proprietà **** Omissis ****; a Nord confina direttamente con la Via delle Rose. A sud, lato mare confina con la proprietà del sign. **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	136,10 mq	149,72 mq	0,50	74,86 mq	2,45 m	Seminterrato
Villino - Piano Terra	64,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	2,70 m	Terra
Balcone coperto	37,28 mq	41,50 mq	0,40	16,60 mq	2,70 m	Terra
Villino - Piano Primo	53,23 mq	59,97 mq	1,00	59,97 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	9,33 mq	10,46 mq	0,25	2,62 mq	0,00 m	Primo
Balcone coperto	13,88 mq	16,08 mq	0,40	6,43 mq	2,70 m	Primo
Villino	420,00 mq	420,00 mq	0,18	75,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				314,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				314,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Calcolo della consistenza eseguito su superfici e volumi assentiti come da Concessione edilizia n. 258 del 26/06/1980. I volumi realizzati in difformità al suddetto atto abilitativo visto il regime vincolistico esistente relativo alla distanza dal mare (150 metri) soggetto ad autorizzazione paesaggistica con insindacabile parere dell'autorità preposta, si considera insanabile, da demolire e quindi non considerato ai fini del calcolo della consistenza immobiliare.

Al piano Seminterrato sono presenti delle modifiche interne sanabili.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, recentemente ristrutturato presenta finiture di pregio.

Nel Piano Terra e Primo piano è praticata l'attività di bed and breakfast

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti Comuni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	386			A7	7	7	197	723,04	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale con la situazione attuale in quanto nel piano seminterrato sono state eseguite delle modifiche di partizioni interne atte a creare un'unità abitativa formata da una stanza soggiorno pranzo, quattro camere da letto e un bagno; Al piano terra e primo ci sono delle difformità comprensive a diversa distribuzione degli spazi e ampliamenti volumetrici, modifiche dei prospetti, nel cortile è stata realizzato abusivamente un locale WC, Doccia e ripostiglio, per i quali non si è provveduto a presentare dichiarazione di variazione catastale.

I costi per le prestazioni professionali e i diritti per Denuncia di Variazione catastale ammontano a 1500,00 euro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1993 al 13/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 386 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 197 Rendita € 596,51
Dal 09/11/2015 al 01/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 386 Categoria A7 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 197 Rendita € 723,04

Il titolare reale corrisponde con l'esecutato e non corrisponde al titolare catastale a causa della mancata voltura catastale dell' ATTO NOTARILE PUBBLICO di DIVISIONE , Data 04/08/1999 Numero di repertorio 47039, Notaio FLORIS ALBERTO

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito nella zona urbanistica ZONA B2 – frazione di SOLANAS e CUILI MURVONI del Comune di Sinnai.

L'edificazione in queste zone verrà attuata con lo strumento della concessione edilizia. L'attività edificatoria è disciplinata dalle seguenti norme di zona:

Indice massimo di edificabilità fondiaria di 0,5 (mc/mq), con un massimo di 0,4(mc/mq) per le residenze ed un minimo di 0,1(mc/mq) riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata.

Rapporto di copertura massimo non superiore ad 1/4 della superficie complessiva del lotto.

Altezza massima degli edifici, misurata con i criteri di cui al precedente Art. 9, non superiore a mt 7,50.

Sono consentiti al massimo due piani fuori terra.

Distacco dai confini (sia pubblici sia privati) mt 5,00.

Nei lotti liberi, anche se derivanti da demolizione, è fatto obbligo di realizzare costruzioni isolate. E' consentita la costruzione in aderenza sui confini del lotto solo nel caso in cui si dimostrasse l'impossibilità di altre soluzioni che consentano lo sfruttamento della volumetria edificabile;

In caso di nuovi allineamenti stradali, gli edifici devono allinearsi in modo tale da permettere strade di larghezza non inferiore a mt 8,00.

E' obbligatoria la copertura a tetto, con pendenza massima del 25%.

La finitura degli esterni deve essere in intonaco tinteggiato a tinte neutre o con rivestimento in pietrame locale o in mattoni laterizio a vista.

E' vietato l'uso di materiali riflettenti e di rivestimenti in ceramica

Le recinzioni potranno avere un'altezza massima complessiva di mt 2,50 sui confini verso le altre proprietà; mentre sul fronte strada la parte in muratura non dovrà superare l'altezza di un metro per lasciare spazio, nella parte superiore, ad elementi di recinzione a vista, in legno o ferro battuto.

