

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Secci Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 308/2019 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	6
Dati Catastali.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Composizione lotto.....	12
Titolarità	13
Stato di occupazione.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 308/2019 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.350,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

All'udienza del 25/01/2023, il sottoscritto Per. Secci Gianluca, con studio in Via Sant'Antonio 156 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email gianlucasecci@gmail.com, PEC gianluca.secci@pec.eppi.it, Tel. 3396545276, Fax 178 27 29 996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villacidro (SU) - Via Milano 16/a (Coord. Geografiche: 39°27'5.51"N, 8°44'47.79"E)

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/1993 al 09/12/1993	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/08/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	29/08/2001	32412	24439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/1993	**** Omissis ****		22/10/1993	36	581
		Atto d'acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Putzolu	09/12/1993	63776	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	22/12/1993	28612	20053
		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 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Cagliari il 06/11/2008

Reg. gen. 37355 - Reg. part. 6941

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Lamberto Corda

Data: 30/10/2008

N° repertorio: 21511

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 17/10/2019

Reg. gen. 29746 - Reg. part. 22430

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 24/02/2022

Reg. gen. 5304 - Reg. part. 3802

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 07/02/2023

Reg. gen. 3881 - Reg. part. 2829

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del Territorio si è appurato che di norma non è possibile procedere con la quantificazione immediata degli oneri di cancellazione in quanto questi derivano sia da importi fissi che da importi calcolati in percentuale sulle ipoteche iscritte, da considerarsi al netto di eventuali annotazioni e successive cancellazioni (anche parziali).

Gli importi relativi agli oneri di cancellazione vengono liquidati esclusivamente a seguito di istanza di cancellazione.

DESCRIZIONE

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord-ovest con la via Milano, a nord-est con la particella 683 (intestata alle ditte **** Omissis ****), ad est con le particelle 807 (intestata a **** Omissis ****) e 903 (intestata a **** Omissis ****), mentre a sud confina con la particella 459 (intestata a **** Omissis ****)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	3,20 m	Terra
Cortile	77,05 mq	84,75 mq	0,18	15,25 mq	1,00 m	Terra
Terrazza	116,00 mq	125,00 mq	0,10	12,50 mq	1,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				149,75 mq	%	
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				149,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate, sono state calcolate al netto dei volumi non autorizzati, considerando quindi le superfici reali che rimarranno in seguito al ripristino dello stato assentito.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta diverso a seconda degli ambienti, e si diversifica ancor di più tra interni ed esterni.

Benché la costruzione sia stata indicata antecedente al 1967, risulta evidente che il corpo di fabbrica originario abbia subito un restauro conservativo generale, caratterizzato dalla sostituzione di alcuni infissi (originariamente in legno, quelli nuovi in alluminio), dall'installazione in diversi ambienti di pompe di calore ed il probabile rifacimento parziale dell'impianto idrico sanitario, relativamente alla cucina ed al bagno attiguo di recente realizzazione. I pavimenti sono diversi nei vari ambienti, per tipologia, dimensione e colore; probabilmente il bagno principale ha mantenuto l'aspetto originario o comunque risulta essere quello caratterizzato da materiali più datati.

I muri della cucina e dell'angolo cottura, entrambi adiacenti al passo carrabile, risultano gravemente ammalorati da importanti fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana, originati verosimilmente dall'assenza o inadeguata impermeabilizzazione del solaio di copertura del garage. Lo stesso fenomeno, in forma ancor più grave, è presente nel locale esterno adibito a wc.

In forma ridotta, anche nella camera da letto n. 3 e nel bagno principale, sono presenti tracce di umidità sul soffitto e sulle pareti.

Il piano superiore, fatta eccezione per il vano coincidente con la camera n. 1, si presenta ancora allo stato grezzo, privo di intonaci, serramenti, pavimenti ed impianti. I balconi sono anch'essi al grezzo, non impermeabilizzati e senza pavimentazione. Il solaio di copertura è costituito da sole lastre ondulate di cemento (probabilmente Eternit), senza alcuna coibentazione, sostenute da una struttura metallica di profili scatolari.

