TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simoncini Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2018 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

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

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Lotto 1 5

Completezza documentazione ex art. 567 5

Provenienze Ventennali 5

Formalità pregiudizievoli 6

Descrizione 6

[redacted] 6

[redacted] 7

[redacted] 7

[redacted] 7

[redacted] 8

[redacted] 8

[redacted] 8

[redacted] 9

[redacted] 9

[redacted] 11

[redacted] 11

[redacted] 11

[redacted] 11

[redacted] 12

[redacted] 12

[redacted] 12

[redacted] 12

[redacted] 12

[redacted] 13

[redacted] 13

[redacted] 13

[redacted] 14

[redacted] 14

[redacted] 14

[redacted] 15

[redacted] 15

[redacted] 15

[redacted] 16

[redacted] 16

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

[redacted] 17
[redacted] 18
[redacted] 18
[redacted] 18
[redacted] 18
[redacted] 19
Lotto 3 19
Completezza documentazione ex art. 567 19
Provenienze Ventennali 19
Formalità pregiudizievoli 19
Descrizione 20
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra 20
Confini 21
Consistenza 21
Stato conservativo 21
Parti Comuni 22
Dati Catastali 22
Cronistoria Dati Catastali 22
Normativa urbanistica 23
Regolarità edilizia 23
Caratteristiche costruttive prevalenti 24
Composizione lotto 24
Titolarità 25
Stato di occupazione 25
Vincoli od oneri condominiali 25
Servitù, censo, livello, usi civici 25
Stima / Formazione lotti 25
[redacted] 26
[redacted] 27
Lotto 3 28
Riepilogo bando d'asta 31
[redacted] 31
[redacted] 31
Lotto 3 32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2018 del R.G.E. 33
[redacted] 33
[redacted] 33
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 88.761,50 34

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

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

INCARICO

All'udienza del 12/08/2020, il sottoscritto Ing. Simoncini Simone, con studio in Via Gerolamo Fracastoro, 21 - 09126 - Cagliari (CA), email simonesimoncini71@gmail.com, PEC simone.simoncini@ingpec.eu, Tel. 3280032837, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - [redacted]
- **Bene N° 2** - [redacted]
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra

LOTTO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 28/01/2005</td><td rowspan="9">[redacted]
PROPRIETARIO PER 1/2 PROPRIETA' IN COMUNIONE DEI BENI; [redacted]
PROPRIETARIA PER 1/2 PROPRIETA' IN COMUNIONE DEI BENI;</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>PAOLO TARDIOLA</td><td>28/01/2005</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CAGLIARI</td><td>01/02/2005</td><td>3418</td><td>2337</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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

- 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 Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a CAGLIARI il 01/02/2005
  Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]
  Importo: € [redacted]
  A favore di [redacted]

Trascrizioni

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a [redacted]
  Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]
  A favore di [redacted]
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
  Trascritto a CAGLIARI il [redacted]
  Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]
  A favore di [redacted]
- **COMPRAVENDITA**
  Trascritto a CAGLIARI il [redacted]
  Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]
  A favore di [redacted]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a CAGLIARI il [redacted]
  Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]
  A favore di [redacted].

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - [redacted]

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

[redacted]

[redacted]

[redacted]

LOTTO 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **13/02/2003**	[redacted]	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIOVANNI ROSSETTI	[redacted]	[redacted]	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CAGLIARI	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		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 Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 13/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a CAGLIARI il [redacted]7
  Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]
  Importo: €[redacted]
  A favore di [redacted]

Trascrizioni

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**
  Trascritto a IGLESIAS il [redacted]
  Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]
- **COMPRAVENDITA**
  Trascritto a CARBONIA il [redacted]
  Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a CAGLIARI il [redacted]
  Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a CAGLIARI il [redacted]
  Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
  Trascritto a CARBONIA il [redacted]
  Reg. gen. [redacted] - Reg. part. [redacted]

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARBONIA (SU) - VIA ROMAGNA 82, PIANO TERRA

Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Romagna attualmente al civico 82 (indicato senza numero civico nella planimetria catastale), fa parte di un edificio i cui lavori di costruzione vennero ultimati nell'anno 1965 ed è composto da cucina-pranzo, bagno, disimpegno, due camere, balcone e cortile. L'altezza utile dei vani è di circa 3,00 m.