Gli infissi devono essere realizzati con sportelloni o persiane in legno oppure in materiali e tonalità cromatiche simulanti il legno.

Lotto minimo mq 1.000: sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore esistenti alla data di adozione del PUC.

Per la realizzazione di più di due alloggi indipendenti si stabilisce un numero massimo di unità

abitative per ogni singolo lotto, rapportato alla volumetria residenziale del lotto stesso, determinato in relazione alla prescrizione della volumetria minima per unità immobiliare di 430(mc/u.i.), intesa come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi nel lotto. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con apposita planimetria, la realizzabilità effettiva di un numero complessivo di posti auto pari a 1,5 posti auto per ogni singola unità abitativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato costruito in virtù della Concessione edilizia n. 258 del 27/06/1980 a nome Saba Mario e Lidia.

Con Autorizzazione n. 2 del 2/03/2000 è stata concessa la realizzazione di una recinzione perimetrale e di un barbecue.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo sono emerse delle irregolarità edilizie sanabili e insanabili:

Sanabili: piccole variazioni interne della disposizione, con modifica delle partizioni nel locale seminterrato, utilizzato non come locale di sgombero ma residenza per il quale non sono state realizzate delle tramezzature per la divisione dell'unico vano in 3 camere da letto, un ambiente cucina/soggiorno, oltre alla realizzazione di un bagno. La sanabilità riguarda l'aspetto puramente edilizio, ma non potrà riguardare il cambio di destinazione da Locale di Sgombero a Abitativo.

Insanabili:

Sono stati ampliati i volumi mediante la demolizione e ricostruzione delle murature delle tre camere da letto con ampliamento sui balconi, con modifica del volume totale e dei prospetti;

al Piano terra è stato realizzato ex novo un blocco servizi del volume di circa 9,00 m x 2,00 m x 2,20 m utilizzato come ripostiglio, WC e lavanderia.

Considerato la distanza dal mare, di gran lunga inferiore ai 300 metri, e la sussistenza dei vincoli di tutela ai sensi della legge 1497 del 26/06/1939, verificato che il volume edificatorio assentito è di gran lunga superiore al potenziale edificatorio del lotto attuale, si ritiene che gli abusi sopra descritti siano insanabili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio costruito in murello pesante e conglomerato cementizio, su fondazione continua di conglomerato cementizio e pietrame. I solai di piano e di copertura del tipo misto e nervature di C.A. e laterizi; i divisori interni in laterizio forati, le coperture in manto di tegole curve.

I pavimenti sono in gres, gli intonaci in malta bastarda tinteggiati a tempera lavabile.

Gli infissi sono in legno, e le tre camere da letto del piano primo sono state recentemente ristrutturate, con installazione di climatizzatore del tipo inverter, sono stati sostituiti i serramenti interni ed esterni.

Il cortile interno è completamente lastricato ed è presente un barbecue in muratura regolare.

Le scale sono in c.a. con rivestimento in granito grigio.

Le altezze interne del locale seminterrato sono di 2,40 m, mentre il piano terra e primo piano hanno un'altezza utile di 2,70 m.

Gli impianti elettrico, idrico-fognario sono funzionanti ma non dotati di certificazioni.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Sinnai (CA) - Via delle rose n.18

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si segnala che catastalmente l'immobile risulta intestato ERRONEAMENTE a

**** Omissis ****, per difetto di variazione a seguito di DIVISIONE, senza voltura catastale automatica, a seguito di Atto notarile pubblico del 04/08/1999 Repertorio 47039 Notaio **** Omissis **** in Quartu S. Elena, Nota di Trascrizione Reg. Gen. 23531 , Reg. Part. 15706 che assegna la Proprietà 1/1 ALL'ESECUTATO **** Omissis ****

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli ed oneri condominiali.

PATTI

Non risultano Patti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

LOTTO 3

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione prevista

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1989 al 10/02/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ercole Bartoli	01/12/1989	31819	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	21/12/1989	32912	24085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/1999 al 03/05/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Magistris Carlo	10/02/1999	77269	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	11/02/1999	3459	2241
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessun atto successivo al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 03/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 04/10/2016

Reg. gen. 27546 - Reg. part. 20918

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La Trascrizione Nota Registro generale n. 27546, Registro particolare n. 20918, Unità negoziale n. 1, Immobile 1, Abitazione Via Bonaria s.n.c. Quartu riporta erroneamente i dati catastali antecedenti alla BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 22/05/2015, data in cui i dati catastali sono stati variati in Foglio 30 Particella 1910 Subalterno 18

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione dell'istanza di cancellazione dei gravami, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 400 euro comprensivo di imposte e costo della pratica, oltre 0,50% sulla base imponibile della vendita.