La scala di accesso al piano superiore, è priva di rivestimenti.

Il cortile, ingombro di masserizie di vario genere, è pavimentato in calcestruzzo e parzialmente coperto con materiali di vario tipo, sorretti da una struttura di fortuna in legno. Sempre sul cortile, sul lato del cancello carrabile, è stato realizzato un volume adibito presumibilmente a garage, con copertura prevalente piana in laterocemento (in avanzato stato di decadimento) e parzialmente coperta con lastre ondulate simili a quelle impiegate per la copertura del piano superiore. Il lato interno di quest'ultimo volume, è realizzato con materiali di riciclo: pannelli di legno, un vecchio serramento interno e tavole.

Nel complesso quindi, l'immobile si presenta in modeste condizioni di conservazione, con criticità elevate nella cucina e sulle parti esterne, soprattutto per quanto riguarda le impermeabilizzazioni e gli intonaci esterni.

Gli impianti andrebbero verificati nel loro complesso ed eventualmente riammodernati nelle parti in cui non si è ancora intervenuti.

Per quanto riguarda i serramenti in legno ancora presenti, benché sembrino ancora in buone condizioni, sarebbe auspicabile la loro sostituzione con altri in alluminio, aventi prestazione tecniche migliori e simili a quelli già sostituiti.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
F	3	803	3		A2	5	8	147 + 137	537,12	T	

Corrispondenza catastale

Dalla disamina della documentazione catastale, è emerso quanto segue:

- la proprietà risulta erroneamente intestata al Sig. **** Omissis **** per intero e non per la reale quota di 7/12 e non compare il nominativo della sig.ra **** Omissis ****, proprietaria per 5/12;
- la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale e neppure allo stato assentito con C.E. n. 30/2009 e successiva pratica di agibilità n. 35/2009. In essa infatti sono rappresentati due volumi aggiuntivi realizzati in una porzione del cortile (camera da letto e wc). La distribuzione interna del corpo di fabbrica originario, risulta anch'essa difforme dallo stato attuale: la superficie indicata come veranda (lato strada), in realtà è un volume destinato ad angolo cottura e a WC, mentre i vani indicati come cucina, camera, disimpegno e WC, costituiscono un ambiente unico destinato al pranzo; l'ingresso ed il disimpegno sono stati uniti in un unico vano. Il piano superiore, attualmente destinato allo sgombero, non compare in nessun atto catastale.

Pertanto, a valle della regolarizzazione urbanistica, sarà necessario presentare una pratica DOCFA sia per la corretta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, sia per la corretta indicazione degli intestatari con le quote di proprietà. In tale occasione, sarebbe inoltre auspicabile l'inserimento in mappa del fabbricato, con apposito tipo mappale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 12/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 3, Part. 806 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 436,41 Piano T
Dal 12/08/1993 al 09/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 3, Part. 806 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6.5 Rendita € 436,41 Piano T

Dal 09/12/1993 al 10/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 3, Part. 806 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6.5 Rendita € 436,41 Piano T
Dal 10/09/2009 al 20/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 3, Part. 806, Sub. 2 Categoria C1 Cl.6, Cons. 11 mq Rendita € 205,08 Piano T
Dal 10/09/2009 al 20/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 3, Part. 806, Sub. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 436,41 Piano T
Dal 20/06/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 3, Part. 806, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 537,12 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 3, Part. 806, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 147 + 137 Rendita € 537,12 Piano T

I titolari catastali, non corrispondono a quelli reali, in quanto a decorrere dal 09/12/1993, in virtù dell'atto di acquisto a rogito Notaio Roberto Putzolu, Rep. 63776, trascritto a Cagliari il 22/12/1993 ai n.ri 28612/200053, nonché del regime patrimoniale di comunione dei beni, i reali intestatari sono i seguenti:

-**** Omissis ****, proprietà 7/12 (2/12 proprietà personale più 5/12 in regime di comunione dei beni); -****

Omissis ****, proprietà 5/12 in regime di comunione dei beni;

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade in zona B "COMPLETAMENTO DELL'ABITATO CONSOLIDATO", del Piano Urbanistico Comunale, avente le seguenti prescrizioni:

"Le zone B costituiscono le parti del tessuto urbano destinate alla residenza ed ormai consolidate o in via di consolidamento.

