

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Schintu Pier Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2015 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Descrizione.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Composizione lotto.....	9
Titolarità.....	10
Stato di occupazione.....	10
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Precisazioni.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Descrizione.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Stato conservativo.....	13
Dati Catastali.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Composizione lotto.....	16
Titolarità.....	16
Stato di occupazione.....	16
Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Descrizione.....	18

Confini.....	18
Consistenza	18
Stato conservativo.....	19
Dati Catastali	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Composizione lotto.....	20
Titolarità	21
Stato di occupazione	21
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Lotto 3	24
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Lotto 3	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2015 del R.G.E.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Lotto 3	30

INCARICO

In data 29/11/2016, il sottoscritto Ing. Schintu Pier Luigi, con studio in Via Besta, 6 int. 3 - 09129 - Cagliari (CA), email pierluigi.schintu@tiscali.it, PEC pierluigi.schintu@ingpec.eu, Tel. 070 300 542, Fax 178 60 57 502, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via M. ...
- Bene N° 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Cagliari (CA) - Via M. ...
- Bene N° 3 - Fabbricato commerciale ubicato a Sardara (VS) - Via San Gavino 22, Via Adda SN



LOTTO 1



Firmato Da: SCHINTU PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a21ecc071870cfd3d3b39a63c751a5

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 16/02/1984 al 02/10/1990		Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rogito Notarile			
Dal 02/10/1990 al 01/02/2017		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

DESCRIZIONE

Locale commerciale posto a piano terra con tre ingressi lato via Manno di diverse dimensioni di cui uno carrabile con leggera rampa, un ingresso laterale con serranda per carico/scarico merci, un ingresso laterale con cancello carrabile di accesso al cortile che delimita lateralmente e posteriormente il locale, due ingressi posteriori, di cui uno ampio, di collegamento con l'ampio cortile di pertinenza del lotto, all'interno è presente un bagno ed un locale di sgombero che comunica con un vano scale di collegamento con il piano superiore. Nel lato trasversale di confine del cortile è presente una copertura di vaste dimensioni che non contrasta le norme urbanistiche, mentre nel lato destro del cortile è stato realizzato un locale con doppia altezza fuori dalle norme urbanistiche e pertanto abusivo.

Da punto di vista logistico, l'immobile è situato ai margini del centro storico, con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. Sono inoltre presenti servizi quali market, farmacia, ufficio postale, banca e municipio nel raggio di un centinaio di metri. Nelle immediate vicinanze si trovano anche le fermate dell'autobus per i collegamenti con il resto della Sardegna.

L'accesso all'immobile è avvenuto con la massima disponibilità da parte della proprietà.

CONFINI

Il locale ed il cortile confinano:

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	200,00 mq	217,00 mq	1,00	217,00 mq	3,50 m	terra
Cortile	400,00 mq	400,00 mq	0,18	72,00 mq	0,00 m	Livello strada
Totale superficie convenzionale:				289,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				289,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il cortile di pertinenza del locale commerciale, presenta una copertura aperta e un locale chiuso che si sviluppa su due livelli, oggetto di abuso edilizio, sanabile con la demolizione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto ed il relativo cortile si trovano attualmente in uno stato di sporcizia e con materiale di scarto sparso per l'ambiente causa dell'abbandono dell'attività, ma nel complesso in buono stato di conservazione.

I serramenti interni ed esterni, pavimenti, intonaci, tinteggiature sono da considerarsi buoni, per qualità e stato di conservazione, lo stesso vale per l'impianto idrico ed elettrico.

PARTI COMUNI

Il cortile precedentemente descritto, appare negli atti catastali come pertinenza del locale commerciale posto al piano terra e dell'abitazione posta al piano primo. Nella presente relazione peritale, intendo ridurre la pertinenza al solo locale commerciale essendo questo in comunicazione con il cortile e funzionale alla stessa qualsivoglia attività commerciale si intenda attivare. La pertinenza con l'abitazione non è opportuna poiché essa costituisce un lotto a se stante, non comunicante con il cortile.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	2576	1		C1	5	200	267	2737,22	terra	

Corrispondenza catastale

esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1984 al 02/10/1990	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1237 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 06 00 Reddito agrario € 139,00
Dal 02/10/1990 al 12/07/1991	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1237 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 06 00 Reddito agrario € 1,39
Dal 12/07/1991 al 01/02/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2576, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 200 Superficie catastale 267 Rendita € 2.737,22 Piano terra

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del PUC Comunale , per l'immobile è consentita la destinazione d'uso residenziale , commerciale , zona urbanistica "B" di completamento residenziale

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

concessione edilizia n°141/89 del 21/12/1989 protocollo n°7225,

trasferimento della concessione
protocollo n°2139.

data 09/04/1991

Si allegano i documenti suddetti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

nel locale commerciale è stata modificata l'apertura del bagno e del disimpegno. La modifica non costituisce difformità tale da implicare adeguamento. non è presente l'impianto di riscaldamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue in cls armato

Esposizione: S-E , N-O

Altezza interna utile 3,50 m

Str. verticali: pilastri in cls armato

Solai: in latero cemento con travi in cls armato

Copertura: piano soprastante

Pareti esterne ed interne: in laterizi a cassa vuota le esterne ed in laterizio forato quelle interne

Pavimentazione interna: in gres

Infissi esterni ed interni: ampi serramenti con telaio in alluminio anodizzato e vetro, porte interne tamburate.

Volte: intonacate

Scale: in muratura.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico a vista con prese industriali 220 V, impianto idrico sottotraccia, impianto termico non presente.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Sardara (VS) - Via Manno 18/20/22, piano Terra

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

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: 06/11/2014
- Scadenza contratto: 07/11/2020

Stato della causa in corso per il rilascio

Il locale commerciale è stato affittato [REDACTED] con [REDACTED] il locale oggetto dell'arrendo e contraddistinto al catasto fabbricati foglio 26 particella 25/6 cat. C/1 superficie 200mq Via Manno n°20/22 Sardara.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.800,00

L'importo mensile della locazione, comprende anche la locazione degli immobili descritti nel Lotto 3 e riportati nel contratto allegato.



LOTTO 2



Firmato Da: SCHINTU PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a21ecc071870cfe3d3b39a63c751a5



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PRECISAZIONI

é doveroso precisare che tra il locale commerciale posto al piano terra e l'appartamento posto al piano primo, esiste un elemento di comunicazione verticale al quale si accede da un locale disimpegno posto al piano terra (come si evince dalla planimetria catastale allegata) e consente l'accesso al piano primo mediante una porta tamburata. Per garantire l'autonomia dell'appartamento è necessario provvedere alla eliminazione della porta ed alla chiusura dell'apertura con una parete muraria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1984 al 02/10/1990		Testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasolini Ugo	16/02/1984	51633	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 02/10/1990 al 01/02/2017		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Cagliari	16/08/1984	8118.1	490
		Rogito Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ernesto Quinto Bassi	02/10/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo, con accesso diretto dal fronte strada per mezzo di una scala ad una rampa con pianerottolo intermedio. Composto da ingresso, pranzo soggiorno, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio ed un'ampia terrazza a livello coperta e chiusa ai lati e frontalmente.

Da punto di vista logistico, l'immobile è situato ai margini del centro storico, con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. Sono inoltre presenti servizi quali market, farmacia, ufficio postale, banca e municipio nel raggio di un centinaio di metri. Nelle immediate vicinanze si trovano anche le fermate dell'autobus per i collegamenti con il resto della Sardegna.

La terrazza a livello è stata chiusa abusivamente, ma con una struttura amovibile, pertanto sanabile facilmente.

CONFINI

Confina al piano sottostante con la stessa proprietà [REDACTED] confinano con il cortile interno al lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	187,00 mq	1,00	187,00 mq	3,20 m	Primo
Terrazza	35,30 mq	40,20 mq	0,25	10,05 mq	3,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				197,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di consistenza e di manutenzione dell'unità in oggetto è da considerarsi buono.

I serramenti interni ed esterni, pavimenti, intonaci, tinteggiature sono da considerarsi buoni, per qualità e stato di conservazione, lo stesso vale per l'impianto idrico ed elettrico

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	2576	2		A2	6	150	187	2393,78	1°	

Corrispondenza catastale

Sussiste piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, vi è una difformità nella visura catastale in quanto risulta la categoria C/1 mentre la planimetria è chiaramente un A/2, come risulta anche dall'ordinanza di assegnazione della casa coniugale del Tribunale di Cagliari emesso in data 23 marzo 2012 repertorio n° 8046.

é da segnalare inoltre la chiusura della veranda con struttura amovibile, che in planimetria risulta coperta ma aperta.

tale atto si configura come abuso edilizio e sanabile con lo smontaggio della struttura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1984 al 02/10/1990		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1237 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 06 00 Reddito agrario € 1,39
Dal 02/10/1990 al 12/07/1991		Catasto Terreni Fg. 26, Part. 1237 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 06 00 Reddito agrario € 1,39
Dal 12/07/1991 al 01/02/2017		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 2576, Sub. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 150 Superficie catastale 187 Rendita € 2.393,78 Piano 1°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del PUC Comunale , per l'immobile è consentita la destinazione d'uso residenziale , commerciale , zona urbanistica "B" di completamento residenziale

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 risulta agibile.

concessione edilizia n°141/89 del 21/12/1989 protocollo n°7225,

trasferimento della concessione [REDACTED] data 09/04/1991
protocollo n°2139.

Si allegano i documenti suddetti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Esiste piena rispondenza tra lo stato dei luoghi ed il catastale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue in cls armato

Esposizione: S-E , N-O

Altezza interna utile 3,20 m

Str. verticali: pilastri in cls armato

Solai: in latero cemento con travi in cls armato

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: in laterizi a cassa vuota le esterne ed in laterizio forato quelle interne

Pavimentazione interna: in gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: ante a battente in alluminio con persiana, porte interne tamburate.

Volte: intonacate

Scale: in muratura.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrico sottotraccia, impianto termico a pompa di calore split,

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sardara (VS) - Via Manno 16, piano Primo

TITOLARITÀ

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

• [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Pur essendo di proprietà esclusiva [REDACTED]
attualmente l'immobile è stato assegnato con ordinanza di assegnazione della casa coniugale, come risulta da atto giudiziario emesso dal tribunale di Cagliari [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dal coniuge, come da atto giudiziario emesso dal tribunale di Cagliari [REDACTED]



LOTTO 3



Firmato Da: SCHINTU PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a21ecc071870ctfed3db3b9a63c751a5



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

DESCRIZIONE

Il lotto è ubicato a Sardara in Via San Gavino, risultante dopo la chiusura al traffico del vecchio tratto della SS131, la principale arteria di accesso stradale al paese. Il fabbricato risulta pertanto facilmente raggiungibile e soprattutto in bella vista sia per il suo aspetto imponente, sia per il fatto che si trova ben distaccato dagli edifici circostanti. Il lato su cui ha sede il principale accesso all'edificio è adiacente al marciapiede della sopracitata Via San Gavino, e dispone di ampia area parcheggio. Nelle vicinanze si trovano, abitazioni residenziali sia di ottimo che di mediocre pregio architettonico, esercizi commerciali come un edicola.

Il bene, qui denominato Lotto3 è composto da un edificio e da un annesso piazzale. Lo

stabile nel suo complesso presenta un'architettura moderna con grande ricorso al cemento armato ben visibile nella realizzazione di una rampa scoperta e carrabile che dal piano terra, accedendo da Via San Gavino porta al primo piano dello stabile. la parte edificata occupa la zona Sud Est del lotto e ha una pianta trapezoidale.

La struttura è conformata su 4 livelli: un seminterrato, un piano terra, un primo piano,

un piano secondo. Il piano seminterrato è diviso in due vani: un deposito dell'altezza di mt 3.02 e un magazzino di mt 2,60 di altezza con annessi servizi e disimpegno dagli stessi. L'accesso ai due vani è indipendente ed avviene direttamente dal piazzale mediante rampa in cemento. Il piano terra ospita un'unità commerciale divisa in 2 sub vani, altezza di mt 3,51 che riportano le stesse forme di pianta del seminterrato sottostante. I due sub vani sono

polivalenti, che rappresentano la sala di prima ricezione dei clienti. Attraversata suddetta veranda si accede sul lato destro, vista pianta sono presenti un ufficio amministrativo e i servizi con annesso disimpegno. Sul fronte un cortile comunica con il marciapiede di Via San Gavino attraverso ampia cancellatura. Sul retro una scala metallica a sezione quadrata consente l'accesso al seminterrato. Dal cortile sul fronte del locale precedentemente descritto, ha inizio una rampa carrabile in cemento armato della larghezza di mt 5 che consente l'accesso al piano primo. Il piano primo vede la superficie coperta notevolmente ridotta rispetto ai sottostanti piani, perché occupata sia dalla rampa di accesso, sia da un

piazzale carrabile. Il secondo piano ospita un ufficio privato il cui accesso è consentito dal piazzale mediante una scala in cls armato. La restante superficie è occupata dai sottotetti della copertura. Ad un angolo degli stessi, per effetto della conformazione della copertura è presente un ripostiglio.

CONFINI

Il Lotto confina a S-E con via San Gavino, a N-O con via Adda gli altri lati confinano con un deposito di materiali all'aperto di altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	123,00 mq	141,00 mq	0,80	112,80 mq	3,00 m	Seminterrato
Magazzino	126,00 mq	151,00 mq	0,80	120,80 mq	2,60 m	Seminterrato
Negozio	230,00 mq	250,00 mq	1,00	250,00 mq	3,50 m	Piano Terra
Negozio	132,00 mq	147,00 mq	1,00	147,00 mq	3,00 m	Piano Primo
Studio privato	36,00 mq	53,00 mq	0,50	31,50 mq	2,70 m	Piano Secondo
Vuoto tecnico	76,00 mq	84,00 mq	0,20	16,80 mq	1,50 m	Piano Secondo
Bagno	12,00 mq	16,00 mq	0,80	12,80 mq	2,70 m	Piano Secondo
Piazzale ingresso	227,00 mq	227,00 mq	0,25	56,75 mq	0,00 m	Piano Seminterrato
Piazzale ingresso	108,00 mq	108,00 mq	0,25	27,00 mq	0,00 m	Piano Terra
Rampa	108,00 mq	108,00 mq	0,25	27,00 mq	0,00 m	Piano Primo
Piazzale sopraelevato	98,00 mq	98,00 mq	0,25	24,50 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				826,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				826,95 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile oggetto della presente perizia si trova mediamente in buono stato di conservazione, sia dal punto di vista strutturale che estetico, salvo qualche parte da ripitturare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	254	5		C2	3	123	141	222,33	seminterrato	
	39	254	6		C1	5	296	318	4051,09	terra	
	39	254	7		C1	5	132	147	1806,57	Primo	
	39	254	8		A10	1	2.5 vani	63	380,89	secondo	
	39	254	9		X						

	39	254	10		T					
--	----	-----	----	--	---	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esiste piena rispondenza.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del PUC Comunale , per l'immobile è consentita la destinazione d'uso residenziale , commerciale , zona urbanistica "B" di completamento residenziale

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 risulta agibile.

Comune di Sardara, concessione edilizia del 04/06/1998 protocollo 3943 numero 025/98, si allega copia della concessione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'edificio rispetto al prospetto sulla via San Gavino, ha orientamento Sud Est / Nord Ovest

Le fondazioni sono puntuali con plinto in Cls A. struttura portante intelaiata con pilastri e travi in cls armato, tamponature in laterizio forato, solai in latero cemento, copertura in latero cemento con tetto a due falde alla francese , manto di copertura con tegole non coibentato, pavimentazione interna in gres, pareti interne intonacate, infissi esterni in alluminio preverniciato, porte interne tamburate, volte piane intonacate, sottotetto intonacato, le scale presenti sono di due tipi, in acciaio ed in cls armato, impianto elettrico e idrico sottotraccia, l'impianto di climatizzazione è con pompa di calore tipologia split.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Sardara (VS) - Via San Gavino 22, Via Adda SN

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

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: 06/11/2014
- Scadenza contratto: 06/11/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.800,00

Attualmente gli immobili del fabbricato sono dati in affitto [REDACTED]

distinti nel catasto urbano del comune di Sardara

1) al Foglio 39 Particella 254 Sub. 5 Categoria C2 con una superficie di mq.123 sito in via Adda s.n. piano S1

2) al Foglio 39 Particella 254 Sub.6 Categoria C1 con una superficie di mq.296 in via San Gavino 24 piano T

3) al Foglio 39 Particella 254 Sub.7 Categoria C1 con una superficie di mq.132 in via San Gavino n.22 piano 1 4) al Foglio 39 Particella 254 Sub.8 Categoria A10 di vani 2,5 in via San Gavino n.22 piano 2-

in data 6 novembre 2014 sono stati dati in affitto [REDACTED]

Inoltre [REDACTED] data 7 novembre 2014 ha sub affittato il locale contraddistinto in catasto al Foglio 39 Particella 254 Sub.6 Categoria C1 con

una superficie di mq.296 sito in via San Gavino 24 piano terra come da contatto di sub locazione allegato alla presente relazione.

Inoltre si precisa che il Sub.7 e il sub.8 son attualmente utilizzati dall'affittuario come abitazione principale, senza che vi sia stata alcuna modifica di destinazione d'uso.

Il costo ripristino è stato considerato nella valutazione dell'immobile.

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Sardara (VS) - Via Manno 18/20/22, piano Terra

Locale commerciale posto a piano terra con tre ingressi lato via Manno di diverse dimensioni di cui uno carrabile con leggera rampa, un ingresso laterale con serranda per carico/scarico merci, un ingresso laterale con cancello carrabile di accesso al cortile che delimita lateralmente e posteriormente il locale, due ingressi posteriori, di cui uno ampio, di collegamento con l'ampio cortile di pertinenza del lotto, all'interno è presente un bagno ed un locale di sgombero che comunica con un vano scale di collegamento con il piano superiore. Nel lato trasversale di confine del cortile è presente una copertura di vaste dimensioni che non contrasta le norme urbanistiche, mentre nel lato destro del cortile è stato realizzato un locale con doppia altezza fuori dalle norme urbanistiche e pertanto abusivo. Da punto di vista logistico, l'immobile è situato ai margini del centro storico, con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. Sono inoltre presenti servizi quali market, farmacia, ufficio postale, banca e municipio nel raggio di un centinaio di metri. Nelle immediate vicinanze si trovano anche le fermate dell'autobus per i collegamenti con il resto della Sardegna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2576, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 260.100,00 Il metodo di stima utilizzato è quello della comparazione diretta. Tale metodologia diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un'immobile mediante confronto con il rapporto prezzo-qualità di altri immobili, detti immobili di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Sardara (VS) - Via Manno 18/20/22, piano Terra	289,00 mq	900,00 €/mq	€ 260.100,00	100,00	€ 260.100,00
Valore di stima:					€ 260.100,00

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sardara (VS) - Via Manno 16, piano Primo
 Appartamento posto al piano primo, con accesso diretto dal fronte strada per mezzo di una scala ad una rampa con pianerottolo intermedio. Composto da ingresso, pranzo soggiorno, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio ed un'ampia terrazza a livello coperta e chiusa ai lati e frontalmente. Da punto di vista logistico, l'immobile è situato ai margini del centro storico, con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. Sono inoltre presenti servizi quali market, farmacia, ufficio postale, banca e municipio nel raggio di un centinaio di metri. Nelle immediate vicinanze si trovano anche le fermate dell'autobus per i collegamenti con il resto della Sardegna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2576, Sub. 2, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 236.460,00
 Il metodo di stima utilizzato è quello della comparazione diretta. tale metodologia diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un'immobile mediante confronto con il rapporto prezzo-qualità di altri immobili, detti immobili di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sardara (VS) - Via Manno 16, piano Primo	197,05 mq	1.200,00 €/mq	€ 236.460,00	100,00	€ 236.460,00
Valore di stima:					€ 236.460,00

- Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Sardara (VS) - Via San Gavino 22, Via Adda SN
 Il lotto è ubicato a Sardara in Via San Gavino, risultante dopo la chiusura al traffico del vecchio tratto della SS131, la principale arteria di accesso stradale al paese. Il fabbricato risulta pertanto facilmente raggiungibile e soprattutto in bella vista sia per il suo aspetto imponente, sia per il fatto che si trova ben distaccato dagli edifici circostanti. Il lato su cui ha sede il principale accesso all'edificio è adiacente al marciapiede della sopracitata Via San Gavino, e dispone di ampia area parcheggio. Nelle vicinanze si trovano, abitazioni residenziali sia di ottimo che di mediocre pregio architettonico, esercizi commerciali come un edicola. Il bene, qui denominato Lotto3 è composto da un edificio e da un annesso piazzale. Lo stabile nel suo complesso presenta un'architettura moderna con grande ricorso al cemento armato ben visibile nella realizzazione di una rampa scoperta e carrabile che dal piano terra, accedendo da Via San Gavino porta al primo piano dello stabile. la parte edificata occupa la zona Sud Est del lotto e ha una pianta trapezoidale. La struttura è conformata su 4 livelli: un seminterrato, un piano terra, un primo piano, un piano secondo. Il piano seminterrato è diviso in due vani: un deposito dell'altezza di mt 3,02 e un magazzino di mt 2,60 di altezza con annessi servizi e disimpegno dagli stessi. L'accesso ai due vani è indipendente ed avviene direttamente dal piazzale mediante rampa in cemento. Il piano terra ospita un'unità commerciale divisa in 2 sub vani, altezza di mt 3,51 che riportano le stesse forme di pianta del seminterrato sottostante. I due sub vani sono polivalenti, che rappresentano la sala di prima ricezione dei clienti. Attraversata suddetta veranda si accede sul lato destro, vista pianta sono presenti un ufficio

amministrativo e i servizi con annesso disimpegno. Sul fronte un cortile comunica con il marciapiede di Via San Gavino attraverso ampia cancellatura. Sul retro una scala metallica a sezione quadrata consente l'accesso al seminterrato. Dal cortile sul fronte del locale precedentemente descritto, ha inizio una rampa carrabile in cemento armato della larghezza di mt 5 che consente l'accesso al piano primo. Il piano primo vede la superficie coperta notevolmente ridotta rispetto ai sottostanti piani, perché occupata sia dalla rampa di accesso, sia da un piazzale carrabile. Il secondo piano ospita un ufficio privato il cui accesso è consentito dal piazzale mediante una scala in cls armato. La restante superficie è occupata dai sottotetti della copertura. Ad un angolo degli stessi, per effetto della conformazione della copertura è presente un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 254, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 39, Part. 254, Sub. 6, Categoria C1 - Fg. 39, Part. 254, Sub. 7, Categoria C1 - Fg. 39, Part. 254, Sub. 8, Categoria A10 - Fg. 39, Part. 254, Sub. 9, Categoria X - Fg. 39, Part. 254, Sub. 10, Categoria T L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 909.645,00

Il metodo di stima utilizzato è quello della comparazione diretta. tale metodologia diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un'immobile mediante confronto con il rapporto prezzo-qualità di altri immobili, detti immobili di riferimento. nella valutazione si è tenuto conto dell'importo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi del sub. 7 valutabile in circa 17000€ passando da una quotazione a mq di 1120€/mq a 1100€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato commerciale Sardara (VS) - Via San Gavino 22, Via Adda SN	826,95 mq	1.100,00 €/mq	€ 909.645,00	100,00	€ 909.645,00
Valore di stima:					€ 909.645,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Atto di interesse:

[REDACTED]

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Schintu Pier Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia fabbricato ad uso commerciale via San Gavino
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia per fabbricato uso abitazione e commerciale via Manno 20/22
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Via manno 20/22
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Via SAN GAVINO
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURE E SCHEDE CATASTALI DI TUTTI I LOTTI (Aggiornamento al 01/02/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE EX ART. 567 C.P.C Rif 187-15 187A-15 (Aggiornamento al 06/05/2015)
- ✓ N° 14 Foto - Foto fabbricati via Manno e via San Gavino (Aggiornamento al 13/02/2017)
- ✓ N° 4 Altri allegati - APE via San Gavino e Via Manno (Aggiornamento al 12/09/2017)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



residenziale

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Fabbricato commerciale ubicato a Sardara (VS) - Via San Gavino 22, Via Adda SN
Il lotto è ubicato a Sardara in Via San Gavino, risultante dopo la chiusura al traffico del vecchio tratto della SS131, la principale arteria di accesso stradale al paese. Il fabbricato risulta pertanto facilmente raggiungibile e soprattutto in bella vista sia per il suo aspetto imponente, sia per il fatto che si trova ben distaccato dagli edifici circostanti. Il lato su cui ha sede il principale accesso all'edificio è adiacente al marciapiede della sopracitata Via San Gavino, e dispone di ampia area parcheggi. Nelle vicinanze si trovano, abitazioni residenziali sia di

ottimo che di mediocre pregio architettonico, esercizi commerciali come un edicola. Il bene, qui denominato Lotto3 è composto da un edificio e da un annesso piazzale. Lo stabile nel suo complesso presenta un'architettura moderna con grande ricorso al cemento armato ben visibile nella realizzazione di una rampa scoperta e carrabile che dal piano terra, accedendo da Via San Gavino porta al primo piano dello stabile. la parte edificata occupa la zona Sud Est del lotto e ha una pianta trapezoidale. La struttura è conformata su 4 livelli: un seminterrato, un piano terra, un primo piano, un piano secondo. Il piano seminterrato è diviso in due vani: un deposito dell'altezza di mt 3,02 e un magazzino di mt 2,60 di altezza con annessi servizi e disimpegno dagli stessi. L'accesso ai due vani è indipendente ed avviene direttamente dal piazzale mediante rampa in cemento. Il piano terra ospita un'unità commerciale divisa in 2 sub vani, altezza di mt 3,51 che riportano le stesse forme di pianta del seminterrato sottostante. I due sub vani sono polivalenti, che rappresentano la sala di prima ricezione dei clienti. Attraversata suddetta veranda si accede sul lato destro, vista pianta sono presenti un ufficio amministrativo e i servizi con annesso disimpegno. Sul fronte un cortile comunica con il marciapiede di Via San Gavino attraverso ampia cancellatura. Sul retro una scala metallica a sezione quadrata consente l'accesso al seminterrato. Dal cortile sul fronte del locale precedentemente descritto, ha inizio una rampa carrabile in cemento armato della larghezza di mt 5 che consente l'accesso al piano primo. Il piano primo vede la superficie coperta notevolmente ridotta rispetto ai sottostanti piani, perché occupata sia dalla rampa di accesso, sia da un piazzale carrabile. Il secondo piano ospita un ufficio privato il cui accesso è consentito dal piazzale mediante una scala in cls armato. La restante superficie è occupata dai sottotetti della copertura. Ad un angolo degli stessi, per effetto della conformazione della copertura è presente un ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 254, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 39, Part. 254, Sub. 6, Categoria C1 - Fg. 39, Part. 254, Sub. 7, Categoria C1 - Fg. 39, Part. 254, Sub. 8, Categoria A10 - Fg. 39, Part. 254, Sub. 9, Categoria X - Fg. 39, Part. 254, Sub. 10, Categoria T L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del PUC Comunale , per l'immobile è consentita la destinazione d'uso residenziale , commerciale , zona urbanistica "B" di completamento residenziale

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2015 DEL R.G.E.

[REDACTED]			
Ubicazione:	Sardara (VS) - Via Manno 18/20/22, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2576, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	289,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto ed il relativo cortile si trovano attualmente in uno stato disporcizia e con materiale di scarto sparso per l'ambiente causa dell'abbandono dell'attività, ma nel complesso in buono stato di conservazione. I serramenti interni ed esterni, pavimenti, intonaci, tinteggiature sono da considerarsi buoni, per qualità e stato di conservazione, lo stesso vale per l'impianto idrico ed elettrico.		
Descrizione:	Locale commerciale posto a piano terra con tre ingressi lato via Manno di diverse dimensioni di cui uno carrabile con leggera rampa, un ingresso laterale con serranda per carico/scarico merci, un ingresso laterale con cancello carrabile di accesso al cortile che delimita lateralmente e posteriormente il locale, due ingressi posteriori, di cui uno ampio, di collegamento con l'ampio cortile di pertinenza del lotto, all'interno è presente un bagno ed un locale di sgombero che comunica con un vano scale di collegamento con il piano superiore. Nel lato trasversale di confine del cortile è presente una copertura di vaste dimensioni che non contrasta le norme urbanistiche, mentre nel lato destro del cortile è stato realizzato un locale con doppia altezza fuori dalle norme urbanistiche e pertanto abusivo. Da punto di vista logistico, l'immobile è situato ai margini del centro storico, con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. sono inoltre presenti sevizi quali market, farmacia, ufficio postale, banca e municipio nel raggio di un centinaio di metri. Nelle immediate vicinanze si trovano anche le fermate dell'autobus per i collegamenti con il resto della Sardegna.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

[REDACTED]			
Ubicazione:	Sardara (VS) - Via Manno 16, piano Primo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 2576, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	197,05 mq
Stato conservativo:	Lo stato di consistenza e di manutenzione dell'unità in oggetto è da considerarsi buono. I serramenti interni ed esterni, pavimenti, intonaci, tinteggiature sono da considerarsi buoni, per qualità e stato di conservazione, lo stesso vale per l'impianto idrico ed elettrico.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo, con accesso diretto dal fronte strada per mezzo di una scala ad una rampa con pianerottolo intermedio. Composto da ingresso, pranzo soggiorno, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio ed un'ampia terrazza a livello coperta e chiusa ai lati e frontalmente. Da punto di vista logistico, l'immobile è situato ai margini del centro storico, con possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze. sono inoltre presenti sevizi quali market, farmacia, ufficio postale, banca e municipio nel raggio di un centinaio di metri. Nelle immediate vicinanze si trovano anche le fermate dell'autobus per i collegamenti con il resto della Sardegna.		

Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	

LOTTO 3

Bene N° 3 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Sardara (VS) - Via San Gavino 22, Via Adda SN		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 254, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 39, Part. 254, Sub. 6, Categoria C1 - Fg. 39, Part. 254, Sub. 7, Categoria C1 - Fg. 39, Part. 254, Sub. 8, Categoria A10 - Fg. 39, Part. 254, Sub. 9, Categoria X - Fg. 39, Part. 254, Sub. 10, Categoria T	Superficie	826,95 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile oggetto della presente perizia si trova mediamente in buono stato di conservazione, sia dal punto di vista strutturale che estetico, salvo qualche parte da ripinturare.		
Descrizione:	Il lotto è ubicato a Sardara in Via San Gavino, risultante dopo la chiusura al traffico del vecchio tratto della SS131, la principale arteria di accesso stradale al paese. Il fabbricato risulta pertanto facilmente raggiungibile e soprattutto in bella vista sia per il suo aspetto imponente, sia per il fatto che si trova ben distaccato dagli edifici circostanti. Il lato su cui ha sede il principale accesso all'edificio è adiacente al marciapiede della sopracitata Via San Gavino, e dispone di ampia area parcheggio. Nelle vicinanze si trovano, abitazioni residenziali sia di ottimo che di mediocre pregio architettonico, esercizi commerciali come un edicola. Il bene, qui denominato Lotto3 è composto da un edificio e da un annesso piazzale. Lo stabile nel suo complesso presenta un'architettura moderna con grande ricorso al cemento armato ben visibile nella realizzazione di una rampa scoperta e carrabile che dal piano terra, accedendo da Via San Gavino porta al primo piano dello stabile. la parte edificata occupa la zona Sud Est del lotto e ha una pianta trapezoidale. La struttura è conformata su 4 livelli: un seminterrato, un piano terra, un primo piano, un piano secondo. Il piano seminterrato è diviso in due vani: un deposito dell'altezza di mt 3.02 e un magazzino di mt 2,60 di altezza con annessi servizi e disimpegno dagli stessi. L'accesso ai due vani è indipendente ed avviene direttamente dal piazzale mediante rampa in cemento. Il piano terra ospita un'unità commerciale divisa in 2 sub vani, altezza di mt 3,51 che riportano le stesse forme di pianta del seminterrato sottostante. I due sub vani sono polivalenti, che rappresentano la sala di prima ricezione dei clienti. Attraversata suddetta veranda si accede sul lato destro, vista pianta sono presenti un ufficio amministrativo e i servizi con annesso disimpegno. Sul fronte un cortile comunica con il marciapiede di Via San Gavino attraverso ampia cancellatura. Sul retro una scala metallica a sezione quadrata consente l'accesso al seminterrato. Dal cortile sul fronte del locale precedentemente descritto, ha inizio una rampa carrabile in cemento armato della larghezza di mt 5 che consente l'accesso al piano primo. Il piano primo vede la superficie coperta notevolmente ridotta rispetto ai sottostanti piani, perché occupata sia dalla rampa di accesso, sia da un piazzale carrabile. Il secondo piano ospita un ufficio privato il cui accesso è consentito dal piazzale mediante una scala in cls armato. La restante superficie è occupata dai sottotetti della copertura. Ad un angolo degli stessi, per effetto della conformazione della copertura è presente un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		