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA FLUMENDOSA N. 46, EDIFICIO 1

Loc. Stella di Mare, Villetta indipendente su due livelli con soggiorno cottura, due camere da letto e bagno al piano terra e tre camere da letto ognuna con bagno esclusivo al piano primo, utilizzato come bed and breakfast. Presenza di ampia veranda, cortile e spazio parcheggi, e presenza di locali tecnici abusivi non sanabili.

CONFINI

La villetta singola a centro lotto è confinante a nord con la Via Flumendosa, a Nord-Est con il mappale 391, Ovest con il mappale 2229, Sud-Est con il mappale 444 e Sud-Ovest con il mappale 2435, tutti edificati in virtù dello stesso piano attuativo nella tipologia di edificio a centro lotto. Nell'edificio di cui al mappale 2435 (ex 442), di proprietà della sig.ra **** Omissis **** è stata realizzata una tettoia che si trova a una distanza inferiore a quella da codice civile e di regolamento edilizio per il quale in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cagliari del 25/11/2004 repertorio n. 30972/2004 è stato trascritto il verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali reg. gen. 14615, r.p. n. 9914 del 30/04/2005 a favore della sig.ra **** Omissis **** contro **** Omissis **** per il quale come si legge nel quadro "D" della nota di trascrizione "...è stata costituita servitù prediale avente per oggetto il mantenimento della costruzione della sig.ra **** Omissis ****, ivi comprensive le luci e le vedute esistenti, alle distanze in cui si trovano, ovvero a una distanza inferiore alle leggi e di regolamento edilizio, con contestuale

rinunzia dei sig.ri **** Omissis **** alle distanze prescritte dagli artt. 873, 905, 907 del C.C. e da ogni altra legge, regolamento e strumento urbanistico" presente

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	141,29 mq	168,55 mq	1,00	168,55 mq	2,70 m	Terra
Veranda	55,44 mq	44,44 mq	0,30	13,33 mq	2,80 m	Terra
Loggia - Camera da letto	11,47 mq	11,47 mq	0,40	4,59 mq	2,70 m	Terra
Loggia - Ingresso	4,68 mq	4,68 mq	0,40	1,87 mq	2,70 m	Terra
Villino	79,03 mq	118,95 mq	1,00	118,95 mq	2,70 m	Primo
Balcone	11,47 mq	11,47 mq	0,40	4,59 mq	2,70 m	Primo
Giardino	687,00 mq	687,00 mq	0,10	68,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				380,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				380,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Calcolo della consistenza eseguito su superfici e volumi assentiti come da Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 52482 del 09.08.2017. I volumi realizzati in difformità al suddetto atto abilitativo visto il regime vincolistico esistente relativo alla distanza dal mare (150 metri) soggetto ad autorizzazione paesaggistica con insindacabile parere dell'autorità preposta, si considera insanabile, da demolire e quindi non considerato ai fini del calcolo della consistenza immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

La villetta è in un ottimo stato conservativo.

Di recente ristrutturazione è attualmente destinata oltre che a residenza dell'esecutato e della moglie, a Bed and Breakfast, dotato di tutti i confort, bagno esclusivo per ogni camera, rifiniture di pregio, completamente climatizzato.

PARTI COMUNI

non sono presenti parti comuni ad altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	390	1		A7	2	12,5	278	1581,65	T-1	

Corrispondenza catastale

La situazione assentita corrisponde alla situazione catastale.

Non è presente nella planimetria catastale la Tettoia e il locale bagno/lavanderia abusivo, insanabile, da demolire.

La visura catastale riporta erroneamente l'indirizzo Via Flumendosa n. 10

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1989 al 10/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 390 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 960,61 Piano T1
Dal 01/06/2007 al 10/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 390 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 960,61 Piano T1
Dal 01/06/2007 al 03/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 61, Part. 390, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12,5 Superficie catastale 278 Rendita € 1.581,65 Piano T1

i titolari reali corrispondono con quelli catastali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato costruito nel lotto n. 17 della Lottizzazione Stella di mare, Zona urbanistica F1-Turistico Residenziale del Piano del Programma di Fabbricazione vigente al momento dell'edificazione.