51.1 Norme generali

È confermata, anche per le zone B, la classificazione in sub zone proveniente dal vecchio PRG, a meno delle più precise individuazioni cartografiche, come indicato nelle Tabelle allegate.

Le norme di carattere generale per la zona in esame, ossia comuni a tutti gli edifici compresi nelle Unità Normative, sono le seguenti.

Gli interventi di trasformazione devono seguire le prescrizioni dei Piani Particolareggiati vigenti, ove realizzati.

Gli stessi interventi, nel caso di nuovi Piani Particolareggiati, devono adottare i parametri indicati nelle Tabelle allegate.

L'intervento diretto è consentito, laddove non sia previsto il riordino idraulico, mediante piani ed opere specialistiche, utilizzando lo specifico indice esposto nelle Tabelle allegate. In tali casi la progettazione della singola unità immobiliare va inserita nello schema planovolumetrico riferito all'intera Unità Normativa. Detto schema deve contenere la soluzione proposta dal proprietario dell'unità immobiliare per il complesso delle condizioni di organizzazione dello spazio, dell'ambiente e dei servizi di rete all'interno della UN medesima.

La superficie dei lotti non deve essere inferiore ai 300 mq. È vietato il frazionamento dei lotti in parti di cui anche una sola sia inferiore ai 300 mq. In caso di frazionamenti preesistenti al PUC o indicati nei Piani Particolareggiati è ammessa la costruzione in lotti di dimensioni inferiori.

Per gli ampliamenti o l'edificazione di lotti interclusi, laddove sia dimostrata l'impossibilità di ottenere una qualità edilizia accettabile, le normative sulle distanze possono essere disapplicate, purché nel rispetto delle condizioni fissate dal Codice Civile.

Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sottoindicate, purché nel rispetto delle condizioni fissate dal Codice Civile.

La copertura degli edifici dovrà essere realizzata prevalentemente con tetti a falde e tegole.

Sono ammesse le chiostrine, che dovranno avere come lato minimo m 2. I cortili e le chiostrine dovranno avere superficie non inferiore ad 1/6 della somma delle superfici che lo circondano. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà.

Le norme applicabili per ciascun edificio sono quelle indicate dai Piani Particolareggiati.

Nel caso di redazione di nuovi Piani Particolareggiati o di loro varianti, nonché nel caso di interventi diretti, devono essere applicate le seguenti norme particolari riferite alle Unità Normative ed alla loro articolazione tabellare:

Indice fondiario (if) medio: indicato in Tabella

Volume massimo: indicato in Tabella

Altezza dei fabbricati (Hf): 7,5 m. (nel caso in cui il P.P. preveda 3 piani fuori terra l'altezza potrà essere elevata fino a m 9,00)

Distanza tra pareti finestrate: 10 m

Rapporto di copertura: 50%

Rapporto di copertura: 60% per lotti inferiori a 300 mq

L'altezza delle fronti non può superare due volte la larghezza della strada.

Le altezze interne fra pavimento e soffitto non devono essere inferiori a 2,7 m. Per i tetti inclinati tale altezza è quella media; in tale caso l'altezza minore sul fronte non deve essere inferiore a 2,3 m. Per gli uffici, esclusi quelli a piano terra per i quali l'altezza deve essere di 3.00 m, l'altezza può essere ridotta a 2,7 m.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 m, nel caso di

impossibilità di costruire in aderenza, e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze dal confine, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Il Comune può ancora consentire l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Ove non si possa costruire sul confine il distacco minimo sarà di 5 m. È consentito costruire in aderenza.

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Per gli altri casi gli edifici che fronteggiano una strada la cui sezione sia inferiore a 10 m dovranno distare 5 m dall'asse stradale.

Lo spazio lasciato libero dall'arretramento di un fabbricato su un lato della strada non potrà andare a vantaggio del proprietario dell'area sul lato opposto, ai fini del rispetto della distanza dall'asse stradale.