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con fabbricati, al piano terra e al piano primo, adibiti a civile abitazione. Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Romagna mentre quello opposto o posteriore su distacco da

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

altra proprietà. L'ingresso all'abitazione è consentito, dalla Via Romagna, attraverso un cancello di accesso al cortile e una scala esterna che conduce alla porta di ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1383, Sub.6, Zc.ND, Categoria A4 Classe 1 Consistenza 4 vani, Superficie catastale 82 mq (71 mq escluse aree scoperte), Rendita 206,58 euro

CONFINI

Nord: Foglio 28, Mappale 8387 (vedi estratto di mappa);

Est: Foglio 28, Mappale 1383;

Sud: Via Romagna;

Ovest: Foglio 28, Mappale 5138;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,96 mq	74,03 mq	1,00	74,03 mq	3,00 m	Terra
Cortile	178,69 mq	178,69 mq	0,18	32,16 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**106,19 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**106,19 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla base dei rilievi effettuati, si riporta di seguito la tabella delle superfici divise per vani:

PIANO TERRA

ingresso cucina pranzo 17,69 mq

camera 11,48 mq

camera 15,98 mq

disimpegno 7,53 mq

bagno 4,28 mq

cortile 178,69 mq

STATO CONSERVATIVO

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

Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali. La facciata, le pareti interne e i soffitti appaiono in buono stato di conservazione risulta tuttavia necessario il ripristino di alcune porzioni di intonaco e tinteggiatura su tutte le superfici indicate.

PARTI COMUNI

Non si rilevano 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
	28	1383	6		A4	1	4 vani	82	206,58	Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	1383									

Corrispondenza catastale

Le indagini avviate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Cagliari, sono state svolte ai fini della corretta identificazione dell'immobile in questione. Dall'analisi della documentazione prodotta nella presente relazione, si evince che il bene in oggetto sia censito al N.C.E.U. del comune di Cagliari (CA) al Foglio 28 Particella 1383 Subalterno 6, come riportato nella tabella sovrastante. Alla luce dei rilievi effettuati e dal confronto di questi ultimi con la planimetria catastale, si dichiara che non sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali.

Si segnala la presenza di una porta che mette in comunicazione il disimpegno dell'abitazione in questione con l'immobile confinante a est, in difformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/02/1987** al **29/11/1996**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 1383, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 82

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

	[redacted]	Rendita € 206,58 Piano Terra
Dal **29/11/1996** al **08/04/1999**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 1383, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 82 Rendita € 206,58 Piano Terra
Dal **08/04/1999** al **13/02/2003**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 1383, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 82 Rendita € 206,58 Piano Terra

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Carbonia con D.C.C. n.88 del 20.10.2005 ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che veniva approvato definitivamente con D.C.C. n.13 del 08.02.2006.

L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogena A Sottozona A2.1 "modificate riconoscibili" tessuti urbani modificati riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutture riconducibili ai dettati del comma 5 dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale. Le sottozone A2.1 "modifiche riconoscibili" sono porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema.

Le nuove costruzioni saranno regolate dalle norme del Piano Particolareggiato Attuativo.

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del piano di Recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona omogenea.

Dati progetto:

- Area Lotto: 672,80,00 mq
- Sup. Coperta lotto: 241,00 mq
- Volume edificato: 952,62 mc

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato, di cui è parte l'immobile (abitazione) in questione, si trova nel centro storico "sottozona A2.1" del Comune di Carbonia.

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

È stata condotta, presso gli uffici tecnici "Edilizia Privata" del Comune di Carbonia, una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile, con particolare riferimento alla regolarità della costruzione. Gli atti recuperati non riguardano tuttavia l'immobile in questione ma si riferiscono a interventi realizzati su altri immobili facenti parte dell'edificio di appartenenza dell'immobile in questione.

Non è stato possibile reperire neppure l'atto originario di costruzione dell'edifici che, si ricorda, risulta essere stato ultimato nell'anno 1965.

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.