Attualmente è identificato nella zona F del Piano Urbanistico Comunale vigente.

E' all'interno della Fascia Costiera, Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio è stato costruito in virtù della Licenza di Costruzione del 5 maggio 1973, n. 7139.

A seguito di richiesta di concessione in sanatoria n. 27923 del 23/07/2004 n. 1/852, in data 3 Agosto 2017 è stata rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria, prot. 52482 del 09.08.2017, per "Ampliamento del fabbricato residenziale mediante la realizzazione di una veranda sul prospetto posteriore, modifiche interne e aumento di altezza nei vani al piano primo, realizzazione di un barbecue".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

in tempi recenti lungo il confine sulla particella 2435 del foglio 61, è stata realizzata una tettoia in struttura metallica e copertura in lamiera grecata tipo "coverib" della superficie di circa 18 mq a protezione di un posto auto facilmente smontabile in quanto fissata al suolo con viti e bulloni oltre a un fabbricato in muratura di circa 22 mq, adibito a WC, lavanderia e ripostiglio, anch'esso abusivo, insanabile da demolire.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio costruito in murenblocco pesante e conglomerato cementizio, su fondazione continua di conglomerato cementizio e pietrame. I solai di piano e di copertura del tipo misto e nervature di C.A. e laterizi; i divisori interni in laterizio forati, le coperture in manto di tegole curva.

I pavimenti sono in gres, gli intonaci in malta bastarda tinteggiati a tempera lavabile.

Gli infissi sono di pregio, in legno.

L'immobile è stato completamente ristrutturato a nuovo di recente, ogni camera da letto è dotata di climatizzazione.

Buona parte del cortile è lastricato, e nella veranda di ampia metratura è presente un caminetto.

Le scale interne sono in c.a. con rivestimento in marmo.

Le altezze interne del piano terra sono 2,70 m e nel primo piano, a causa della presenza di un tetto a falda, si hanno altezze variabili da un minimo di 2,40 a 4,00 m.

Gli impianti elettrico, idrico-fognario sono perfettamente funzionanti ma sono disponibili le certificazioni.

Non è presente il certificato di abitabilità / agibilità.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Flumendosa n. 46, edificio 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie, comproprietaria non eseguita di 1/2 dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli e oneri condominiali.

PATTI

Con atto giudiziario del Tribunale di Cagliari del 25/11/2004 repertorio n. 30972/2004 è stato trascritto il verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali reg. gen. 14615, r.p. n. 9914 del 30/04/2005 a favore della sig.ra **** Omissis **** contro **** Omissis **** per il quale come si legge nel quadro "D" della nota di trascrizione "...è stata costituita servitù prediale avente per oggetto il mantenimento della costruzione della sig.ra **** Omissis ****, ivi comprensive le luci e le vedute esistenti, alle distanze in cui si trovano, ovvero a una distanza inferiore alle leggi e di regolamento edilizio, con contestuale rinuncia dei sig.ri **** Omissis **** alle distanze prescritte dagli artt. 873, 905, 907 del C.C. e da ogni altra legge, regolamento e strumento urbanistico" presente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono rilevanze di " Servitù, censo, livello, usi civici".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Non essendo gli immobili divisibili si ritiene di poter creare un lotto per ogni immobile.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bonaria n. 38, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2

Appartamento uso civile abitazione posto al secondo e ultimo piano di un edificio su due piani f.t. più lastrico solare. Presente Ingresso, 3 camere da letto, soggiorno, cucina, ripostiglio, due balconi con locale lavanderia. Presenza di irregolarità sanabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1910, Sub. 18, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 176.295,00

Stima sintetica comparativa (Valore di Mercato) Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste l'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, in zone analoghe, le caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si avrebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita. Per determinare i valori unitari di base sono stati analizzati i data-base dell'Agenzia delle Entrate (ultima pubblicazione riferita all'Anno 2020 II semestre , in particolare in prima battuta sono stati rilevati i valori minimi e massimi per le relative destinazioni, che per le abitazioni civili con stato conservativo NORMALE, rilevano un Valore di Mercato minimo e massimo compreso tra 1400€ e 1700€ al mq di superficie lorda. Da una verifica mediante annunci sulla piattaforma internet Immobiliare.it per quella zona sono previste vendite per immobili di caratteristiche simili con un prezzo si aggira attorno ai 1500 €/mq, Si ritiene congruo un valore di euro 1500 / mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bonaria n. 38, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2	117,53 mq	1.500,00 €/mq	€ 176.295,00	100,00	€ 176.295,00
Valore di stima:					€ 176.295,00