Nel caso di nuove costruzioni, così come definite dal Regolamento Edilizio, e dal Testo unico DPR 380 del 6/6/2001 e successive modifiche ed integrazioni, i parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dalla L. 122/1989, dovranno essere individuati all'interno del lotto urbanistico.

Nel caso di ampliamenti, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso i parcheggi sono individuati nella misura espressamente richiesta dalla tipologia edilizia dell'intervento e dalla disciplina dell'uso ammissibile. L'impossibilità di realizzare la dotazione di parcheggi all'interno dell'unità immobiliare può essere compensata tramite corrispettivo monetario valutato dall'Amministrazione comunale."

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, secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del 09.12.1993, è stato realizzato (senza alcun progetto) in data antecedente al 01.09.1967.

Successivamente, è stata rilasciata la concessione edilizia n. 30 del 10.04.2009 con la quale veniva effettuato il frazionamento dell'unità immobiliare con cambio d'uso, per la realizzazione di un piccolo locale commerciale, dotato di veranda d'ingresso, zona vendita e locale igienico.

In data 11.09.2009, veniva depositata la dichiarazione di agibilità per il costituito locale commerciale (ma non per la parte residenziale residua).

In nessun documento di cui sopra, veniva indicato lo stato del primo piano e la sua destinazione d'uso.

Le planimetrie catastali presentate contestualmente alle pratiche edilizie, curiosamente non coincidono con quanto riportato nelle pratiche urbanistiche.

Nell'ultima planimetria catastale in atti (depositata il 20/06/2013), il locale commerciale e l'abitazione, sono state riunite in un'unica unità destinata alla residenza. La fusione, con il cambio di destinazione urbanistica del locale commerciale, non sono mai state oggetto di alcuna pratica edilizia.

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.

NOTE E CONSIDERAZIONI

Come già indicato, nell'atto di compravendita del 09.12.1993, veniva dichiarato che l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente al 01/09.1967 (senza alcun progetto). Nello stesso atto viene riportato quanto segue:

"[...] Fabbricato di vecchia costruzione costituito da solo piano terreno con annesso cortile [...]" ed inoltre

"[...] dopo l'ultimazione dei lavori non sono state eseguite opere che comportino, ai sensi della citata legge 47/1985, richiesta di concessione in sanatoria e che per il fabbricato in oggetto non è stato emesso alcuno dei provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della medesima legge [...]"

Pertanto, per quanto dichiarato dalle parti, alla data del 09.12.1993, l'unità immobiliare era costituita dal solo piano terra, verosimilmente come rappresentato nella planimetria catastale depositata al N.C.E.U. in data 03/03/1987 (allegato 2). Per quanto sopra, se ne deduce che il piano superiore era costituito da un semplice lastrico solare con annesso torrino scale, peraltro ancora esistente all'interno del locale di sgombero n. 2 (vedasi allegato grafico 5 e immagini 41 e 43 dell'allegato 1).

La copertura in lastre ondulate e la suddivisione in vani, così come tutte le altre modifiche, sono state realizzate in data ignota, ma successivamente all'anno 1993 e quindi in assenza di adeguato titolo edilizio.

Le stesse pratiche edilizie del 2009, confrontate con le planimetrie catastali depositate nello stesso periodo, presentano importanti incongruenze sia tra di loro che con quanto riscontrato durante il sopralluogo.

Alla luce delle evidenze indicate, si è ritenuto comunque opportuno considerare come stato assentito del piano terra, quello indicato nella concessione edilizia n. 30 del 2009, mentre per quanto riguarda il piano superiore, palesemente escluso dagli obbiettivi progettuali, si ritiene opportuno considerare i volumi realizzati irregolari e quindi da rimuovere, così come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato. Analogamente sono da ritenersi abusive e quindi da rimuovere, le coperture presenti nel cortile ed i volumi in esso realizzati.