Alla luce dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, avvenuto in data 05/08/2021 non è stato possibile il confronto di questi ultimi con l'ultima planimetria di progetto approvata. Non è possibile dichiarare che sussista la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali originari. Tuttavia si evidenzia che la situazione rilevata è conforme a quanto rappresentato nelle pratiche recuperate con l'accesso agli atti, dove risulta rappresentata anche la condizione dell'immobile in questione.

Non è possibile affermare che la presenza di una porta che mette in comunicazione il disimpegno dell'abitazione in questione con l'immobile confinante a est, in difformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale, rappresenti una irregolarità edilizia. Il sottoscritto ritiene comunque opportuno valutare l'intervento che renderebbe l'immobile in questione "indipendente" e vendibile.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle suddette difformità (pratiche edilizie, opere civili, e spese tecniche) si stima pari a € 2.000,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura sono le seguenti:

La struttura è stata realizzata in muratura portante (laterizi) mentre i solai intermedi e quelli di copertura sono realizzati in laterocemento (travetti e pignatte). Sia all'interno che all'esterno il manufatto è completo di finiture. Sono presenti impianti di condizionamento e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. L'esterno è tinteggiato con pittura di colore chiaro su intonaco al civile, gli infissi esterni e quelli interni sono in legno, la pavimentazione è in monocottura, gli intonaci interni civili lisciati e tinteggiati con pittura lavabile, gli impianti idrico ed elettrico eseguiti sottotraccia, e sono funzionanti. I prospetti sono intonacati e tinteggiati così come le pareti interne ed i soffitti. Il servizio igienico è rivestito con mattonelle in ceramica ed è dotato delle apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria. L'approvvigionamento idrico è garantito tramite allaccio alla rete comunale esistente, lo smaltimento delle acque nere è permesso, invece, dalla rete fognaria comunale. L'unità immobiliare, nel complesso, risulta in un discreto stato d'uso e manutenzione.

COMPOSIZIONE LOTTO

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

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

- [redacted]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [redacted]

Alla data del sopralluogo avvenuto il 05 agosto 2021, l'immobile risultava occupato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli o oneri condominiali.

Non è stato possibile rilevare vincoli di inalienabilità od oneri condominiali gravanti sul bene oggetto di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- [redacted]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
				Valore di stima:	[redacted]

Valore di stima: [redacted]

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore

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

Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	[redacted]

Valore finale di stima: **€** [redacted]

LOTTO 2

- [redacted]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
				Valore di stima:	[redacted]

Valore di stima: € [redacted]

Deprezzamenti

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

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	[redacted]

Valore finale di stima: [redacted]

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra
  Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Romagna attualmente al civico 82 (indicato senza numero civico nella planimetria catastale), fa parte di un edificio i cui lavori di costruzione vennero ultimati nell'anno 1965 ed è composto da cucina-pranzo, bagno, disimpegno, due camere, balcone e cortile. L'altezza utile dei vani è di circa 3,00 m. L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con fabbricati, al piano terra e al piano primo, adibiti a civile abitazione. Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Romagna mentre quello opposto o posteriore su distacco da altra proprietà. L'ingresso all'abitazione è consentito, dalla Via Romagna, attraverso un cancello di accesso al cortile e una scala esterna che conduce alla porta di ingresso. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1383, Sub.6, Zc.ND, Categoria A4 Classe 1 Consistenza 4 vani, Superficie catastale 82 mq (71 mq escluse aree scoperte), Rendita 206,58 euro Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1383 al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1383, Sub. 6, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/27)
  Valore di stima del bene: € 90.261,50
  Valore di stima del bene: € 90.261,50. Il costo complessivo per gli interventi descritti e finalizzati alla vendibilità dell'immobile (pratiche edilizie, opere civili, e spese tecniche) si stima pari a € 1.500,00. Il sottoscritto, dovendo procedere alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, ritiene opportuno formulare alcune precisazioni relative all'andamento del mercato immobiliare locale, con specifico riferimento alle tipologie edilizie residenziali. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, si è ritenuto necessario utilizzare il metodo di stima comparativo diretto 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta riferito a immobili ricadenti nella medesima zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra	106,19 mq	850,00 €/mq	€ 90.261,50	100,00	€ 90.261,50
				Valore di stima:	€ 90.261,50