Valore di stima: € 176.295,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Mancato guadagno	€	2.000

Valore finale di stima: € 174.295,00

Stima sintetica comparativa (Valore di Mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste l'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, in zone analoghe, le caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si avrebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Sinnai (CA) - Via delle rose n.18
Località Solanas, porzione di villa bifamiliare composta da seminterrato, Piano Terra e Primo Piano, nel Comune di Sinnai, località Solanas. Presenza di abusi sanabili e abusi insanabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 386, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 785.200,00
Stima sintetica comparativa (Valore di Mercato) Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste l'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, in zone analoghe, le caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si avrebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita. Per determinare i valori unitari di base sono stati analizzati i data-base dell'Agenzia delle Entrate (ultima pubblicazione riferita all'Anno 2020 II semestre , in particolare in prima battuta sono stati rilevati i valori minimi e massimi per le relative destinazioni, che per Ville e Villini con stato conservativo NORMALE, rilevano un Valore di Mercato minimo e massimo compreso tra 2000€ e 2800€ al mq di superficie lorda. Da una verifica mediante annunci sulla piattaforma internet Immobiliare.it per quella zona sono previste vendite per immobili di caratteristiche non simili ai 2200 €/mq, in quanto non ristrutturate e in posizione secondaria rispetto all'immobile esecutato. Visto e considerato lo stato conservativo discreto, delle finiture di pregio nella porzione del piano primo, dell'esclusività, considerato il fatto che la villa è a 150 metri dal mare, e della possibilità di mettere a reddito la porzione di immobile adibita a bed and breakfast, si ritiene stabilire un valore di mercato di euro 2500,00 a mq. Si ritiene che i costi per la demolizione delle opere abusive per il ripristino della situazione assentita, ammontino a 60.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Sinnai (CA) - Via delle rose n.18	314,08 mq	2.500,00 €/mq	€ 785.200,00	100,00	€ 785.200,00

Valore di stima: € 785.200,00

Valore di stima: € 785.200,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia mediante demolizione delle porzioni di abuso insanabile.	€	60.000
Regolarizzazione catastale	€	2.000

Valore finale di stima: € 723.200,00

Stima sintetica comparativa (Valore di Mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste l'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, in zone analoghe, le caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si avrebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Flumendosa n. 46, edificio 1
 Loc. Stella di Mare, Villetta indipendente su due livelli con soggiorno cottura, due camere da letto e bagno al piano terra e tre camere da letto ognuna con bagno esclusivo al piano primo, utilizzato come bed and breakfast. Presenza di ampia veranda, cortile e spazio parcheggio, e presenza di locali tecnici abusivi non sanabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 390, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 418.638,00
 Stima sintetica comparativa (Valore di Mercato) Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste l'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, in zone analoghe, le caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si avrebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita. Per determinare i valori unitari di base sono stati analizzati i data-base dell'Agenzia delle Entrate (ultima pubblicazione riferita all'Anno 2020 II semestre, in particolare in prima battuta sono stati rilevati i valori minimi e massimi per le relative destinazioni, che per Ville e Villini con stato conservativo NORMALE, rilevano un Valore di Mercato minimo e massimo compreso tra 1600€ e 2200€ al mq di superficie lorda. Da una verifica mediante annunci sulla piattaforma internet Immobiliare.it per quella zona sono previste vendite per immobili di caratteristiche non simili ai 2000 €/mq, incomparabili per grado delle rifiniture. Visto e considerato lo stato conservativo ottimo, delle finiture di pregio, dell'esclusività e della possibilità di mettere a reddito la porzione di immobile adibita a bed

and breakfast, si ritiene stabilire un valore di mercato di euro 2.200 a mq che tiene conto anche del deprezzamento minimo dovuto ai costi per la demolizione delle opere abusive per il ripristino della situazione assentita, che su un costo stimato di 10.000,00 euro, è pressoché influente sulla stima totale dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Quartu Sant'Elena (CA) - Via Flumendosa n. 46, edificio 1	380,58 mq	2.200,00 €/mq	€ 837.276,00	50,00	€ 418.638,00
Valore di stima:					€ 418.638,00