Per quanto riguarda l'aspetto amministrativo, sarà necessario presentare una pratica di accertamento di conformità con opere di demolizione, per ripristino dello stato assentito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:

- presumibilmente in cemento armato;

Esposizione:

- nord-est, confinante con altra proprietà;
- sud-est, confinante con cortile accessorio e altra proprietà;

- sud-overst, confinante con cortile accessorio, adibito per circa 2/3 a garage;
- nord-ovest, confinante con la via Milano.

Altezza interna utile:

- 3.20 m al piano terra e variabile al piano superiore (Hm 2.45 m).

Strutture verticali:

- al piano terra, struttura portante presumibilmente in blocchi di cls, da risanare e tinteggiare in alcune sue parti;
- al piano superiore, struttura portante in blocchi di cls al grezzo;

Solai:

- al piano terra in laterocemento (travetti e pignatte);
- al piano superiore (falda inclinata), in lastre ondulate presumibilmente in eternit, da rimuovere. Balconi da impermeabilizzare e rifinire.

Pareti esterne ed interne:

- al piano terra, intonacate al civile con malta cementizia; muri interni portanti in blocchi di cls e tramezzature in mattoni forati; da risanare le pareti ammalorate della cucina e dell'angolo cottura.
- al piano primo, pareti in blocchi di cls, da intonacare e tinteggiare.

Pavimentazione interna:

- al piano terra, pavimenti di vario tipo, dimensione e colore, in buono stato.
- al piano primo, da realizzare massetti e pavimentazioni, interne ed esterne.

Infissi esterni ed interni:

- al piano terra, serramenti esterni di due tipologie, alcuni in legno e alcuni in alluminio. Quelli in legno andrebbero sostituiti con altri in alluminio, simili a quelli esistenti.
- al piano primo, gli unici serramenti esistenti, sono quello del locale coincidente con la camera da letto n. 1 del piano terra, e quello del vano scala, entrambi in legno e piuttosto datati.

Scale:

- in cemento armato, da rifinire (mancano pedate e alzate e un adeguato corrimano).

Impianto elettrico:

- sottotraccia a 230 V (da controllare ed eventualmente da adeguare alla normativa vigente);

Impianto idrico:

- da controllare ed eventualmente da adeguare alla normativa vigente;

Impianto termico:

- costituito da alcune pompe di calore e da un camino tradizionale;

Impianto TV:

- funzionante;

Impianto allarme:

- assente;

Terreno esclusivo:

- cortile pavimentato in cls;

Posto auto:

- posto coperto con accesso diretto dalla via Milano n. 16/b, ricavato all'interno del cortile, in una sorta di garage.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villacidro (SU) - Via Milano 16/a

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 5/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 5/12)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro figli:

- **** Omissis ****, esecutato;
- **** Omissis ****, esecutata;
- **** Omissis ****, figlio;
- **** Omissis ****, figlia;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di unità immobiliare indipendente, pertanto non esistono oneri condominiali di alcun genere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano in essere servitù, censo, livello o usi civici.

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 di un lotto unico così costituito:

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villacidro (SU) - Via Milano 16/a

Appartamento per civile abitazione al piano terra, dotato di tre camere, soggiorno, pranzo, cucina e wc, oltre a cortile e wc esterno. Al piano primo locale di sgombero al grezzo, diviso in tre ambienti. Dotato inoltre di parcheggio interno ricavato all'interno del cortile ed accessibile dalla Via Milano n. 16/b.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 803, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 89.850,00