Valore di stima: € 90.261,50

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

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1.500

Valore finale di stima: **€ 88.761,50**

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 11/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Simoncini Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica 30 foto
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - del 23.04.1958
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Collaudo del 27.10.1959
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - del 11.11.1993
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Nuova Costruzione del 04.05.1960
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Nuova Costruzione Parziale 11.10.1993
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione Conformita Imp Elettrico 29.09.1993
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto autorizzato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto sanatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Richiesta Concessione in Sanatoria 16.02.2017
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta Concessione in Sanatoria Prot 6892 16.02.2017
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale USL 17 03.11.1993

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

- ✓ N° 3 Altri allegati - Ricevute di spesa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievi ed elaborati

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

LOTTO 1

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

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

[redacted]

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra
  Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Romagna attualmente al civico 82 (indicato senza numero civico nella planimetria catastale), fa parte di un edificio i cui lavori di costruzione vennero ultimati nell'anno 1965 ed è composto da cucina-pranzo, bagno, disimpegno, due camere, balcone e cortile. L'altezza utile dei vani è di circa 3,00 m. L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con fabbricati, al piano terra e al piano primo, adibiti a civile abitazione. Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Romagna mentre quello opposto o posteriore su distacco da altra proprietà. L'ingresso all'abitazione è consentito, dalla Via Romagna, attraverso un cancello di accesso al cortile e una scala esterna che conduce alla porta di ingresso. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1383, Sub.6, Zc.ND, Categoria A4 Classe 1 Consistenza 4 vani, Superficie catastale 82 mq (71 mq escluse aree scoperte), Rendita 206,58 euro Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1383 al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1383, Sub. 6, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/27) Destinazione urbanistica: Il Comune di Carbonia con D.C.C. n.88 del 20.10.2005 ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) che veniva approvato definitivamente con D.C.C. n.13 del 08.02.2006. L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogena A Sottozona A2.1 "modificate riconoscibili" tessuti urbani modificati riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutture riconducibili ai dettati del comma 5 dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale. Le sottozone A2.1 "modifiche riconoscibili" sono porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema. Le nuove costruzioni saranno regolate dalle norme del Piano Particolareggiato Attuativo. Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano Particolareggiato o del piano di Recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona omogenea. Dati progetto: - Area Lotto: 672,80,00 mq - Sup. Coperta lotto: 241,00 mq - Volume edificato: 952,62 mc

Prezzo base d'asta: **€ 88.761,50**

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

[redacted]

[redacted]

[redacted]

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

[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	
[redacted]	

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.761,50

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Carbonia (SU) - Via Romagna 82, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	8/27
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1383 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1383, Sub. 6, Categoria A4	**Superficie**	106,19 mq
Stato conservativo:	Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali. La facciata, le pareti interne e i soffitti appaiono in buono stato di conservazione risulta tuttavia necessario il ripristino di alcune porzioni di intonaco e tinteggiatura su tutte le superfici indicate.		
Descrizione:	Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è ubicato nel Comune di Carbonia (SU) in Via Romagna attualmente al civico 82 (indicato senza numero civico nella planimetria catastale), fa parte di un edificio i cui lavori di costruzione vennero ultimati nell'anno 1965 ed è composto da cucina-pranzo, bagno, disimpegno, due camere, balcone e cortile. L'altezza utile dei vani è di circa 3,00 m. L'unità immobiliare oggetto di perizia confina con fabbricati, al piano terra e al piano primo, adibiti a civile abitazione. Il prospetto frontale si affaccia sulla Via Romagna mentre quello opposto o posteriore su distacco da altra proprietà. L'ingresso all'abitazione è consentito, dalla Via Romagna, attraverso un cancello di accesso al cortile e una scala esterna che conduce alla porta di ingresso. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.28, Part.1383, Sub.6, Zc.ND, Categoria A4 Classe 1 Consistenza 4 vani, Superficie catastale 82 mq (71 mq escluse aree scoperte), Rendita 206,58 euro		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [redacted]		

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