Valore di stima: € 418.638,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia_ Demolizione volume abusivo	€	10.000

Valore finale di stima: € 408.638,00

Stima sintetica comparativa (Valore di Mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste l'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, in zone analoghe, le caratteristiche simili all'immobile in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si avrebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

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

Cagliari, li 04/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lai Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 1 : Immobile 1 - Titoli abilitativi, piante (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato 2 : Immobile 1 Pianta catastale e situazione di fatto (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 3 : Immobile 1 : Visura catastale Storica (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 4 : Immobile 1 : Foto (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5 : Immobile 1 : Contratto di locazione (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 6 : Immobile 1 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 7: Immobile 2: Titoli abilitativi e tavole progetto (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato 8: Immobile 2: Pianta Catastali (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 9 : Immobile 2 Visura Storica (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato 10: Immobile 2: Pianta Abusi (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 11 : Immobile 2 : Foto (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 12: Immobile 2 : Foto Abusi (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 13: Immobile 2 : Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 14 : Immobile 3 : Titoli Abilitativi (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 15: Immobile 3 : Pianta catastale (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 16 : Immobile 3 : Visura catastale (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 17: Immobile 3: Foto (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 18: Immobile 3: Foto abusi (Aggiornamento al 03/05/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 19: Immobile 3: Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 03/05/2021)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bonaria n. 38, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2
Appartamento uso civile abitazione posto al secondo e ultimo piano di un edificio su due piani f.t. più lastrico solare. Presente Ingresso, 3 camere da letto, soggiorno, cucina, ripostiglio, due balconi con locale lavanderia. Presenza di irregolarità sanabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1910, Sub. 18, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona urbanistica B2 del Piano urbanistico Comunale del Comune di Quartu S.Elena ai sensi della variante di cui all'adozione definitiva Delibera C.C. N. 51 del 21/06/2016. L'immobile è all'esterno del Centri Antica e Prima Formazione, in quanto Perimetrazione superata

Prezzo base d'asta: € 174.295,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Sinnai (CA) - Via delle rose n.18
Località Solanas, porzione di villa bifamiliare composta da seminterrato, Piano Terra e Primo Piano, nel Comune di Sinnai, località Solanas. Presenza di abusi sanabili e abusi insanabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 386, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nella zona urbanistica ZONA B2 – frazione di SOLANAS e CUILI MURVONI del Comune di Sinnai. L'edificazione in queste zone verrà attuata con lo strumento della concessione edilizia. L'attività edificatoria è disciplinata dalle seguenti norme di zona: Indice massimo di edificabilità fondiaria di 0,5 (mc/mq), con un massimo di 0,4(mc/mq) per le residenze ed un minimo di 0,1(mc/mq) riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata. Rapporto di copertura massimo non superiore ad 1/4 della superficie complessiva del lotto. Altezza massima degli edifici, misurata con i criteri di cui al precedente Art. 9, non superiore a mt 7,50. Sono consentiti al massimo due piani fuori terra. Distacco dai confini (sia pubblici sia privati) mt 5,00. Nei lotti liberi, anche se derivanti da demolizione, è fatto obbligo di realizzare costruzioni isolate. E' consentita la costruzione in aderenza sui confini del lotto solo nel caso in cui si dimostrasse l'impossibilità di altre soluzioni che consentano lo sfruttamento della volumetria edificabile; In caso di nuovi allineamenti stradali, gli edifici devono allinearsi in modo tale da permettere strade di larghezza non inferiore a mt 8,00. E' obbligatoria la copertura a tetto, con pendenza massima del 25%. La finitura degli esterni deve essere in intonaco tintegeeato a tinte neutre o con rivestimento in pietrame locale o in mattoni laterizio a vista. E' vietato l'uso di materiali riflettenti e di rivestimenti in ceramica Le recinzioni potranno avere un'altezza massima complessiva di mt 2,50 sui confini verso le altre proprietà; mentre sul fronte strada la parte in muratura non dovrà superare l'altezza di un metro per lasciare spazio, nella parte superiore, ad elementi di recinzione a vista, in legno o ferro battuto. Gli infissi devono essere realizzati con sportelloni o persiane in legno oppure in materiali e tonalità cromatiche simulanti il legno. Lotto minimo mq 1.000: sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore esistenti alla data di adozione del PUC. Per la realizzazione di più di due alloggi indipendenti si stabilisce un numero massimo di unità abitative per ogni singolo lotto, rapportato alla volumetria residenziale del lotto stesso, determinato in relazione alla

prescrizione della volumetria minima per unità immobiliare di 430(mc/u.i.), intesa come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi nel lotto. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni, devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con apposita planimetria, la realizzabilità effettiva di un numero complessivo di posti auto pari a 1,5 posti auto per ogni singola unità abitativa.