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione con analoghe tipologie di unità immobiliari, dislocate nella stessa zona. Per individuare il più probabile valore di mercato a mq, sono state consultate le banche dati dell'Agenzia delle Entrate, individuando i valori immobiliari dichiarati nell'arco di tempo compreso tra il 2022 e l'ultimo anno disponibile, ovvero il 2023 (valore medio € 915,00/mq ca) e la banca dati delle quotazioni immobiliari riferite ad abitazioni di tipo economico (valore min € 500,00/mq max € 650,00/mq). Si è inoltre proceduto ad eseguire un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari, attraverso gli annunci proposti (in questo caso i valori richiesti oscillano tra € 675,00/mq ed € 1055,00/mq per le unità immobiliari ristrutturate a nuovo). Per ultima è stata inoltre consultata la banca dati del borsino immobiliare, avendo come riscontro un valore pari ad € 420,00/mq). L'analisi è stata poi completata prendendo in considerazione la zona in cui ricade l'immobile, della sua esposizione, dello stato generale del fabbricato, della qualità delle finiture degli interni e dello stato di conservazione, dei servizi limitrofi ed il contesto urbano. Per quanto detto, considerata la vetustà e le criticità evidenziate, il valore ritenuto più congruo è di € 600,00/mq. All'importo totale dovranno poi essere detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (lavori e spese tecniche).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Villacidro (SU) - Via Milano 16/a	149,75 mq	600,00 €/mq	€ 89.850,00	100,00	€ 89.850,00
Valore di stima:					€ 89.850,00

Valore di stima: € 89.850,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€	4.500
Oneri per rimozione opere abusive e ripristini necessari	€	35.000

Valore finale di stima: € 50.350,00

In merito alla valutazione degli oneri per la rimozione delle opere abusive e ai ripristini necessari, si è tenuto conto delle seguenti lavorazioni:

- rimozione e conferimento in discarica autorizzata delle coperture in cemento amianto del primo piano e del cortile;
- demolizione delle murature del primo piano, con esclusione del parapetto perimetrale e del torrino scale originario;
- demolizione del solaio del garage e delle coperture non autorizzate presenti nel cortile;
- demolizione dei volumi abusivi della camera da letto n. 3 e del wc esterno;
- realizzazione del massetto pendenze e del manto impermeabilizzante sull'estradosso del solaio del piano terra;
- risanamento delle murature della cucina e dell'angolo cottura, previa esecuzione dell'intonaco e della tinteggiatura sulle pareti esterne coincidenti;
- ripristino aperture e serramenti nella camera da letto n. 1;- lavorazioni accessorie varie.

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.

Quartu Sant'Elena, li 27/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Secci Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 Foto - ALLEGATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 25/11/2023)

N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 26/06/2023)

N° 3 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI (Aggiornamento al 22/09/2024)

N° 4 Estratti di mappa - STRALCIO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 17/09/2024)

N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO (Aggiornamento al 23/09/2024)

N° 6 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 20/09/2024)

N° 7 Concessione edilizia - C.E. N. 30 DEL 10.04.2009 (Aggiornamento al 10/04/2009)

N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - AGIBILITA' N. 35 DEL 11.09.2009 (Aggiornamento al 11/09/2009)

N° 9 Altri allegati - CERTIFICATI ANAGRAFICI-MATRIMONIO (Aggiornamento al 23/05/2023)

N° 10 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 25/11/2023)

N° 11 Atto di provenienza - ATTO ULTRAVENTENNALE - Atto Roberto Putzolu 09.12.1993 (Aggiornamento al 09/12/1993)

N° 12 Altri allegati - C - CHECKLIST (Aggiornamento al 23/09/2024)

LOTTO UNICO**• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villacidro (SU) - Via Milano 16/a**

