

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tore Giuseppangelo, nell'Esecuzione Immobiliare 318/2019 del R.G.E.

promossa da

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	5
Formalità pregiudizievoli	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	7
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	10
Normativa urbanistica	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	11
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	14
Composizione lotto.....	14
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	15
Patti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	16
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 318/2019 del R.G.E.	23
Lotto 1	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	25



INCARICO

In data 05/04/2020, il sottoscritto Ing. Tore Giuseppangelo, con studio in Via Porrino, 23 - 09028 - Sestu (CA), email toreangelo@tiscali.it, PEC giuseppangelo.tore@ingpec.eu, Tel. 392 76 50 034, Fax 070 54 36 731, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T

LOTTO 1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1998	proprietario per 1000/1000 piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floris Sergio	17/12/1998	44287	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	05/01/1999	81	74
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2019	proprietario per 1000/1000 piena proprietà.	Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello	29/09/2019	5478/2019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	18/10/2019	29901	22559
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1998	proprietario per 1000/1000 piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floris Sergio	17/12/1998	44287	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	05/01/1999	81	74
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2019	proprietario per 1000/1000 piena proprietà.	Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello	29/09/2019	5478/2019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	18/10/2019	29901	22559
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 29/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 18/10/2019
Reg. gen. 29901 - Reg. part. 22559

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 29/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 18/10/2019
Reg. gen. 29901 - Reg. part. 22559

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è formato da un appartamento e un posto auto realizzati in un fabbricato costituito da tre livelli: terra, primo e secondo piano, composto da 8 unità immobiliari.

il fabbricato è prospiciente la via Paolo Borsellino (precedentemente via Eleonora d'Arborea).

L'appartamento è al primo piano in posizione centrale di fronte al corpo scala e confina con due unità immobiliari. l'area su cui insiste il fabbricato è stata edificata negli anni 84-87 e risulta nella zona sud, semiperiferica, del centro abitato. la zona è facilmente raggiungibile e dotata dei principali servizi e dista dal centro storico, in linea d'aria, circa 1 km. la zona non ha problemi di parcheggio inoltre l'appartamento è dotato di posto auto sito al piano terra del fabbricato con ingresso sul lato sinistro, per chi guarda l'accesso principale, sulla via Paolo Borsellino; un secondo accesso si ha dalla parte del cortile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è formato due beni, un appartamento e un posto auto realizzati in un fabbricato costituito da tre livelli: terra, primo e secondo piano.

il fabbricato, su cui insiste il garage oggetto di esecuzione, è prospiciente la via Paolo Borsellino (precedentemente via Eleonora d'Arborea).

il posto auto è realizzato al piano terra del fabbricato con ingresso sul lato sinistro, per chi guarda l'accesso principale da via Paolo Borsellino.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

Confina sul lato sud est con corte comune ai fabbricati che definiscono il lotto, il lato nord ovest confina con appartamento analogamente il lato sud est; mentre l'ingresso all'immobile avviene dal disimpegno a cui si accede dal corpo scala che si affaccia sul portoncino di ingresso all'androne sulla via Paolo Borsellino.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

il garage confina sul lato sud est con corte comune ai fabbricati edificati sul perimetro del lotto, mentre i lati nord e ovest confinano con altro parcheggio e cantine.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,46 mq	59,43 mq	1,00	59,43 mq	2,80 m	1
Veranda	6,64 mq	7,17 mq	0,40	2,87 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	5,90 mq	6,55 mq	0,25	1,64 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,00 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	12,50 mq	
---------------------------------------	----------	--



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

l'immobile oggetto di esecuzione è sito in una zona di completamento residenziale a ridosso del centro abitato del comune di Guspini nella via Paolo Borsellino al n. 16, è parte di un fabbricato composto da 8 unità immobiliari e lo stesso è distribuito su quattro livelli: piano terra ad uso posti auto e cantine, primo piano e secondo con tre unità immobiliari ciascuno e ultimo piano con due unità immobiliari. L'appartamento oggetto di perizia si trova al piano primo confinante con le due unità immobiliari a destra e sinistra dello stesso. Dopo avere percorso una rampa di scale si accede al pianerottolo che dà accesso all'unità immobiliare, l'ingresso avviene su un disimpegno, sulla destra troviamo un piccolo ripostiglio, di fronte la camera da letto e il bagno mentre sulla destra si ha accesso al soggiorno con accesso al balcone e cucinino. l'unità immobiliare è dotata di garage, bene oggetto di esecuzione immobiliare.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti necessari per rendere l'immobile abitabile: impianto elettrico, idrico sanitario e una pompa di calore installata dall'attuale proprietario a servizio del soggiorno.