Prezzo base d'asta: € 723.200,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Flumendosa n. 46, edificio 1
Loc. Stella di Mare, Villetta indipendente su due livelli con soggiorno cottura, due camere da letto e bagno al piano terra e tre camere da letto ognuna con bagno esclusivo al piano primo, utilizzato come bed and breakfast. Presenza di ampia veranda, cortile e spazio parcheggi, e presenza di locali tecnici abusivi non sanabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 390, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato costruito nel lotto n. 17 della Lottizzazione Stella di mare, Zona urbanistica F1- Turistico Residenziale del Piano del Programma di Fabbricazione vigente al momento dell'edificazione. Attualmente è identificato nella zona F del Piano Urbanistico Comunale vigente. E' all'interno della Fascia Costiera, Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004)

Prezzo base d'asta: € 408.638,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 389/2016 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.295,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - Via Bonaria n. 38, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1910, Sub. 18, Categoria A2	Superficie	117,53 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è scadente. Sono presenti tracce di infiltrazioni dal lastrico solare sovrastante con fenomeni degenerativi sul solaio inter piano superiore.		
Descrizione:	Appartamento uso civile abitazione posto al secondo e ultimo piano di un edificio su due piani ft. più lastrico solare. Presente Ingresso, 3 camere da letto, soggiorno, cucina, ripostiglio, due balconi con locale lavanderia. Presenza di irregolarità sanabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 723.200,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Sinnai (CA) - Via delle rose n.18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 386, Categoria A7	Superficie	314,08 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, recentemente ristrutturato presenta finiture di pregio. Nel Piano Terra e Primo piano è praticata l'attività di bed and breakfast		
Descrizione:	Località Solanas, porzione di villa bifamiliare composta da seminterrato, Piano Terra e Primo Piano, nel Comune di Sinnai, località Solanas. Presenza di abusi sanabili e abusi insanabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 408.638,00

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - Via Flumendosa n. 46, edificio 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 390, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	380,58 mq
Stato conservativo:	La villetta è in un ottimo stato conservativo. Di recente ristrutturazione è attualmente destinata oltre che a residenza dell'esecutato e della moglie, a Bed and Breakfast, dotato di tutti i confort, bagno esclusivo per ogni camera, rifiniture di pregio, completamente climatizzato.		
Descrizione:	Loc. Stella di Mare, Villetta indipendente su due livelli con soggiorno cottura, due camere da letto e bagno al piano terra e tre camere da letto ognuna con bagno esclusivo al piano primo, utilizzato come bed and breakfast. Presenza di ampia veranda, cortile e spazio parcheggi, e presenza di locali tecnici abusivi non sanabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie, comproprietaria non esecutata di 1/2 dell'immobile.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA BONARIA N. 38, EDIFICIO 1, SCALA 1, INTERNO 1, PIANO 2

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 04/10/2016

Reg. gen. 27546 - Reg. part. 20918

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La Trascrizione Nota Registro generale n. 27546, Registro particolare n. 20918, Unità negoziale n. 1, Immobile 1, Abitazione Via Bonaria s.n.c. Quartu riporta erroneamente i dati catastali antecedenti alla BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 22/05/2015, data in cui i dati catastali sono stati variati in Foglio 30 Particella 1910 Subalterno 18

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A SINNAI (CA) - VIA DELLE ROSE N.18

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 04/10/2016

Reg. gen. 27546 - Reg. part. 20918

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA FLUMENDOSA N. 46, EDIFICIO 1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 04/10/2016

Reg. gen. 27546 - Reg. part. 20918

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La Trascrizione Nota Registro generale n. 27546, Registro particolare n. 20918, Unità negoziale n. 1, Immobile 1, Abitazione Via Bonaria s.n.c. Quartu riporta erroneamente i dati catastali antecedenti alla BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 22/05/2015, data in cui i dati catastali sono stati variati in Foglio 30 Particella 1910 Subalterno 18