Appartamento per civile abitazione al piano terra, dotato di tre camere, soggiorno, pranzo, cucina e wc, oltre a cortile e wc esterno. Al piano primo locale di sgombero al grezzo, diviso in tre ambienti. Dotato inoltre di parcheggio interno ricavato all'interno del cortile ed accessibile dalla Via Milano n. 16/b.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 803, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade in zona B "COMPLETAMENTO DELL'ABITATO CONSOLIDATO", del Piano Urbanistico Comunale, avente le seguenti prescrizioni: "Le zone B costituiscono le parti del tessuto urbano destinate alla residenza ed ormai consolidate o in via di consolidamento. 51.1 Norme generali È confermata, anche per le zone B, la classificazione in sub zone proveniente dal vecchio PRG, a meno delle più precise individuazioni cartografiche, come indicato nelle Tabelle allegate. Le norme di carattere generale per la zona in esame, ossia comuni a tutti gli edifici compresi nelle Unità Normative, sono le seguenti. Gli interventi di trasformazione devono seguire le prescrizioni dei Piani Particolareggiati vigenti, ove realizzati. Gli stessi interventi, nel caso di nuovi Piani Particolareggiati, devono adottare i parametri indicati nelle Tabelle allegate. L'intervento diretto è consentito, laddove non sia previsto il riordino idraulico, mediante piani ed opere specialistiche, utilizzando lo specifico indice esposto nelle Tabelle allegate. In tali casi la progettazione della singola unità immobiliare va inserita nello schema planovolumetrico riferito all'intera Unità Normativa. Detto schema deve contenere la soluzione proposta dal proprietario dell'unità immobiliare per il complesso delle condizioni di organizzazione dello spazio, dell'ambiente e dei servizi di rete all'interno della UN medesima. La superficie dei lotti non deve essere inferiore ai 300 mq. È vietato il frazionamento dei lotti in parti di cui anche una sola sia inferiore ai 300 mq. In caso di frazionamenti preesistenti al PUC o indicati nei Piani Particolareggiati è ammessa la costruzione in lotti di dimensioni inferiori. Per gli ampliamenti o l'edificazione di lotti interclusi, laddove sia dimostrata l'impossibilità di ottenere una qualità edilizia accettabile, le normative sulle distanze possono essere disapplicate, purché nel rispetto delle condizioni fissate dal Codice Civile. Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sottoindicate, purché nel rispetto delle condizioni fissate dal Codice Civile. La copertura degli edifici dovrà essere realizzata prevalentemente con tetti a falde e tegole. Sono ammesse le chiostrine, che dovranno avere come lato minimo m 2. I cortili e le chiostrine dovranno avere superficie non inferiore ad 1/6 della somma delle superfici che lo circondano. Le parti non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a verde. Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà. Le norme applicabili per ciascun edificio sono quelle indicate dai Piani Particolareggiati. Nel caso di redazione di nuovi Piani Particolareggiati o di loro varianti, nonché nel caso di interventi diretti, devono essere applicate le seguenti norme particolari riferite alle Unità Normative ed alla loro articolazione tabellare: Indice fondiario (if) medio: indicato in Tabella Volume massimo: indicato in Tabella Altezza dei fabbricati (Hf): 7,5 m. (nel caso in cui il P.P. preveda 3 piani fuori terra l'altezza potrà essere elevata fino a m 9,00) Distanza tra pareti finestrate: 10 m Rapporto di copertura: 50% Rapporto di copertura: 60% per lotti inferiori a 300 mq L'altezza delle fronti non può superare due volte la larghezza della strada. Le altezze interne fra pavimento e soffitto non devono essere inferiori a 2,7 m. Per i tetti inclinati tale altezza è quella media; in tale caso l'altezza minore sul fronte non deve essere inferiore a 2,3 m. Per gli uffici, esclusi quelli a piano terra per i quali l'altezza deve essere di 3.00 m, l'altezza può essere ridotta a 2,7 m. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizioni,

contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze dal confine, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Il Comune può ancora consentire l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopra indicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. Ove non si possa costruire sul confine il distacco minimo sarà di 5 m. È consentito costruire in aderenza. È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Per gli altri casi gli edifici che fronteggiano una strada la cui sezione sia inferiore a 10 m dovranno distare 5 m dall'asse stradale. Lo spazio lasciato libero dall'arretramento di un fabbricato su un lato della strada non potrà andare a vantaggio del proprietario dell'area sul lato opposto, ai fini del rispetto della distanza dall'asse stradale. Nel caso di nuove costruzioni, così come definite dal Regolamento Edilizio, e dal Testo unico DPR 380 del 6/6/2001 e successive modifiche ed integrazioni, i parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dalla L. 122/1989, dovranno essere individuati all'interno del lotto urbanistico. Nel caso di ampliamenti, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso i parcheggi sono individuati nella misura espressamente richiesta dalla tipologia edilizia dell'intervento e dalla disciplina dell'uso ammissibile. L'impossibilità di realizzare la dotazione di parcheggi all'interno dell'unità immobiliare può essere compensata tramite corrispettivo monetario valutato dall'Amministrazione comunale."