L'immobile a uso abitazione è identificato al Catasto Fabbricati sez. urbana E, Fg. 24, Part. 1225, Sub. 53, Categoria A3 classe 2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è tenuto in ottimo stato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

l'immobile oggetto di esecuzione è sito in una zona di completamento residenziale a ridosso del centro abitato del comune di Guspini nella via Paolo Borsellino al n. 16, è parte di un fabbricato composto da 8 unità immobiliari, distribuite su quattro livelli: piano terra ad uso posti auto e cantine, primo piano e secondo con tre unità immobiliari ciascuno e ultimo piano con due unità immobiliari. il garage è in buone condizioni di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

il fabbricato ha doppio accesso, il principale è quello dalla via Paolo Borsellino. Attraverso una rampa di scale si accede al pianerottolo su cui si affacciano tre accessi a altrettante unità immobiliari; la porta che dà accesso alla unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è quella centrale fronte rampa di scale.

l'immobile oggetto di esecuzione è inserito in contesto condominiale, ha parti comuni con le altre unità immobiliare. l'esecutato ha dichiarato che la gestione condominiale è tenuta dagli stessi condomini mediante accordi interni con gli altri condomini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T



il fabbricato ha doppio accesso, il principale è quello dalla via Paolo Borsellino.

l'immobile oggetto di esecuzione è inserito al piano terra e ha accesso unicamente del cortile comune ai fabbricati che cingono il lotto. l'esecutato ha dichiarato che la gestione condominiale è tenuta dagli stessi condomini mediante accordi interni con gli altri condomini.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
E	24	1125	58	1	A3	2	4 vani	65	185,92	1	

Corrispondenza catastale

nelle visure catastali, l'immobile risulta essere ubicato in via Eleonora d'Arborea mentre l'indirizzo esatto è via Paolo Borsellino n. 16.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
E	24	1125	53	1	C6	U	21	25	53,14	T	

Corrispondenza catastale

l'immobile risulta essere ubicato in via Eleonora d'Arborea mentre l'indirizzo esatto è via Paolo Borsellino n. 16.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/1987 al 09/06/1992		Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 24, Part. 1127 Categoria P3

	1000/1000		Superficie catastale 65
Dal 09/06/1992 al 17/12/1998	1000/1000	CF. Proprietà per	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 24, Part. 1127, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 65 Rendita € 185,92 Piano 1
Dal 17/12/1998 al 09/11/2015	1000/1000	CF. Proprietà per	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 24, Part. 1127, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 65 Rendita € 185,92 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 21/06/2016	1000/1000	CF. Proprietà per	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 24, Part. 1125, Sub. 58, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 65 Rendita € 185,92 Piano 1

i titolari indicati nei documenti castastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/1987 al 09/06/1992	CF. Proprietà per	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1127 Categoria F3
Dal 09/06/1992 al 17/12/1998	CF. Proprietà per	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1127, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.U, Cons. 21 Superficie catastale 21 Rendita € 53,14 Piano T
Dal 17/12/1998 al 09/11/2015	CF. Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1127, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.U, Cons. 21 Superficie catastale 25 Rendita € 56,14 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/06/2016	CF. Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1125, Sub. 53, Zc. 1 Categoria C6 Cl.U, Cons. 21 Superficie catastale 25 Rendita € 53,14 Piano T

i titolari indicati nelle visure castastali corrispondono a quelli reali

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

l'immobile è sito nella zona urbanistica B2- La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico previsto dalle vigenti disposizioni di legge, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.

Costituitasi in modo spontaneo attorno al nucleo originario dell'abitato, presenta parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione di sottozona omogenee.

-destinazione

Nelle zone B sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purchè non moleste ed inquinanti.

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o concordati col Comune, o su nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.

In linea di massima la larghezza stradale sarà di metri 6.00.

Le fasce di arretramento saranno sistemate, pavimentate, piantumate e mantenute secondo le indicazioni del Comune e assoggettate a servitù di uso pubblico.

Le aree relative potranno essere computate ai fini della determinazione della volumetria ammissibile.

l'indice fondiario è pari a 3mc/mq, l'altezza massima del fabbricato deve essere pari a 10,5 m.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

l'immobile è sito nella zona urbanistica B2- La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico previsto dalle vigenti disposizioni di legge, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.

Costituitasi in modo spontaneo attorno al nucleo originario dell'abitato, presenta parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione di sottozona omogenee.

-destinazione

Nelle zone B sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purchè non moleste ed inquinanti.

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o concordati col Comune, o su nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre.

In linea di massima la larghezza stradale sarà di metri 6.00.

Le fasce di arretramento saranno sistemate, pavimentate, piantumate e mantenute secondo le indicazioni del Comune e assoggettate a servitù di uso pubblico.

Le aree relative potranno essere computate ai fini della determinazione della volumetria ammissibile.

l'indice fondiario è pari a 3mc/mq, l'altezza massima del fabbricato deve essere pari a 10,5 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSSELLINO 16, PIANO 1

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

il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di perizia è dotato di concessione per l'esecuzione delle opere prot. n. 55/4133 del 1984, la domanda è stata presentata dal sig. _____ il 17 maggio 1984. la Concessione è l'ultima approvata e richiedeva il permesso di costruire un fabbricato di civile abitazione per n. 8 alloggi unifamiliari e magazzini, su tre piani fuori terra.

l'intero fabbricato è difforme rispetto al progetto fornitomi dall'ufficio tecnico; anche l'appartamento presenta delle difformità, la più evidente è la mancanza di un vano che è stato assegnato all'appartamento confinante, altra difformità è la chiusura del balcone mediante vetrata e la presenza di un camino nel soggiorno di cui non vi è menzione nel progetto approvato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

lo stato dei luoghi è difforme rispetto al progetto approvato, sia nella costruzione dell'intero fabbricato sia dell'immobile oggetto di perizia.

Il progetto era relativo a quattro fabbricati progettati su a un lotto di forma irregolare, dalla planimetria generale si deduce che tre sono identici nella forma in pianta (A1, A2, A4) mentre il fabbricato A3 posto sull'Angolo formato da via Alessandria e via Paolo Borsellino, indicato come A3 è differente.

il fabbricato, come descritto nei documenti allegati sarebbe dovuto sorgere con un piano seminterrato e tre piani fuori terra, mentre nella realtà è stato edificato con 4 piani fuori terra, il primo è a uso parcheggi e cantine mentre i piani a uso abitazione si sviluppano sui tre piani soprastanti, questa difformità comporta una differenza volumetrica rispetto al progetto approvato, oltre che la copertura che è simile a quella del fabbricato posto sullo stesso lotto ma sul lato sinistro per chi guarda da via Paolo Borsellino e ai prospetti.

l'oggetto dell'incarico è relativo all'appartamento del fabbricato A4 sito al piano primo, pertanto verranno considerate le difformità relative allo stesso.

il progetto prevedeva un immobile formato da: corridoio, ripostiglio, due camere da letto, 1 WC, soggiorno e piccola cucina, durante la realizzazione, una camera da letto è stata annessa al fabbricato adiacente, pertanto l'appartamento è dotato di corridoio di ingresso, sul lato sx troviamo un

ripostiglio, camera da letto matrimoniale e bagno di fronte all'ingresso, sul lato destro soggiorno e cucina. dal soggiorno si ha accesso al balcone con affaccio sul cortile; sullo stesso balcone è stato realizzato un abuso mediante chiusura dello stesso. il balcone nel progetto approvato doveva essere una pertinenza dell'appartamento mentre con la diversa distribuzione degli ambienti è stata data una parte dello stesso all'appartamento confinante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

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.

il fabbricato, su cui insiste l'immobile oggetto di perizia, è dotato di concessione per l'esecuzione delle opere prot. n. 55/4133 del 1984, la domanda è stata presentata dal sig. _____ il 17 maggio 1984. la Concessione è l'ultima approvata e richiedeva il permesso di costruire per un fabbricato di civile abitazione composto da n. 8 alloggi unifamiliari e magazzini, su tre piani fuori terra. Dalla documentazione avuta dopo richiesta di accesso agli atti non risultano i singoli garage al piano terra ma un unico spazio dedicato a posti auto.

lo stato dei luoghi è difforme rispetto al progetto approvato, sia nella costruzione dell'intero fabbricato sia dell'immobile oggetto di perizia.

Il progetto era relativo a quattro fabbricati progettati su a un lotto di forma irregolare, dalla planimetri generale si deduce che tre sono identici nella forma in pianta (A1, A2, A4) mentre il fabbricato A3 posto sull'Angolo formato da via Alessandria e via Paolo Borsellino, indicato come A3 è differente.

il fabbricato, come descritto nei documenti allegati sarebbe dovuto sorgere con un piano seminterrato e tre piani fuori terra, mentre nella realtà è stato edificato con 4 piani fuori terra, il primo è a uso parcheggi e cantine mentre i piani a uso abitazione si sviluppano sui tre piani soprastanti, questo difformità comporta una differenza volumetrica rispetto al progetto approvato. anche la copertura è differente rispetto a quanto rilevato, risulta simile a quella del fabbricato posto sullo stesso lotto ma sul lato sinistro per chi guarda da via Paolo Borsellino; anche i prospetti sono difformi.

l'esecuzione immobiliare riguarda, oltre all'appartamento del fabbricato A4 sito al piano primo, il garage al piano terra, pertanto verranno considerate le difformità relative ai beni oggetto di esecuzione.

il progetto prevedeva un unico ambiente nel piano seminterrato adibito a posti auto con cantine adiacenti, nello stato di fatto si sono creati dei muri divisorii per ricavare dei garage

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

I dati rilevati dalla relazione e tavole di progetto non consentono di avere dati precisi sulle caratteristiche costruttive di quanto edificato. Dai diversi sopralluoghi effettuati e dalle indagini presso l'ufficio tecnico comunale si è potuto rilevare che il fabbricato è stato edificato negli anni 1984-87, è stato censito con pratica catastale prot. n. 49/11 del settembre 87.

il fabbricato è stato edificato lungo la via Borsellino (ex via Eleonora d'Arborea) asse nord/est sud/ovest; l'appartamento ha l'affaccio sul cortile sul lato sud/ovest, è l'unico lato su cui ha affaccio l'appartamento essendo centrale rispetto ai due appartamenti realizzati sui lati. l'altezza utile è di

m.2,80, la struttura è intelaiata in c.a. i muri sono in ottime condizioni e non presentano umidità, la pavimentazione è in buone condizioni come le porte in legno tamburato. gli impianti, elettrico e idrico sanitario sono funzionanti, mentre l'unico locale climatizzato è il soggiorno in cui è installata una pompa di calore aria-aria. il posto auto è coperto ma allo stato attuale è utilizzato come locale di sgombero e la serranda non è perfettamente funzionante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

I dati rilevati dalla relazione e tavole di progetto non consentono di avere dati precisi su quanto edificato. Dai diversi sopralluoghi effettuati e dalle indagini presso l'ufficio tecnico comunale si è potuto rilevare che il fabbricato è stato edificato negli anni 1984-87, è stato censito con pratica catastale prot. n. 49/6 del settembre 87.

il fabbricato è stato edificato lungo la via Borsellino (ex via Eleonora d'Arborea) asse nord/est sud/ovest; l'altezza utile è di m.2,55, la struttura è intelaiata in c.a. i muri in blocchi di cls sono in ottime condizioni e non presentano umidità, la pavimentazione è in battuto di cemento. allo stato attuale il garage è utilizzato come locale di sgombero e la serranda non è perfettamente funzionante.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

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

•

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

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

•

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

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

L'immobile è occupato dall'esecutato il quale ha dichiarato che è l'unico bene immobile in suo possesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile è utilizzato dall'esecutato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 100,00

Sono presenti vincoli e oneri condominiali, l'esecutato ha dichiarato che la gestione condominiale è interna al condominio, pertanto non è stato nominato un amministratore esterno al condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 100,00

Come dichiarato dall'esecutato sono presenti vincoli e oneri condominiali, la gestione condominiale è effettuata dagli stessi condomini, pertanto non è stato nominato un amministratore di condominio esterno.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

Per l'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

Per l'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

l'immobile, oggetto di esecuzione, non è dotato di servitù.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

l'immobile, oggetto di esecuzione, non è dotato di servitù.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

i beni oggetto di perizia sono considerati come facenti parte di un unico lotto in quanto l'appartamento deve essere dotato di un posto auto, pertanto non si possono creare più lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1
l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è formato da un appartamento e un posto auto realizzati in un fabbricato costituito da tre livelli: terra, primo e secondo piano, composto da 8 unità immobiliari. il fabbricato è prospiciente la via Paolo Borsellino (precedentemente via Eleonora d'Arborea). l'appartamento è al primo piano in posizione centrale di fronte al corpo scala e confina con due unità immobiliari. l'area su cui insiste il fabbricato è stata edificata negli anni 84-87 e risulta nella zona sud, semiperiferica, del centro abitato. la zona è facilmente raggiungibile è dotata dei principali servizi e dista dal centro storico, in linea d'aria, circa 1 km. la zona non ha problemi di parcheggio inoltre l'appartamento è dotato di posto auto sito al piano terra del fabbricato con ingresso sul lato sinistro, per chi guarda l'accesso principale, sulla via Paolo Borsellino; un secondo accesso si ha dalla parte del cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1125, Sub. 58, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.036,80

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione occorre determinare il valore venale attuale dell'immobile, il criterio del più probabile valore di mercato appare, quindi, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto «esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato». Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. Al fine di attribuire un valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto attraverso indagini approfondite nel mercato immobiliare locale, si è quindi optato per l'utilizzo del procedimento di stima sintetico comparativo. Si procede con il calcolo della superficie commerciale moltiplicato per il prezzo a mq. La superficie commerciale di stima si ottiene con la seguente formula: $Sc = Sl + xS1 + yS2 +zS3$ Dove: Sc = Superficie commerciale; Sl = Superficie lorda (superficie comprese le murature interne ed esterne); x, y, z = pertinenze Coefficienti stima; S1, S2, S3 = Superfici accessorie; La costruzione è successiva al 1° settembre 1967. La costruzione non è conforme alle concessioni amministrative infatti dal confronto tra gli elaborati di progetto e il rilievo eseguito sono state rilevate delle difformità descritte nel seguito: diversa consistenza dell'unità immobiliare, chiusura di parte del balcone; gli abusi riscontrati potrebbero non essere interamente sanabili in quanto la capacità edificatoria del lotto è stata distribuita sui 4 fabbricati, pertanto per la stima delle volumetrie edificate, con i relativi abusi, diventa di difficile interpretazione, in quanto sarebbe necessario il ricalcolo volumetrico di tutto l'edificio. Relativamente agli abusi riscontrati nell'appartamento, per verificare se è possibile utilizzare lo strumento del Condono Edilizio (1985, 1995 e 2003) per sanare i suddetti abusi, è necessario confrontare la data della ragione del credito con la data di entrata in vigore della Legge che regola la sanatoria. Dagli atti, risulta che la ragione del credito è successiva alla data dell'ultimo condono (2003), pertanto non è possibile utilizzare nessuna delle tre Leggi di Condono Edilizio come strumento per poter sanare gli abusi edilizi riscontrati. Pertanto è necessario procedere con la redazione di una pratica in Accertamento di Conformità, disciplinata dall'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), che riprende il previgente articolo 13 legge n. 47/85. La condizione per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "Doppia Conformità"). Per poter verificare la "Doppia Conformità", è necessario presentare un progetto edilizio complessivo, cioè che contempli tutte le palazzine edificate nel lotto Urbanistico, con i rilievi dello stato attuale di tutte le unità presenti, poiché è necessario poter verificare tutti gli Standard Urbanistici. Riepilogando il fabbricato sorge su lotto indicato come comparto A e con una volumetria ammissibile pari a: 11715 mc, il volume realizzato è pari a 11714 mc suddivisi come di seguito indicato: Fabbricato A1, 2.733 mc. Fabbricato A2 2.733 mc Fabbricato A3 4.042 mc Fabbricato A4 2.206 mc Pertanto per poter procedere con una pratica di accertamento di doppia conformità per regolarizzare la diversa consistenza dell'immobile, è necessario conoscere le reali volumetrie di tutti e 4 i fabbricati. Per semplificare le procedure, dopo avere chiesto un parere all'ufficio tecnico, si può presentare una pratica per la messa in regola del solo appartamento con la dichiarazione di reale consistenza dell'immobile oggetto di stima. Inoltre ai fini dell'agibilità, di cui il fabbricato non è dotato, è necessario verificare se sono stati effettuati i calcoli statici della struttura in cemento armato e la redazione della dichiarazione di rispondenza degli impianti in quanto non sono state rilasciate dichiarazioni di conformità. Tutto ciò comporta delle spese che comportano un deprezzamento del fabbricato che si può valutare pari a un 20% del valore dell'immobile su un prezzo medio di mercato di 900 euro a mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è formato due beni, un appartamento e un posto auto realizzati in un fabbricato costituito da tre livelli: terra, primo e secondo piano. il

fabbricato, su cui insiste il garage oggetto di esecuzione, è prospiciente la via Paolo Borsellino (precedentemente via Eleonora d'Arborea). il posto auto è realizzato al piano terra del fabbricato con ingresso sul lato sinistro, per chi guarda l'accesso principale da via Paolo Borsellino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1125, Sub. 53, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.200,00

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione occorre determinare il valore venale attuale dell'immobile, Il criterio del più probabile valore di mercato appare, quindi, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto «esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato». Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. Al fine di attribuire un valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto attraverso indagini approfondite nel mercato immobiliare locale, si è quindi optato per l'utilizzo del procedimento di stima sintetico comparativo. Si procede con il calcolo della superficie commerciale moltiplicato per il prezzo a mq. La superficie commerciale di stima si ottiene con la seguente formula: $Sc = Sl + xS1 + yS2 +zS3$ Dove: Sc = Superficie commerciale; Sl = Superficie lorda (superficie comprese le murature interne ed esterne); x, y, z = pertinenze Coefficienti stima; S1, S2, S3 = Superfici accessorie; La costruzione è successiva al 1° settembre 1967. La costruzione non è conforme alle concessioni amministrative infatti dal confronto tra gli elaborati di progetto e il rilievo eseguito sono state rilevate delle difformità descritte nel seguito: diversa consistenza dell'unità immobiliare, chiusura di parte del balcone; gli abusi riscontrati potrebbero non essere interamente sanabili in quanto la capacità edificatoria del lotto è stata distribuita sui 4 fabbricati, pertanto per la stima delle volumetrie edificate, con i relativi abusi, diventa di difficile interpretazione, in quanto sarebbe necessario il ricalcolo volumetrico di tutto l'edificato. Relativamente agli abusi riscontrati nell'appartamento, per verificare se è possibile utilizzare lo strumento del Condono Edilizio (1985, 1995 e 2003) per sanare i suddetti abusi, è necessario confrontare la data della ragione del credito con la data di entrata in vigore della Legge che regola la sanatoria. Dagli atti, risulta che la ragione del credito è successiva alla data dell'ultimo condono (2003), pertanto non è possibile utilizzare nessuna delle tre la Leggi di Condono Edilizio come strumento per poter sanare gli abusi edilizi riscontrati. Pertanto è necessario procedere con la redazione di una pratica in Accertamento di Conformità, disciplinata dall'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), che riprende il previgente articolo 13 legge n. 47/85. La condizione per il rilascio del permesso in sanatoria è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "Doppia Conformità"). Per poter verificare la "Doppia Conformità", è necessario presentare un progetto edilizio complessivo, cioè che contempli tutte le palazzine edificate nel lotto Urbanistico, con i rilievi dello stato attuale di tutte le unità presenti, poiché è necessario poter verificare tutti gli Standard Urbanistici. Riepilogando il fabbricato sorge su lotto indicato come comparto A e con una volumetria ammissibile pari a: 11715 mc, il volume realizzato è pari a 11714 mc suddivisi come di seguito indicato: Fabbricato A1, 2.733 mc. Fabbricato A2 2.733 mc Fabbricato A3 4.042 mc Fabbricato A4 2.206 mc Pertanto per poter procedere con una pratica di accertamento di doppia conformità per regolarizzare la diversa consistenza dell'immobile, è necessario conoscere le reali volumetrie di tutti e 4 i fabbricati. Per semplificare le procedure, dopo avere chiesto un parere all'ufficio tecnico, si può presentare una pratica per la messa in regola del solo posto auto con la dichiarazione di reale consistenza dell'immobile oggetto di stima. Inoltre ai fini dell'agibilità, di cui il fabbricato non è dotato, è necessario verificare se sono stati effettuati i calcoli statici della struttura in cemento armato e la redazione della dichiarazione di rispondenza degli impianti in



quanto non sono state rilasciate dichiarazioni di conformità. Tutto ciò comporta delle spese che comportano un deprezzamento del bene oggetto di esecuzione che si può valutare pari a un 20% del valore dell'immobile su un prezzo medio di mercato di 500 euro a mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1	63,94 mq	720,00 €/mq	€ 46.036,80	100,00	€ 46.036,80
Bene N° 2 - Garage Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T	12,50 mq	400,00 €/mq	€ 5.200,00	100,00	€ 5.200,00
Valore di stima:					€ 51.236,80

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere adiacente la via Paolo Borsellino, la stessa via era identificata nella precedente toponomastica come via Eleonora d'Arborea. Inoltre si evidenzia che il progetto presentato per l'edificazione del fabbricato è difforme rispetto a quanto realizzato.

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.

Sestu, li 15/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tore Giuseppangelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato anagrafico (Aggiornamento al 23/02/2021)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - documenti catastali (Aggiornamento al 27/01/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione per l'esecuzione delle opere (Aggiornamento al 23/02/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - tavole di progetto (Aggiornamento al 23/02/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - denuncia opere edilizie (Aggiornamento al 23/02/2021)

✓ N° 1 Altri allegati - relazione tecnica di progetto (Aggiornamento al 23/02/2021)

✓ N° 1 Foto - Foto rilievo (Aggiornamento al 02/02/2021)

✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo (Aggiornamento al 23/02/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1
l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è formato da un appartamento e un posto auto realizzati in un fabbricato costituito da tre livelli: terra, primo e secondo piano, composto da 8 unità immobiliari. il fabbricato è prospiciente la via Paolo Borsellino (precedentemente via Eleonora d'Arborea). l'appartamento è al primo piano in posizione centrale di fronte al corpo scala e confina con due unità immobiliari. l'area su cui insiste il fabbricato è stata edificata negli anni 84-87 e risulta nella zona sud, semiperiferica, del centro abitato. la zona è facilmente raggiungibile è dotata dei principali servizi e dista dal centro storico, in linea d'aria, circa 1 km. la zona non ha problemi di parcheggio inoltre l'appartamento è dotato di posto auto sito al piano terra del fabbricato con ingresso sul lato sinistro, per chi guarda l'accesso principale, sulla via Paolo Borsellino; un secondo accesso si ha dalla parte del cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1125, Sub. 58, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile è sito nella zona urbanistica B2- La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico previsto dalle vigenti disposizioni di legge, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria. Costituitasi in modo spontaneo attorno al nucleo originario dell'abitato, presenta parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione di sottozona omogenee. -destinazione Nelle zone B sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purchè non moleste ed inquinanti. Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o concordati col Comune, o su nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre. In linea di massima la larghezza stradale sarà di metri 6.00. Le fasce di arretramento saranno sistemate, pavimentate, piantumate e mantenute secondo le indicazioni del Comune e assoggettate a servitù di uso pubblico. Le aree relative potranno essere computate ai fini della determinazione della volumetria ammissibile. l'indice fondiario è pari a 3mc/mq, l'altezza massima del fabbricato deve essere pari a 10,5 m.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T
l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è formato due beni, un appartamento e un posto auto realizzati in un fabbricato costituito da tre livelli: terra, primo e secondo piano. il fabbricato, su cui insiste il garage oggetto di esecuzione, è prospiciente la via Paolo Borsellino (precedentemente via Eleonora d'Arborea). il posto auto è realizzato al piano terra del fabbricato con ingresso sul lato sinistro, per chi guarda l'accesso principale da via Paolo Borsellino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1125, Sub. 53, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile è sito nella zona urbanistica B2- La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico previsto dalle vigenti disposizioni di legge, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria. Costituitasi in modo spontaneo attorno al nucleo originario dell'abitato, presenta parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione di sottozona omogenee. -destinazione Nelle zone B sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purchè non moleste ed inquinanti. Le

costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o concordati col Comune, o su nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre. In linea di massima la larghezza stradale sarà di metri 6.00. Le fasce di arretramento saranno sistemate, pavimentate, piantumate e mantenute secondo le indicazioni del Comune e assoggettate a servitù di uso pubblico. Le aree relative potranno essere computate ai fini della determinazione della volumetria ammissibile. l'indice fondiario è pari a 3mc/mq, l'altezza massima del fabbricato deve essere pari a 10,5 m.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 318/2019 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guspini (SU) - via Paolo Borsellino 16, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1125, Sub. 58, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	63,94 mq
Stato conservativo:	l'immobile oggetto di esecuzione è sito in una zona di completamento residenziale a ridosso del centro abitato del comune di Guspini nella via Paolo Borsellino al n. 16, è parte di un fabbricato composto da 8 unità immobiliari e lo stesso è distribuito su quattro livelli: piano terra ad uso posti auto e cantine, primo piano e secondo con tre unità immobiliari ciascuno e ultimo piano con due unità immobiliari. L'appartamento oggetto di perizia si trova al piano primo confinante con le due unità immobiliari a destra e sinistra dello stesso. Dopo avere percorso una rampa di scale si accede al pianerottolo che dà accesso all'unità immobiliare, l'ingresso avviene su un disimpegno, sulla destra troviamo un piccolo ripostiglio, di fronte la camera da letto e il bagno mentre sulla destra si ha accesso al soggiorno con accesso al balcone e cucinino. l'unità immobiliare è dotata di garage, bene oggetto di esecuzione immobiliare. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti necessari per rendere l'immobile abitabile: impianto elettrico, idrico sanitario e una pompa di calore installata dall'attuale proprietario a servizio del soggiorno. L'immobile a uso abitazione è identificato al Catasto Fabbricati sez. urbana E, Fg. 24, Part. 1225, Sub. 53, Categoria A3 classe 2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è tenuto in ottimo stato.		
Descrizione:	l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è formato da un appartamento e un posto auto realizzati in un fabbricato costituito da tre livelli: terra, primo e secondo piano, composto da 8 unità immobiliari. il fabbricato è prospiciente la via Paolo Borsellino (precedentemente via Eleonora d'Arborea). l'appartamento è al primo piano in posizione centrale di fronte al corpo scala e confina con due unità immobiliari. l'area su cui insiste il fabbricato è stata edificata negli anni 84-87 e risulta nella zona sud, semiperiferica, del centro abitato. la zona è facilmente raggiungibile è dotata dei principali servizi e dista dal centro storico, in linea d'aria, circa 1 km. la zona non ha problemi di parcheggio inoltre l'appartamento è dotato di posto auto sito al piano terra del fabbricato con ingresso sul lato sinistro, per chi guarda l'accesso principale, sulla via Paolo Borsellino; un secondo accesso si ha dalla parte del cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato quale ha dichiarato che è l'unico bene immobiliare in suo possesso.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Guspini (SU) - via Paolo Borsellino, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1125, Sub. 53, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	l'immobile oggetto di esecuzione è sito in una zona di completamento residenziale a ridosso del centro abitato del comune di Guspini nella via Paolo Borsellino al n. 16, è parte di un fabbricato composto da 8 unità immobiliari, distribuite su quattro livelli: piano terra ad uso posti auto e cantine, primo piano e secondo con tre unità immobiliari ciascuno e ultimo piano con due unità immobiliari. il garage è in buone		



	condizioni di manutenzione
Descrizione:	l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è formato due beni, un appartamento e un posto auto realizzati in un fabbricato costituito da tre livelli: terra, primo e secondo piano. il fabbricato, su cui insiste il garage oggetto di esecuzione, è prospiciente la via Paolo Borsellino (precedentemente via Eleonora d'Arborea). il posto auto è realizzato al piano terra del fabbricato con ingresso sul lato sinistro, per chi guarda l'accesso principale da via Paolo Borsellino.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO 16, PIANO 1

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 18/10/2019
Reg. gen. 29901 - Reg. part. 22559

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA PAOLO BORSELLINO, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 18/10/2019
Reg. gen. 29901 - Reg. part. 22559

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it