Prezzo base d'asta: € 50.350,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.350,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Villacidro (SU) - Via Milano 16/a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 803, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	149,75 mq
Tipologia immobile:			
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta diverso a seconda degli ambienti, e si diversifica ancor di più tra interni ed esterni. Benché la costruzione sia stata indicata antecedente al 1967, risulta evidente che il corpo di fabbrica originario abbia subito un restauro conservativo generale, caratterizzato dalla sostituzione di alcuni infissi (originariamente in legno, quelli nuovi in alluminio), dall'installazione in diversi ambienti di pompe di calore ed il probabile rifacimento parziale dell'impianto idrico sanitario, relativamente alla cucina ed al bagno attiguo di recente realizzazione. I pavimenti sono diversi nei vari ambienti, per tipologia, dimensione e colore; probabilmente il bagno principale ha mantenuto l'aspetto originario o comunque risulta essere quello caratterizzato da materiali più datati. I muri della cucina e dell'angolo cottura, entrambi adiacenti al passo carrabile, risultano gravemente ammalorati da importanti fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana, originati verosimilmente dall'assenza o inadeguata impermeabilizzazione del solaio di copertura del garage. Lo stesso fenomeno, in forma ancor più grave, è presente nel locale esterno adibito a wc. In forma ridotta, anche nella camera da letto n. 3 e nel bagno principale, sono presenti tracce di umidità sul soffitto e sulle pareti. Il piano superiore, fatta eccezione per il vano coincidente con la camera n. 1, si presenta ancora allo stato grezzo, privo di intonaci, serramenti, pavimenti ed impianti. I balconi sono anch'essi al grezzo, non impermeabilizzati e senza pavimentazione. Il solaio di copertura è costituito da sole lastre ondulate di cemento (probabilmente Eternit), senza alcuna coibentazione, sostenute da una struttura metallica di profili scatolari. La scala di accesso al piano superiore, è priva di rivestimenti. Il cortile, ingombro di masserie di vario genere, è pavimentato in calcestruzzo e parzialmente coperto con materiali di vario tipo, sorretti da una struttura di fortuna in legno. Sempre sul cortile, sul lato del cancello carrabile, è stato realizzato un volume adibito presumibilmente a garage, con copertura prevalente piana in laterocemento (in avanzato stato di decadimento) e parzialmente coperta con lastre ondulate simili a quelle impiegate per la copertura del piano superiore. Il lato interno di quest'ultimo volume, è realizzato con materiali di riciclo: pannelli di legno, un vecchio serramento interno e tavole. Nel complesso quindi, l'immobile si presenta in modeste condizioni di conservazione, con criticità elevate nella cucina e sulle parti esterne, soprattutto per quanto riguarda le impermeabilizzazioni e gli intonaci esterni. Gli impianti andrebbero verificati nel loro complesso ed eventualmente riammodernati nelle parti in cui non si è ancora intervenuti. Per quanto riguarda i serramenti in legno ancora presenti, benché sembrino ancora in buone condizioni, sarebbe auspicabile la loro sostituzione con altri in alluminio, aventi prestazione tecniche migliori e simili a quelli già sostituiti.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione al piano terra, dotato di tre camere, soggiorno, pranzo, cucina e wc, oltre a cortile e wc esterno. Al piano primo locale di sgombero al grezzo, diviso in tre ambienti. Dotato inoltre di parcheggio interno, ricavato all'interno del cortile ed accessibile dalla Via Milano n. 16/b.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai loro figli: -**** Omissis ****, esecutato; -**** Omissis ****, esecutata; -**** Omissis ****, figlio; -**** Omissis ****, figlia;		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Cagliari il 06/11/2008

Reg. gen. 37355 - Reg. part. 6941

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Lamberto Corda

Data: 30/10/2008

N° repertorio: 21511

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 17/10/2019

Reg. gen. 29746 - Reg. part. 22430

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 24/02/2022

Reg. gen. 5304 - Reg. part. 3802

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 07/02/2023

Reg. gen. 3881 - Reg. part. 2829

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura