

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lucca Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 455/1989 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Descrizione	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Dati Catastali	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Composizione lotto.....	13
Titolarità	13
Stato di occupazione	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Patti.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Descrizione	18
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Dati Catastali	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24

Composizione lotto	24
Titolarità	25
Stato di occupazione	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Lotto 3.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Precisazioni	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Descrizione	29
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Stato conservativo	29
Parti Comuni	30
Dati Catastali	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Composizione lotto	33
Titolarità	33
Stato di occupazione	33
Vincoli od oneri condominiali	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Stima / Formazione lotti	35
Lotto 1	35
Lotto 2	36
Lotto 3	37
Riepilogo bando d'asta.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	41
Lotto 3	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 455/1989 del R.G.E.	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 5.216,00	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 200.322,96	43
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 49.776,80	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	46



Bene N° 1 - Terreno ubicato a Gonnosfanadiga (SU) - Loc. Reinazzu..... 46



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - Via Di Vittorio 106, piano -1,T,1,2..... 46

Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - Via Di Vittorio 108, piano T..... 46



All'udienza del 21/12/2023, il sottoscritto Ing. Lucca Maurizio, con studio in Via Vittorio Veneto, 42 - 09123 - Cagliari (CA), email studiolutuca@tiscali.it, PEC maurizio.lucca@ingpec.eu, Tel. 3284522198, Fax 1782761697, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Gonnosfanadiga (SU) - Loc. Reinazzu (Coord. Geografiche: 470151.00 m E; 4373985.00 m N)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - Via Di Vittorio 106, piano -1,T,1,2
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - Via Di Vittorio 108, piano T





LOTTO 1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del c.p.c..

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1927 al 23/05/1986	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Palmas Mario	29/08/1927	3534	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	23/11/1927	Vol. 689 CAs. 9273	8460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/1986 al 23/09/1994	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Putzolu	23/05/1986	29242	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	21/06/1986	12597	9505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/1986	**** Omissis ****	Divisione Ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Putzolu Roberto	23/05/1986	29242	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	21/06/1986	12603	9511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	6520,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera la qualità di coltura di tipo seminativo.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno di tipo seminativo presenta una ventina di alberi di ulivo, si trova in normali condizioni di fertilità e non risulta utilizzato. E' presente una recinzione con cancello non serrato.

PARTI COMUNI

Non presenti

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
209	87				Seminativo	4	6520	6,06	3,03	

Corrispondenza catastale

Incongruenza nelle trascrizioni delle volture Catastali in quanto non più presente l'esecutato il sig.**** Omissis **** ma presenti i soli Eredi **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/08/1927 al 23/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 209, Part. 87 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 10865 Reddito agrario € 5,05
Dal 23/05/1986 al 23/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 209, Part. 87 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6520 Reddito agrario € 3,03

Dal 23/05/1986 al 24/02/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 209, Part. 87 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6520 Reddito agrario € 3,03
Dal 24/02/1991 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 209, Part. 87 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6520 Reddito agrario € 3,03
Dal 26/06/2008 al 26/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 209, Part. 87 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6520 Reddito agrario € 3,03
Dal 26/06/2008 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 209, Part. 87 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6520 Reddito agrario € 3,03

Con Frazionamento n. 2.521.1/1985 in atti dal 23/09/1994 il mappale originario veniva frazionato tra gli altri nel mappale Mapp. 87 (ex 87/a) di are 65.20 originariamente si estendeva per are 1.08.65.

Con l'Atto amministrativo del 06/05/1997 (Costituzione di servitù coattiva) Registrato il 20/05/1997 Rg. Part. 8.160 Reg. Gen. 12.022 Favore Regione Autonoma della Sardegna Contro **** Omissis **** (qui indicato come proprietario)

Tra gli altri l'immobile in Gonnosfanadiga NCT Foglio 9 Mapp. 87 di mq 160.

Con l'Atto amministrativo del 31/07/1991(Certificato di denunciata successione) Registrato il 14/02/2001 Rg. Part. 3.649 Reg. Gen. 5.295 Favore **** Omissis **** per 7/42 di proprietà, **** Omissis **** per 2/42 di proprietà, **** Omissis **** per 2/42 di proprietà, **** Omissis **** per 2/42 di proprietà, **** Omissis **** per 2/42 di proprietà, **** Omissis **** per 2/42 di proprietà, **** Omissis **** per 2/42 di proprietà, **** Omissis **** per 2/42 di proprietà

Contro **** Omissis **** titolare per solo 1/2 di proprietà e non per l'intero e qui indicato come proprietario.

Tra gli altri viene indicato per l'immobile in Gonnosfanadiga NCT Foglio 9 Mapp. 87 di mq 10865 e non 6520.

Contrariamente alle registrazioni dell'Agenzia del territorio di Cagliari che assegna l'intero agli eredi della sig.ra **** Omissis **** dal 24/02/1991 (si consiglia una verifica procedurale da parte di un ausiliario notarile).

NORMATIVA URBANISTICA

TERRENO IN REGIONE "RIENAZZU":

Ricade secondo il vigente Programma di Fabbricazione in zona "E"- AGRICOLA e all'interno della fascia di 150 metri attorno al Rio Piras vincolato paesaggisticamente dal PPR; Parzialmente all'interno del Parco Geominerario Storico della Sardegna (D.M. 16.10.01), Parzialmente all'interno dell'area dei beni identitari (parco geominerario ambientale e storico della Sardegna) individuata ai sensi dell'art. 57 delle norme

tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 58 sempre delle N.T.A del P.P.R ..

Non risulta gravato dai vincoli sull' uso civico; .

Le prescrizioni urbanistiche della zona E - AGRICOLA sono, secondo l'Art. 7 delle Norme di Attuazione del Programma di Fabbricazione vigente, le seguenti:

E' la zona destinata ad usi agricoli e ad edifici, attrezzature e impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca, ed alla valorizzazione dei loro prodotti, nonché, agli usi particolari consentiti dalle norme seguenti:

- Altezza massima : m. 5,50;

- Indice di fabbricabilità fondiario Max.:

a) 0,03 mc/mq. per le residenze;

b) 0,20 mc./mq. per le opere connesse con l'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a), può essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- 1,00 mc/mq, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio, ripetitori e simili.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b), può essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate a distanza superiore a 500 m. dal perimetro urbano.

Per quanto non espressamente indicato nel presente certificato si fa' riferimento a leggi e regolamenti vigenti in materia, in particolare, rimangono in vigore le misure di tutela ex art. 10 bis della L.R. n° 45/89, il D.G.R.10 agosto 2004 n. 33/1, LR n. 8/04 e di quelle riferibili alle aree già sottoposte al vicolo ex art. 1 ter della L. 431/85 nonché quelle individuate ai sensi delle leggi : L. 1497\39 e L. 431\85 come sostituite dal D.Lgs n. 490/99 "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" e a ultimo dal D.Lgs 42/2004. Sono sottoposte comunque all'applicazione delle norme del PPR di cui alla LR n. 8/04, e del D.Lgs 42/04, indipendentemente dalla loro localizzazione nell'ambito del territorio regionale: gli immobili e le aree caratterizzate dalla presenza di beni paesaggistici di valenza ambientale, storico culturale e insediativi; i beni identitari di cui all'art. 6, 5 comma delle N.T.A del PPR e ivi tipizzati e per la quale valgono le prescrizioni dell'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale .

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato Prot. N.10631/G del 03/09/2024, nonché stralcio planimetrico e visura catastale dal quale è possibile dedurre che il lotto ha una superficie pari a mq. 6.520.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risultano presenti costruzioni all'interno del terreno oggetto di perizia, pertanto non applicabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto ha una conformazione rettangolare di lati circa mt.100x65 ed accessibile tramite strade vicinali sterrate che costeggiano il Rio Piras.

I confini sono del tipo a giorno e costruiti con rete metallica e paletti in C.L.S e acciaio (altezza 1,70 mt. circa).

La superficie risulta pari a 6520 mq avente dimensioni circa 100x65

Coltura di tipo seminativo.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Gonnosfanadiga (SU) - Loc. Reinazzu

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rileva che con Atto pubblico di Divisione del 23/05/1986 Voltura n. 1709.1/1988 in atti dal 21/11/2001 (protocollo n. 441131 Rep. N. : 29242 Rogante Notaio R. Putzolu sede Villacidro. Trascritta il 21/06/1986 Reg. Gen. 12.603 Rg. Part. 9.511) l'esecutato è titolare di are 65.20 del Gonnosfanadiga NCT Foglio 9 Mapp. 87 (ex 87/a).

Inoltre a seguito della voltura dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio del 26/06/2008 per RETTIFICA INTESATAZIONE DEL MODELLO UNICO N.16550/2008 e Voltura n. 23510.1/2008 - Pratica n. CA0498575 in atti dal 02/10/2008 gli intestatari del medesimo lotto di terreno risultano gli eredi **** Omissis **** indicate tra l'altro l'intera superficie originaria di mq. 10865 ed apparsi dopo la trascrizione da parte della Regione Sardegna per la creazione di una Servitù coattiva che ha interessato mq 160 del mappale 87 del foglio 9 e registrato il 20/05/1997 Rg. Part. 8.160 Reg. Gen. 12.022 a favore Regione Autonoma della Sardegna e contro **** Omissis **** (qui indicato come proprietario).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono riscontrate servitù o censi o simili ad eccezione di quelle indicate con l'Atto amministrativo del 06/05/1997 (Costituzione di servitù coattiva) Registrato il 20/05/1997 Rg. Part. 8.160 Reg. Gen. 12.022 Favore della Regione Autonoma della Sardegna nda parte del dichiarato proprietario di 160 mq. il sig. ###.



LOTTO 2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del c.p.c..

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falchi Miro		18585	7938
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/02/1970		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	05/02/1970	1575	455

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.

Si allega atto di riferimento datato 27/01/1970 Notaio Miro Falchi, registrato a Cagliari il 15/02/1970 al n. 1575.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca non rinnovata** derivante da Titolo
Iscritto a Cagliari il 06/10/1975
Reg. gen. 12891 - Reg. part. 659
Quota: 1/1

Importo: € 8.779,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca** derivante da Titolo
Iscritto a Cagliari il 03/08/1987
Reg. gen. 18485 - Reg. part. 2694
Quota: 1/1
Importo: € 18.075,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.425,41
Spese: € 3.918,52
Interessi: € 6.732,06
Percentuale interessi: 24,00 %

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 19/01/1990
Reg. gen. 4978 - Reg. part. 3804
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Sequestro Conservativo**
Trascritto a Bergamo il 29/03/1994
Reg. gen. 6390 - Reg. part. 4197
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
- **Pignoramento in rinnovazione**
Trascritto a Cagliari il 09/02/2010
Reg. gen. 4031 - Reg. part. 2669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Sopra l'immobile individuato al N.C.T. al Foglio 17 mappale 62 di mq 485 è stato edificato un fabbricato le singole unità immobiliari hanno i seguenti dati catastali:

Foglio 17 mappale 622 Sub 2 (civile abitazione)

Foglio 17 mappale 622 Sub 3 (locale commerciale)

Foglio 17 mappale 622 Sub 4 (deposito)

Foglio 17 mappale 622 Sub 5 (passo carraio coperto)



DESCRIZIONE

L'immobile si trova in Viale di Vittorio, n°106, una delle strade principali del Comune di Guspini caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali e di servizi.

Il fabbricato, di forma trapezoidale regolare, si sviluppa su una superficie di circa mq 500. E' composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato, un piano sottotetto e un cortile interno, dotato di pozzo, con annessi locali di sgombero e passo carraio.

CONFINI

L'unità immobiliare in Viale di Vittorio n.106 piano terra,1°,2° è distinto in Catasto al foglio n.17 mappale n. 622, sub. 2 categoria A/2, classe 2, consistenza: 17,5 vani, rendita Euro 1.084,56. Confina a Nord con la strada comunale di Viale di Vittorio, a Est con il subalterni 63/2502 rispettivamente proprietà **** Omissis ****, a Sud-Ovest con il mappale 2898 proprietà **** Omissis **** e a Ovest con mappale 2484 proprietà **** Omissis **** e area Comune di Guspini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano Terra	55,84 mq	66,58 mq	1	66,58 mq	3,00 m	Terra
Abitazione Piano Primo	157,11 mq	180,41 mq	1	180,41 mq	3,00 m	primo
Cantina	54,79 mq	68,40 mq	0,25	17,10 mq	1,88 m	Interrato
Vano scala esterno Cantina	8,95 mq	9,16 mq	0,15	1,37 mq	1,88 m	Interrato
Loggia ingresso	15,33 mq	15,33 mq	0,30	4,60 mq	3,00 m	Terra
Balcone coperto posteriore	1,70 mq	2,11 mq	0,25	0,53 mq	3,00 m	Terra
Magazzino Passo Carraio	46,93 mq	57,83 mq	0,35	20,24 mq	3,00 m	Terra
Magazzino Giardino	25,90 mq	29,92 mq	0,15	4,49 mq	2,55 m	Terra
Passo Carraio Autorimessa	30,90 mq	30,90 mq	0,30	9,27 mq	3,58 m	Terra
Giardino-Cortile	175,90 mq	175,90 mq	0,10	17,59 mq	0,00 m	Terra
Balconi e terrazzi	48,12 mq	48,12 mq	0,25	12,03 mq	0,00 m	Primo
Veranda Prospetto Principale	13,56 mq	13,56 mq	0,30	4,07 mq	0,00 m	Primo
Deposito scala esterna	17,20 mq	22,15 mq	0,12	2,66 mq	2,13 m	Primo
lastrico deposito Giardino	25,87 mq	25,87 mq	0,10	2,59 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto H min. 150	87,61 mq	105,00 mq	0,35	36,75 mq	209,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				380,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				380,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione principale è divisa catastalmente dal deposito al piano terra previa sanatoria e rettifica della planimetria catastale, pertanto non potrà essere separato dall'abitazione principale. Infatti è presente un volume completamente abusivo collegato all'attuale deposito al piano terra di circa mq. 21 in aumento ed altrettanti al piano sovrastante. Tale ampliamento, già rilevato nel '94 dal precedente CTU, deve essere sanato dal punto di vista edilizio-urbanistico previa verifica dell'idoneità statica. Inoltre si fa presente che il pilastro di supporto della scala esterna, che porta al primo piano dell'abitazione, è posto nel punto di passaggio di eventuali autoveicoli che difficilmente riuscirebbero a utilizzare lo spazio del cortile per il parcheggio.

Attualmente il locali al piano terra, che risultano separati fisicamente dall'abitazione principale al piano primo ed attualmente utilizzati in modo autonomo, non rispettano le normative circa le superfici minime della sala ingresso/soggiorno/angolo cottura e quelle acustiche di cui al DPCM/97 e pertanto non si considerano separabili dall'abitazione principale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato destinato a civile abitazione al piano terra e primo si trova in normali condizioni conservative e manutentive. Non sono presenti evidenti situazioni di ammaloramento di intonaci o di pitture in genere ad eccezione di piccoli spellamenti di pittura nel vano cucina e nei ponti termiti dell'attacco pareti/solaio lungo i tamponamenti esposti verso l'esterno al piano primo. Alcune pareti del disimpegno soggiorno/zona notte presentano delle fessurazioni orizzontali. Al piano seminterrato le condizioni sono valutabili normali e in alcuni punti sono presenti pregresse riparazioni di intonaci per problemi di umidità di risalita dalle fondazioni. Al piano sottotetto contrariamente agli altri vani sono presenti evidenti percolamenti d'acqua sulle pareti a causa della mancata tenuta degli infissi in legno, inoltre per la presenza di umidità dovuta alla scarsa tenuta del copertura del tetto che ha aggredito parte degli intonaci sulle pareti della trave del colmo, così come in altri punti dello stesso solaio inclinato. Si iniziano a rilevare fessurazione degli intonaci nelle pareti dei timpani delle due falde inclinate che seguono la malta tra i blocchetti di tamponamento portanti.

Il magazzino al piano terra con accesso dal vano scala è composto da un ampio vano dotato di camino dal quale è possibile accedere ad una stanza priva di finestra, ad un bagno dotato di finestra che presenta piastrelle sbeccate sia al pavimento che sulla parete ed ad un ulteriore vano con secondo accesso dal cortile. Le pareti fronte cortile sono ammalorate a causa di infiltrazioni tra soffitto e parete. Si rileva la presenza di un controsoffitto in tavolato e piccola orditura di legno di buona fattura.

Il magazzino lato giardino, che presenta tre lati confinanti con altri fabbricati, si trova in pessime condizioni di manutenzione per la presenza di infiltrazioni dal lastrico di copertura superiore e ammaloramenti anche sulle pareti verticali. Il lastrico superiore avente accesso da una scala in c.a. presenta una parziale copertura in onduline quasi certamente in cemento amianto.

Dal vano scala esterno fronte passo carraio è possibile accedere al piano primo ed al livello del pianerottolo intermedio si può accedere ad un ulteriore deposito anch'esso in precarie condizioni sia statiche che manutentive, dotato di copertura inclinata quasi certamente in cemento amianto e completamente abusivo.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni. Si rileva che è presente un cortile fronte strada delimitato da una recinzione in muratura e inferriata metallica che da informazioni recuperate presso il comune è considerata porzione in cessione per l'arretramento del fabbricato e pari ad una superficie di circa mq. 37 (non risultano atti di esproprio e si considerano assoggettate a servitù di uso pubblico come da CDU).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
E	17	622	2	1	A2	2	17,5	Totale: 283 m ² Totale: escluse aree scoperte: 251 m	1084,56	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Mancata corrispondenza tra catastale e stato di fatto per la mancanza della rappresentazione di abusi edilizi:

- al piano terra:
 - porzione di autorimessa/passio carraio ampliato per circa mq. 5,49;
 - locale di sgombero sotto scala ampliato per circa mq. 20.98 e corrispondente altro sgombero soprastante ed accesso dal pianerottolo intermedio della scala esterna per mq. 22,15 circa;
 - diversa distribuzione interna del vano wc confinate con il vano cucina e del vano ingresso non più comunicante con la camera 1;
- al piano primo:
 - diversa distribuzione interna tra la camera 5 e la cucina ora fuse;
- al piano secondo:
 - mancata rappresentazione di tutto il piano sottotetto e relativa terrazza a livello per circa mq. 13.93.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 17, Part. 622, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 17,5 Rendita € 2,11 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 17, Part. 622, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 17,5 Superficie catastale Totale: 283 m ² Totale: escluse aree scoperte: 251 m Rendita € 108.456,00 Piano T-1-2

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla documentazione consegnata allo scrivente, l'edificio, oggetto delle operazioni peritali, sito in Comune di Guspini nel Viale G. Di Vittorio, n.106 e n.108, composto da tre unità catastali distinte ed un bene comune non censibile alla sez. E foglio n.17 mappale n.622, sub. 2/3/4 ed il passo carraio individuato dal sub. 5. Si sviluppa su un lotto di circa mq. 500,00, ricadente in zona "B/3" (di completamento) del vigente Piano Urbanistico, gravato da vincolo PAI all'interno della zona Hg1 ed aree di pericolosità di frana zona Rg1. Tale zona è destinata alla residenza, servizi pubblici di zona, attività commerciali, artigianali, con esclusione dei laboratori artigianali che possono produrre molestia e dei ricoveri animali.

Pertanto, si riassumono qui di seguito alcune norme del P.U.C., approvato con delibera del Consiglio Comunale n.04 del 12/02/2000, (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato del 23/08/2024) che regolano l'edificabilità:

ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: max. N.2 piani fuori terra

ALTEZZA MINIMA DEI FABBRICATI: mt. 3,60

INDICE VOLUMETRICO: mc./mq. 3,00

INDICE DI COPERTURA: mq/mq. 0,50

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 80/2024

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dai documenti comunali recuperati si è potuto accertare che il fabbricato è stato realizzato secondo le seguenti licenze edilizie prive di date di fine lavori:

1.N° 21, Prot. N° 36/70 rilasciata il 28/03/1970

2.N° 483, Prot. N° 486/73 rilasciata il 20/12/1973

3.N° 654, Prot. N° 574/74 rilasciata il 22/11/1974

4.N° 68, Prot. N°4385/78 rilasciata il 29/01/1978

5.Autorizzazione n. 329 del 27/10/1980

6.Autorizzazione n. 200 del 12/07/1996

7.Agibilità e cambio d'uso da artigianale a commerciale n. 1656 del 31/03/2008

Si riportano in tabella i rispettivi interventi con indicazione di superfici e volumi:

N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VOLUME	VOLUME MAX. EDIFICABILE
1	NUOVA COSTRUZIONE '70	512,00	1.224,00	1536,00
2	VARIANTE AMPLIAMENTO P.1° E SOTTOTETTO '73	551,55	1.503,85	1654,65

3	VARIANTE AMPLIAMENTO SOTTOTETTO '74	551,55	1.567,00	1654,65
4	NUOVO MAGAZZINO P.TERRA '78	503,00	1.489,58	1509,00

Come si evince dalla tabella le variazioni di superficie del lotto sono da imputare a successivi e più accurati rilievi nonché dagli allineamenti di costituzione dei lotti vicini, così come risulta dalla relazione tecnica del progettista allegata alla L.E. n°483 del 20/12/1973.

Per quanto riguarda il calcolo della volumetria assentita le discordanze sono da imputare a diverse modificazioni ed interpretazioni dei Regolamenti e Piani di Fabbricazione succedute tra il 1970 ed il '78 da parte dell'Amministrazione Comunale e del Tecnico Progettista. Si considerano le superfici di cui all'ultima C.E. n.68 del 29/01/1979 avente superficie massima attuale pari a mq. 503,00 includendo anche le superfici dei cortili realizzati in arretramento rispetto al filo strada e diventati suolo pubblico e volumetria massima realizzabile in 1509,00 che produce una superficie coperta massima pari a mq. 251,50.

Le difformità presenti sono:

Piano Terreno, Piano Primo e Sottotetto:

a)Ampliamento al piano terra, fronteggiante il Viale Di Vittorio, dovuto all'avanzamento e relativo all'allineamento della serranda del passo carraio con la parete del locale commerciale/lolla di ingresso. Tale variazione non ha comportato una variazione degli indici perché già assentita nella superficie e nel volume come da L.E. N° 483/73 (difformità realizzata dopo il 11/06/1978 data di presentazione al N.C.E.U. dell'immobile e già riscontrata il 26/05/1994 quale inizio delle operazioni peritali del geom. Gianfranco Pistillo C.T.U. nominato dal Giudice Dott. Salvatore Fundoni in data 14/04/1994 per la valutazione dell'immobile);

N.B. Tale irregolarità edilizia non pregiudica la sanabilità della stessa per mancata comunicazione o il suo trasferimento di cui all'art. 46 c.5 del DPR 380/01 perché le ragioni del credito sono antecedenti alla normativa di sanatoria edilizia applicabile al caso in specie ovvero della Legge 326/2003 perché ultimata con certezza entro il 31/03/2003. Non sono presenti atti di sospensione o demolizione di cui all'art. 40 del DPR 380/01.

b)Eccedenza superiore al 2% di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 per il deposito sito nel cortile al piano terra per una superficie di circa mq. 1.72 e cubatura di circa mc. 4,73. Difformità rispetto alla C.E. n.68/78 del 29/01/1979;

N.B. Tale irregolarità edilizia non pregiudica la sanabilità della stessa per mancata comunicazione o il suo trasferimento di cui all'art. 46 c.5 del DPR 380/01 perché le ragioni del credito sono antecedenti alla normativa di sanatoria edilizia applicabile al caso in specie ovvero della Legge 326/2003 perché ultimata con certezza entro il 31/03/2003. Non sono presenti atti di sospensione o demolizione di cui all'art. 40 del DPR 380/01.

c)Ampliamento al piano primo, fronteggiante il Viale Di Vittorio, dovuto all'avanzamento e relativo alla creazione di un vano disimpegno a scapito della veranda. Tale variazione non ha comportato una variazione degli indici perché già assentita nella superficie e nel volume come da L.E. N° 483/73 (difformità realizzata entro il 11/06/1978 data di presentazione al N.C.E.U. dell'immobile e già riscontrata il 26/05/1994 quale inizio delle operazioni peritali del geom. Gianfranco Pistillo C.T.U. nominato dal Giudice Dott. Salvatore Fundoni in data 14/04/1994 per la valutazione dell'immobile);

N.B. Tale irregolarità edilizia non pregiudica la sanabilità della stessa per mancata comunicazione o il suo trasferimento di cui all'art. 46 c.5 del DPR 380/01 perché le ragioni del credito sono antecedenti alla normativa di sanatoria edilizia applicabile al caso in specie ovvero della Legge 326/2003 perché ultimata con certezza entro il 31/03/2003. Non sono presenti atti di sospensione o demolizione di cui all'art. 40 del DPR 380/01.

d) Difformità, rispetto alla L.E. N° 483, Prot. N°486/73 rilasciata il 20/12/1973, relativamente alla realizzazione del sottotetto di copertura a falde inclinate. La quota di imposta dei piani inclinati della copertura non è stata realizzata nella misura di mt 0.80, dall'estradosso dell'ultimo solaio, ma ad una quota superiore e pari a mt. 1.15. Tale difformità avrebbe dovuto comportare la computazione del volume del sottotetto, pari a circa mc. 143,64 ed il raggiungimento degli indici urbanistici massimi ammessi già da tale licenza.

N.B: Tale irregolarità edilizia non pregiudica la sanabilità della stessa o il suo trasferimento di cui all'art. 46 c.5 del DPR 380/01 perché le ragioni del credito sono antecedenti alla normativa di sanatoria edilizia applicabile al caso in specie ovvero della Legge 326/2003 perché già presente nelle foto del 26/05/1994 della perizia del geom. Gianfranco Pistillo C.T.U. nominato dal Giudice Dott. Salvatore Fundoni in data 14/04/1994 per la valutazione dell'immobile) e pertanto con certezza entro il 31/03/2003. Non sono presenti atti di sospensione o demolizione di cui all'art. 40 del DPR 380/01.

e) Difformità, rispetto alla L.E. in variante N° 654/74 rilasciata il 26/11/1974, relativamente alla realizzazione del sottotetto di copertura ad un a falda inclinata ed una terrazza a tasca. La superficie in difformità risulta eccedere quella indicata di circa 1.33 mq. mentre la volumetria eccede di circa mc. 30,81 rispetto a quella concessa di mc. 63 a causa della variazione quota di imposta del colmo di copertura.

N.B: Tale irregolarità edilizia non pregiudica la sanabilità della stessa o il suo trasferimento di cui all'art. 46 c.5 del DPR 380/01 perché le ragioni del credito sono antecedenti alla normativa di sanatoria edilizia applicabile al caso in specie ovvero della Legge 326/2003 perché già presente nelle foto del 26/05/1994 della perizia del geom. Gianfranco Pistillo C.T.U. nominato dal Giudice Dott. Salvatore Fundoni in data 14/04/1994 per la valutazione dell'immobile), pertanto con certezza entro il 31/03/2003. Non sono presenti atti di sospensione o demolizione di cui all'art. 40 del DPR 380/01.

f) Ampliamento del locale posizionato posteriormente al locale commerciale, destinato a deposito, presenta un aumento della superficie coperta pari a mq. 20,98 al piano terra e mq. 22.15 al piano sovrastante destinato a locale di sgombero, corrispondente ad un aumento della volumetria totale di mc. 105,32 (abuso realizzato dopo il 11/06/1978 data di presentazione al N.C.E.U. dell'immobile e presumibilmente prima del 09/12/1988 data di cessazione dell'attività di panificazione in Guspini e trasferimento dei coniugi xxxx, come da descrizione dei "Motivi della Decisione" nella Sentenza del Pretore di Bergamo n°421/96, cron. n°5244, nella causa n° 549/94 RG del 23/05/96, promossa dalla signora xxxxxx contro il signor xxxxx).

N.B. Tale irregolarità edilizia non pregiudica la sanabilità della stessa o il suo trasferimento di cui all'art. 46 c.5 del DPR 380/01 perché le ragioni del credito sono antecedenti alla normativa di sanatoria edilizia applicabile al caso in specie ovvero della Legge 326/2003 perché già presente nella relazione del 26/05/1994 del geom. Gianfranco Pistillo C.T.U. nominato dal Giudice Dott. Salvatore Fundoni in data 14/04/1994 per la valutazione dell'immobile e pertanto con certezza entro il 31/03/2003. Non sono presenti atti di sospensione o demolizione di cui all'art. 40 del DPR 380/01.

Tutti gli ampliamenti in difformità non eccedono complessivamente i 750 metri cubi e neppure il 30% della volumetria licenziata.

g) presenza di piccola copertura lignea dotata di pilastri in legno, copertura in tegole su perlinato ligneo. Non conforme alle norme edilizie ed urbanistiche per mancato rispetto delle distanze con il confinante e realizzata dopo il 2006 (data del precedente sopralluogo dello scrivente e non presente). Pertanto sarà demolita e computa nelle opere di demolizione.

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.

Si fa presente che le coperture presenti nei locali di deposito e nel tinello terrazza presumibilmente sono costituite da coperture ondulate in cemento amianto (il prezzo del cespite verrà ridotto per i costi di smaltimento e bonifica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale risulta essere realizzato con pilastri in c.a. e muratura portante di tipo tradizionale in muro blocco pesante, la tamponatura parzialmente in laterizio con solaio in struttura latero-cementizia sia orizzontali che inclinati al piano sottotetto.

Il prospetto principale è esposto a Nord mentre quello secondario a Sud lato cortile. Entrambe le facciate laterali risultano parzialmente in aderenza con altri fabbricati.

L'unità abitativa al piano terra presenta, un ingresso dalla loggia posta sul viale Di Vittorio, un vano salone pranzo angolo cottura, un adiacente ampio vano letto collegato ad un bagno (precedentemente era esterno perchè non era presente l'attuale porta finestra che ha creato un nuovo vano disimpegno dividendolo dal balconcino - C.Ed. n. 68/78). Dal disimpegno si accede al balconcino esterno che presenta tre scalini che portano alla zona passo carraio. Dal vano ingresso-salone angolo cottura, mediante una scala interna, è possibile accedere al piano seminterrato che presenta tre vani cantine di cui una utilizzata come vano letto al momento del sopralluogo del 2024 (gli ambienti presentano un'altezza di interpiano di mt. 1.88 ed i pavimenti risultano piastrellati). Dalla cantina più ampia è possibile accedere al cortile sovrastante mediante una zona semi-coperta dotata di scala che permette il raggiungimento del cortile esterno e del giardino.

L'immobile principale è accessibile sempre dalla lolla di ingresso filtrato da un piccolo vestibolo. Il vano ha una scala disposta su tre alti che porta al primo piano ed esattamente al vano soggiorno comunicante con la zona pranzo e cucina. Sono presenti ulteriori tre vani letto, due bagni che risultano pavimentati e rivestiti in piastrelle in maiolica (entrambi i vani presentano uno scalino di passaggio). Si riscontrano due balconi di cui uno dotato di veranda sul lato fronteggiante la via principale ed un balcone/terrazzo sul lato Sud posteriore dal quale è possibile accedere ad un vano lavanderia/tinello ed al piano giardino/cortile mediante una scala esterna. I pavimenti al piano primo sono in graniglia di marmo lucidata a piombo, mentre gli scalini della scala interna sono in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è sotto traccia ma non risulta a norma rispetto alla legge 37/08 così come quello idrico sanitario e del gas. Sono inoltre presenti due pompe di calore aria/aria elettriche poste sul balcone fronteggiante il cortile posteriore. Dal disimpegno della zona notte, mediante una scala interna a giorno, è possibile accedere al piano sottotetto che risulta pavimentato con piastrelle di marmo le cui pareti risultano intonacate e tinteggiate. E' presente un bagno, tre locali di sgombero un piccolo vano destinato a riserva idrica non rifinito ed un vuoto tecnico creato dalla falda del sottotetto (il vano ispezionabile dall'ampio vano disimpegno). L'imposta del tetto a falda misura circa 119 cm. mentre quella di colmo risulta di cm 268 circa. Gli infissi sono in legno ma la parte semitrasparente risulta essere in policarbonato alveolare. Gli infissi di tutte le restanti aperture esterne sono in legno dotate di vetro singolo.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - Via Di Vittorio 106, piano -1,T,1,2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta deceduto il San Gavino Monreale (SU).

Nell'atto di acquisto dell'area fabbricabile sita in Guspini in V.le di Vittorio individuata al foglio 17 mappale 62 di are 4.85 del 27/01/1970 Trascritta il 06/02/1970 Reg. Gen. 2.091 Rg. Part. 167 non viene menzionata il regime patrimoniale nè dell'informazione del rapporto coniugale contratto il 14 marzo 1966 in Guspini con la sig.ra **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al piano primo e sottotetto è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (in qualità di ex. moglie dell'esecutato nonchè creditrice chirografaria) e dalla figlia **** Omissis ****, mentre il piano terra e seminterrato dall'ulteriore figlia #xxxxx##. Salvo errore documentale non risulta emesso ordine di rilascio per la procedura esecutiva o assegnazione di casa coniugale già emesso dal Tribunale di Bergamo R.G. n. 4262/93 sentenza n. 0754/96, cronologico n. 2201/96, repertorio n. 1985/96 con assegnazione della casa coniugale sita nel Comune di Presezzo alla P.zza Foglieni, n.4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali e vincoli ad eccezione di quelli indicati nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'arretramento del fabbricato e pari ad una superficie di circa mq. 37 si considerano assoggettate a servitù di uso pubblico come da Certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO 3



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del c.p.c..

PRECISAZIONI

Con le Autorizzazioni n. 329 del 27/10/1980 e n. 200 del 12/07/1996 l'esecutato ho operato una diversa distribuzione interna del locale artigianale ed operato un cambio d'uso dello stesso ma nei documenti forniti dal Comune di Guspini non è presente la procedura di divisione dell'unità immobiliare derivata che da locale artigianale unico è diventato locale di deposito ed individuato al subalterno 4 (NCEU f. 17, mapp. 622, sub. 4 cat. C/2, classe 9, consistenza mq. 32 e totali mq. 38 con rendita euro 92,55). La successiva agibilità del locale è stata ottenuta con la configurazione attuale pertanto il Comune di Guspini non ha eccepito alcuna anomalia nella procedura nei tempi di norma pertanto si considera acquisito lo stato di fatto con la divisione in due unità del precedente locale in un locale commerciale ed un deposito avente accesso dalla via Di Vittorio 108.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falchi Miro		18585	7938
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/02/1970		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	05/02/1970	1575	455

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.

Si allega atto di riferimento datato 27/01/1970 Notaio Miro Falchi, registrato a Cagliari il 15/02/1970 al n. 1575.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca non rinnovata** derivante da Titolo
Iscritto a Cagliari il 06/10/1975
Reg. gen. 12891 - Reg. part. 659
Quota: 1/1
Importo: € 8.779,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca** derivante da Titolo
Iscritto a Cagliari il 03/08/1987
Reg. gen. 18485 - Reg. part. 2694
Quota: 1/1
Importo: € 18.075,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.425,41
Spese: € 3.918,52
Interessi: € 6.732,06
Percentuale interessi: 24,00 %

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 19/01/1990
Reg. gen. 4978 - Reg. part. 3804
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Sequestro Conservativo**
Trascritto a Bergamo il 29/03/1994
Reg. gen. 6390 - Reg. part. 4197
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
- **Pignoramento in rinnovazione**
Trascritto a Cagliari il 09/02/2010
Reg. gen. 4031 - Reg. part. 2669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Sopra l'immobile individuato al N.C.T. al Foglio 17 mappale 62 di mq 485 è stato edificato un fabbricato e le singole unità immobiliari hanno i seguenti dati catastali:

Foglio 17 mappale 622 Sub 2 (civile abitazione)

Foglio 17 mappale 622 Sub 3 (locale commerciale)

Foglio 17 mappale 622 Sub 4 (deposito)

Foglio 17 mappale 622 Sub 5 (passo carraio coperto)

DESCRIZIONE

L'immobile si trova in Viale di Vittorio, n°108, una delle strade principali del Comune di Guspini caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali e di servizi.

Il fabbricato, di forma trapezoidale regolare, si sviluppa su una superficie di circa mq 500. L'immobile occupa una superficie di circa 70.45 mq. preceduta da un cortile recintato di circa mq. 15,54. E' composto un solo piano fuori terra e risulta porzionato in locale di vendita, laboratorio e bagno. Presenta due vetrate con ingresso nel fronte principale ed un secondo accesso dal passo carraio con accesso da numero civico 106.

CONFINI

L'unità immobiliare in Viale di Vittorio n.108 piano terra è distinto in Catasto al foglio n.17 mappale n. 622, sub. 3 categoria C/1, classe 5, consistenza: 56 mq, superficie catastale 68 mq., rendita Euro 1.044,07. Confina a Nord con la strada comunale di Viale di Vittorio, a Est con il subalterni 63/2502 rispettivamente proprietà **** Omissis ****, a Sud-Ovest con il subalterno 4 di proprietà del medesimo esecutato e a Ovest con mappale subalterno 2 anch'esso di proprietà dell'esecutato ed entrambi in vendita con il cespite della presente perizia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	59,89 mq	70,45 mq	1	70,45 mq	3,58 m	Terra
Cortile	15,54 mq	15,54 mq	0,10	1,55 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato destinato a locale commerciale si sviluppa interamente al piano terra si trova in buone condizioni conservative e manutentive. Non sono presenti evidenti situazioni di ammaloramento di intonaci o di pitture in genere.

Presenta un affaccio principale sul Viale Di Vittorio 108 ed accessibile da un cortile esterno recintato soggetto a servitù di passaggio pubblico. Sono presenti due vetrare in alluminio di cui una dotata di porta di accesso al pubblico ed inoltre è presente un secondo accesso dal passo carraio dell'u.i. principale. Rispetto al precedente accesso del '06 da parte dello scrivente CTU è stata realizzata una parete in cartongesso che ha creato un secondo ambiente che sembrerebbe essere stato utilizzato come pizzeria per la presenza di un forno al momento del sopralluogo. Dalla verifica documentale tale diversa distribuzione interna non risulta presente presso il Comune di Guspini e neppure è stata effettuata una modifica catastale. Vista la presenza dell'agibilità presentata dall'esecutato si è valutata la demolizione del tramezzo in cartongesso che non è stato realizzato a tutt'altezza al fine di non perdere la conformità dell'agibilità prot. n.1656 del 31/03/2008 che riporta la conformità anche degli impianti installato nonché l'autorizzazione sanitaria dell'Azienda Sanitaria Locale.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni. Si rileva la presenza di un cortile fronte strada delimitato da una recinzione in muratura e inferriata metallica e da informazioni recuperate presso il comune è considerata porzione in cessione per l'arretramento del fabbricato e pari ad una superficie di circa mq. 16 (non risultano atti di esproprio ma si considerano assoggettate a servitù di uso pubblico come da CDU).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
E	17	622	3	1	C1	5		Totale: 68 m ²	1044,07	T	

Corrispondenza catastale

Mancata corrispondenza tra catastale e stato di fatto per la mancanza della rappresentazione di difformità edilizie:

- diversa distribuzione interna per la presenza di un secondo vano non dichiarato (al fine di non rendere nullo il certificato di Agibilità dovrà essere demolito il tramezzo in cartongesso presente, si allega computo metrico e oneri di adeguamento catastale che verrà detratto dall'importo complessivo della vendita);

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 17, Part. 622, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C3 Cl.2 Superficie catastale 95 Rendita € 0,26 Piano T
Dal 01/01/1992 al 11/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 17, Part. 622, Sub. 1, Zc. 1

		Categoria C3 Cl.2 Superficie catastale 95 Rendita € 235,50 Piano T
Dal 11/02/2008 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 17, Part. 622, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5 Superficie catastale 56 Rendita € 1.044,07 Piano T
Dal 05/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 17, Part. 622, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5 Superficie catastale 56 totale 72 mq Rendita € 1.044,07 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. E, Fg. 17, Part. 622, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5 Superficie catastale 56 totale 68 mq Rendita € 1.044,07 Piano T

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla documentazione consegnata allo scrivente, l'edificio, oggetto delle operazioni peritali, sito in Comune di Guspini nel Viale G. Di Vittorio, n.106-108, è composto da tre unità catastali distinte alla sez. E foglio n.17 mappale n.622, sub. 2/3/4 ed il passo carraio individuato dal sub. 5. Si sviluppa su un lotto di circa mq. 500,00, ricadente in zona "B/3" (di completamento) del vigente Piano Urbanistico, gravato da vincolo PAI all'interno della zona Hg1 ed aree di pericolosità di frana zona Rg1, . Tale zona è destinata alla residenza, servizi pubblici di zona, attività commerciali, artigianali, con esclusione dei laboratori artigianali che possono produrre molestia e dei ricoveri animali.

Pertanto, si riassumono qui di seguito alcune norme del P.U.C., approvato con delibera del Consiglio Comunale n.04 del 12/02/2000, (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato del 23/08/2024) che regolano l'edificabilità:

ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: max. N.2 piani fuori terra

ALTEZZA MINIMA DEI FABBRICATI: mt. 3,60

INDICE VOLUMETRICO: mc./mq. 3,00

INDICE DI COPERTURA: mq/mq. 0,50

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 80/2024

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dai documenti comunali recuperati si è potuto accertare che il fabbricato è stato realizzato secondo le seguenti licenze edilizie prive di date di fine lavori:

1.N° 21, Prot. N° 36/70 rilasciata il 28/03/1970

2.N° 483, Prot. N° 486/73 rilasciata il 20/12/1973

3.N° 654, Prot. N° 574/74 rilasciata il 22/11/1974

4.N° 68, Prot. N°4385/78 rilasciata il 29/01/1978

5.Autorizzazione n. 329 del 27/10/1980

6.Autorizzazione n. 200 del 12/07/1996

7.Agibilità e cambio d'uso da artigianale a commerciale n. 1656 del 31/03/2008

Si riportano in tabella i rispettivi interventi con indicazione di superfici e volumi:

N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VOLUME	VOLUME MAX. EDIFICABILE
1	NUOVA COSTRUZIONE '70	512,00	1.224,00	1536,00
2	VARIANTE AMPLIAMENTO P.1° E SOTTOTETTO '73	551,55	1.503,85	1654,65
3	VARIANTE AMPLIAMENTO SOTTOTETTO '74	551,55	1.567,00	1654,65
4	NUOVO MAGAZZINO P.TERRA '78	503,00	1.489,58	1509,00

Come si evince dalla tabella le variazioni di superficie del lotto sono da imputare a successivi e più accurati rilievi nonché dagli allineamenti di costituzione dei lotti vicini, così come risulta dalla relazione tecnica del progettista allegata alla L.E. n°483 del 20/12/1973.

Per quanto riguarda il calcolo della volumetria assentita le discordanze sono da imputare a diverse modificazioni ed interpretazioni dei Regolamenti e Piani di Fabbricazione succedute tra il 1970 ed il '78 da parte dell'Amministrazione Comunale e del Tecnico Progettista. Si considerano le superfici di cui all'ultima C.E. n.68 del 29/01/1979 avente superficie massima attuale pari a mq. 503,00 includendo anche le superfici dei cortili realizzati in arretramento rispetto al filo strada e diventati suolo pubblico e volumetria massima realizzabile in 1509,00 che produce una superficie coperta massima pari a mq. 251,50.

Le difformità presenti sono:

Piano Terreno:

a) Diversa distribuzione interna sanabile senza oneri se demolita (si è computato il costo di demolizione) al fine di non rendere inefficace l'agibilità ottenuta;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità mantiene le medesime caratteristiche costruttive di quello principale risulta essere realizzato con pilastri in c.a. e muratura portante di tipo tradizionale in muro blocco pesante, la tamponatura parzialmente in laterizio con solaio in struttura latero-cementizia orizzontale.

Il prospetto principale è esposto a Nord mentre quello secondario a Sud risulta in aderenza al locale di deposito e a Ovest con il passo carraio lato cortile, mentre la facciata a Est risulta parzialmente in aderenza con altri fabbricati.

Le pareti interne risultano intonacate, tinteggiate e piastrellate per oltre mt. 2,00 circa dal pavimento, è presente un controsoffitto in doghe di alluminio.

I pavimenti sono in grès porcellanato, gli infissi in alluminio anodizzato per l'accesso principale ed in legno i restanti.

L'impianto idrico ed elettrico sono sotto traccia e risultano rispettosi della norma di cui alla legge 37/08 come da Agibilità del '08.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - Via Di Vittorio 108, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta deceduto il 05/04/2023 a San Gavino Monreale (SU).

Nell'atto di acquisto dell'area fabbricabile sita in Guspini in V.le di Vittorio individuata al foglio 17 mappale 62 di are 4.85 del 27/01/1970 Trascritta il 06/02/1970 Reg. Gen. 2.091 Rg. Part. 167 non viene menzionata il regime patrimoniale nè dell'informazione del rapporto coniugale contratto il 14 marzo 1966 in Guspini con la sig.ra **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali e vincoli ad eccezione di quelli indicati nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'arretramento del fabbricato e pari ad una superficie di circa mq. 16 si considerano assoggettate a servitù di uso pubblico come da Certificato di destinazione urbanistica.



Si conferma la divisione in tre lotti distinti:

- 1- Terreno;
- 2- Abitazione;
- 3- Locale commerciale.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Gonnosfanadiga (SU) - Loc. Reinazzu

Il terreno dista circa 2,00 Km dal centro abitato e circa 350 mt. dalla strada provinciale per Guspini, con facili collegamenti stradali in diversi centri urbani come San Gavino e Villacidro. Il lotto ha una conformazione rettangolare di lati circa mt.100x65 ed accessibile tramite strade vicinali sterrate che costeggiano il Rio Piras. I confini sono del tipo a giorno e costruiti con rete metallica e paletti in C.L.S e acciaio (altezza 1,70 mt. circa) ad eccezione del lato confinante con il mappale n° 149, dove non è presente alcuna divisione fisica. Il terreno presenta una ventina di alberi di ulivo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 209, Part. 87, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 5.216,00

Nella determinazione del valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima si è tenuto conto delle caratteristiche di fertilità, giacitura, accesso, forma ed ubicazione e considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, in seguito ai rilievi in loco, accertamenti, informazioni assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici e raffronti con cespiti aventi caratteristiche di omogeneità con il bene da stimare, si è proceduto nella valutazione con il metodo sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento degli stessi. Tale criterio si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche di cui sopra dette e stimati i più probabili di mercato. Si è tenuto infine conto di fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito può essere considerato peraltro il più probabile su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. Premesso e considerato quanto sopra, formulata infine ogni altra osservazione di perizie e pratica, lo scrivente, dopo aver effettuato le indagini che hanno preso in considerazione i valori di compravendita dei terreni del Portale delle esecuzioni Immobiliari di Cagliari, degli operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona e portali web, nonché dei valori delle pubblicazioni digitali professionali quali "L'osservatorio dei Valori Agricoli" (OVA) che considera un range tra i 5000,00 e 9000,00 euro per ettaro terreni seminativi aventi Buona fertilità e accesso, giacitura pianeggiante, forma regolare e ubicazione normale, è portato a identificare univocamente il prezzo di compravendita valutato in €. 8000,00/ ha Tale valutazione del cespite è effettuata a corpo nelle condizioni in cui si sono rilevate al momento dell'ispezione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Terreno Gonnosfanadiga (SU) - Loc. Reinazzu	6520,00 mq	8,00 €/mq	€ 5.216,00	100,00	€ 5.216,00
Valore di stima:					€ 5.216,00

Valore di stima: € 5.216,00

Valore finale di stima: € 5.216,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - Via Di Vittorio 106, piano -1,T,1,2

L'immobile si trova in Viale di Vittorio, n°106, una delle strade principali del Comune di Guspini caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali e di servizi. Il fabbricato, di forma trapezoidale regolare, si sviluppa su una superficie di circa mq 500. E' composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato, un piano sottotetto e un cortile interno, dotato di pozzo, con annessi locali di sgombero e passo carraio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 622, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 228.168,00

• Nella determinazione del valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive e di finitura interne ed esterne dello stesso oltre che della dotazione impiantistica e dell'attuale stato di conservazione/manutenzione e uso. Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, in seguito ai rilievi in loco, accertamenti, informazioni assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con il bene da stimare, si è proceduto nella valutazione con il metodo sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento degli stessi. Tale criterio si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia costruttiva, per tipologia di materiali da costruzione impiegati, per grado di finitura, ubicazione nel contesto, vicinanza alle vie di traffico veicolare e del grado di utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili di mercato. Si è tenuto infine conto di fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito può essere considerato peraltro il più probabile su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. Premesso e considerato quanto sopra, formulata infine ogni altra osservazione di perizie e pratica, lo scrivente ritiene assegnare la piena proprietà del bene immobile descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie: nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e delle particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e a situazioni non rilevabili con un semplice sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato conferito), con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente. Il parametro di confronto è il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq.). - Le indagini condotte dallo scrivente hanno preso anche in considerazione i "Valori di compravendita e di locazione degli immobili

36 / 47
36 di 47

residenziali dell'Agenzia del Territorio, del Portale delle esecuzioni Immobiliari di Cagliari, degli operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona e portali web, che hanno portato a identificare univocamente il prezzo di compravendita. - Da queste tabelle, per la zona urbana in questione, considerata l'attuale destinazione a residenza, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà ma simili all'esistente, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra: - Media €/mq 475,00 - 632,00 - 721,00 - Operatori immobiliari - Borsino Immobiliare - Requot.com - Osservatorio Immobiliare . Lo scrivente assume il valore di €/mq. 600,00 e ritiene di ridurre il prezzo proposto alla luce di adeguamenti e correzioni per:

- Riduzione del valore valutato nel 3% dell'importo venale, di cui sopra, per assenza di garanzia per vizi;
- Riduzione per la procedura di sanatoria edilizia, diritti comunali e catastali, sanzione, oneri del consulente tecnico per sanatoria edilizia, agibilità e variazione catastale. Valutabili in circa €. 15.000,00 (valore minimo compreso della sanzione di sanatoria - Tale valutazione del cespite è effettuata a corpo nelle condizioni in cui si sono rilevate al momento dell'ispezione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Guspini (SU) - Via Di Vittorio 106, piano - 1,T,1,2	380,28 mq	600,00 €/mq	€ 228.168,00	100,00	€ 228.168,00
Valore di stima:					€ 228.168,00

Valore di stima: € 228.168,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	15.000
Smaltimento amianto	€	6.000
Garanzia dai vizi	%	3

Valore finale di stima: € 200.322,96

Le spese per la rimozione degli abusi edilizi e ripristino funzionale dell'u.i. sono desunti dal computo metrico estimativo redatto secondo il prezziario della Regione Sardegna del 2024 inoltre tutti gli importi professionali e non non includono l'iva ed gli oneri per diritti Comunali o SUAP.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - Via Di Vittorio 108, piano T
L'immobile si trova in Viale di Vittorio, n°108, una delle strade principali del Comune di Guspini

caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali e di servizi. Il fabbricato, di forma trapezoidale regolare, si sviluppa su una superficie di circa mq 500. L'immobile occupa una superficie di circa 70.45 mq. preceduta da un cortile recintato di circa mq. 15,54. E' composto un solo piano fuori terra e risulta porzionato in locale di vendita, laboratorio e bagno. Presenta due vetrate con ingresso nel fronte principale ed un secondo accesso dal passo carraio con accesso da numero civico 106. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 622, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 55.440,00

•Nella determinazione del valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive e di finitura interne ed esterne dello stesso oltre che della dotazione impiantistica e dell'attuale stato di conservazione/manutenzione e uso. Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, in seguito ai rilievi in loco, accertamenti, informazioni assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con il bene da stimare, si è proceduto nella valutazione con il metodo sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento degli stessi. Tale criterio si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari per tipologia costruttiva, per tipologia di materiali da costruzione impiegati, per grado di finitura, ubicazione nel contesto, vicinanza alle vie di traffico veicolare e del grado di utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili di mercato. Si è tenuto infine conto di fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito può essere considerato peraltro il più probabile su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. Premesso e considerato quanto sopra, formulata infine ogni altra osservazione di perizie e pratica, lo scrivente ritiene assegnare la piena proprietà del bene immobile descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie: nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e delle particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e a situazioni non rilevabili con un semplice sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato conferito), con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente. Il parametro di confronto è il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq.). - Le indagini condotte dallo scrivente hanno preso anche in considerazione i "Valori di compravendita e di locazione degli immobili residenziali dell'Agenzia del Territorio, del Portale delle esecuzioni Immobiliari di Cagliari, degli operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona e portali web, che hanno portato a identificare univocamente il prezzo di compravendita. - Da queste tabelle, per la zona urbana in questione, considerata l'attuale destinazione a residenza, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà ma similari all'esistente, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra: - Media €/mq 600,00 - 727,00 - 1000,00 - Operatori immobiliari - Borsino Immobiliare - Requot.com - Osservatorio Immobiliare . Lo scrivente assume il valore di €/mq. 770,00 e ritiene di ridurre il prezzo proposto alla luce di adeguamenti e correzioni per: - Riduzione del valore valutato nel 3% dell'importo venale, di cui sopra, per assenza di garanzia per vizi; - Riduzione per la procedura edilizia di frazionamento, oneri pari a euro 516,00, diritti catastali, oneri del consulente tecnico per la procedura edilizia e variazione catastale. Valutabili in circa €. 4.000,00 (valore minimo e senza IVA) - Tale valutazione del cespite è effettuata a corpo nelle condizioni in cui si sono rilevate al momento dell'ispezione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Guspini (SU) - Via Di Vittorio 108, piano T	72,00 mq	770,00 €/mq	€ 55.440,00	100,00	€ 55.440,00
				Valore di stima:	€ 55.440,00

Valore di stima: € 55.440,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica e demolizione parti non assentite ed onere professionista	€	4.000
Garanzia dai vizi	%	3

Valore finale di stima: € 49.776,80

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

Cagliari, li 07/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lucca Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - INFORMATIVA-VERBALE ACCESSO (Aggiornamento al 17/05/2024)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - RILIEVO E DIFFORMITA'
- ✓ Altri allegati - COMPUTO METRICO
- ✓ Altri allegati - PIANTE E VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - LICEITA'-LICENZE-CONCESSIONI-AUTORIZZAZIONII



- ✓ Altri allegati - REPORT TERMOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ATTO ULTRAVENTENNALE
- ✓ Altri allegati - STATO DI FAMIGLIA
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - FORMALITA'-ATTI CONSERVATORIA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Gonnosfanadiga (SU) - Loc. Reinazzu

Il terreno dista circa 2,00 Km dal centro abitato e circa 350 mt. dalla strada provinciale per Guspini, con facili collegamenti stradali in diversi centri urbani come San Gavino e Villacidro. Il lotto ha una conformazione rettangolare di lati circa mt.100x65 ed accessibile tramite strade vicinali sterrate che costeggiano il Rio Piras. I confini sono del tipo a giorno e costruiti con rete metallica e paletti in C.L.S e acciaio (altezza 1,70 mt. circa) ad eccezione del lato confinante con il mappale n° 149, dove non è presente alcuna divisione fisica. Il terreno presenta una ventina di alberi di ulivo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 209, Part. 87, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: TERRENO IN REGIONE "RIENAZZU": Ricade secondo il vigente Programma di Fabbricazione in zona "E"- AGRICOLA e all'interno della fascia di 150 metri attorno al Rio Piras vincolato paesaggisticamente dal PPR; Parzialmente all'interno del Parco Geominerario Storico della Sardegna (D.M. 16.10.01), Parzialmente all'interno dell'area dei beni identitari (parco geominerario ambientale e storico della Sardegna) individuata ai sensi dell'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 58 sempre delle N.T.A del P.P.R .. Non risulta gravato dai vincoli sull' uso civico; . Le prescrizioni urbanistiche della zona E - AGRICOLA sono, secondo l'Art. 7 delle Norme di Attuazione del Programma di Fabbricazione vigente, le seguenti: E' la zona destinata ad usi agricoli e ad edifici, attrezzature e impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca, ed alla valorizzazione dei loro prodotti, nonché, agli usi particolari consentiti dalle norme seguenti: - Altezza massima : m. 5,50; - Indice di fabbricabilità fondiario Max.: a) 0,03 mc/mq. per le residenze; b) 0,20 mc./mq. per le opere connesse con l'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse. Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto a), può essere elevato fino a: - 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee; - 1,00 mc/mq, per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti-radio, ripetitori e simili. Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b), può essere elevato fino a 0,50 mc/mq, in presenza di particolari esigenze aziendali, purché le opere siano ubicate a distanza superiore a 500 m. dal perimetro urbano. Per quanto non espressamente indicato nel presente certificato si fa' riferimento a leggi e regolamenti vigenti in materia, in particolare, rimangono in vigore le misure di tutela ex art. 10 bis della L.R. n° 45/89, il D.G.R.10 agosto 2004 n. 33/1, LR n. 8/04 e di quelle riferibili alle aree già sottoposte al vicolo ex art. 1 ter della L. 431/85 nonché quelle individuate ai sensi delle leggi : L. 1497\39 e L. 431\85 come sostituite dal D.Lgs n. 490/99 "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali" e a ultimo dal D.Lgs 42/2004. Sono sottoposte comunque all'applicazione delle norme del PPR di cui alla LR n. 8/04, e del D.Lgs 42/04, indipendentemente dalla loro localizzazione nell'ambito del territorio regionale: gli immobili e le aree caratterizzate dalla presenza di beni paesaggistici di valenza ambientale, storico culturale e insediativi; i beni identitari di cui all'art. 6, 5 comma delle N.T.A del PPR e ivi tipizzati e per la quale valgono le prescrizioni dell'art. 58 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale . Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato Prot. N.10631/G del 03/09/2024, nonché stralcio planimetrico e visura catastale dal quale è possibile dedurre che il lotto ha una superficie pari a mq. 6.520.

Prezzo base d'asta: € 5.216,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guspini (SU) - Via Di Vittorio 106, piano -1,T,1,2

L'immobile si trova in Viale di Vittorio, n°106, una delle strade principali del Comune di Guspini caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali e di servizi. Il fabbricato, di forma trapezoidale regolare, si sviluppa su una superficie di circa mq 500. E' composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato, un piano sottotetto e un cortile interno, dotato di pozzo, con annessi locali di sgombero e passo carraio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 622, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla documentazione consegnata allo scrivente, l'edificio, oggetto delle operazioni peritali, sito in Comune di Guspini nel Viale G. Di Vittorio, n.106 e n.108, composto da tre unità catastali distinte ed un bene comune non censibile alla sez. E foglio n.17 mappale n.622, sub. 2/3/4 ed il passo carraio individuato dal sub. 5. Si sviluppa su un lotto di circa mq. 500,00, ricadente in zona "B/3" (di completamento) del vigente Piano Urbanistico, gravato da vincolo PAI all'interno della zona Hg1 ed aree di pericolosità di frana zona Rg1, . Tale zona è destinata alla residenza, servizi pubblici di zona, attività commerciali, artigianali, con esclusione dei laboratori artigianali che possono produrre molestia e dei ricoveri animali. Pertanto, si riassumono qui di seguito alcune norme del P.U.C., approvato con delibera del Consiglio Comunale n.04 del 12/02/2000, (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato del 23/08/2024) che regolano l'edificabilità: ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: max. N.2 piani fuori terra ALTEZZA MINIMA DEI FABBRICATI: mt. 3,60 INDICE VOLUMETRICO: mc./mq. 3,00 INDICE DI COPERTURA: mq/mq. 0,50 Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 80/2024

Prezzo base d'asta: € 200.322,96

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Guspini (SU) - Via Di Vittorio 108, piano T

L'immobile si trova in Viale di Vittorio, n°108, una delle strade principali del Comune di Guspini caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali e di servizi. Il fabbricato, di forma trapezoidale regolare, si sviluppa su una superficie di circa mq 500. L'immobile occupa una superficie di circa 70.45 mq. preceduta da un cortile recintato di circa mq. 15,54. E' composto un solo piano fuori terra e risulta porzionato in locale di vendita, laboratorio e bagno. Presenta due vetrate con ingresso nel fronte principale ed un secondo accesso dal passo carraio con accesso da numero civico 106. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 622, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla documentazione consegnata allo scrivente, l'edificio, oggetto delle operazioni peritali, sito in Comune di Guspini nel Viale G. Di Vittorio, n.106-108, è composto da tre unità catastali distinte alla sez. E foglio n.17 mappale n.622, sub. 2/3/4 ed il passo carraio individuato dal sub. 5. Si sviluppa su un lotto di circa mq. 500,00, ricadente in zona "B/3" (di completamento) del vigente Piano Urbanistico, gravato da vincolo PAI all'interno della zona Hg1 ed aree di pericolosità di frana zona Rg1, . Tale zona è destinata alla residenza, servizi pubblici di zona, attività commerciali, artigianali, con esclusione dei laboratori artigianali che possono produrre molestia e dei ricoveri animali. Pertanto, si riassumono qui di seguito alcune norme del P.U.C., approvato con delibera del Consiglio Comunale n.04 del 12/02/2000, (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato del 23/08/2024) che regolano l'edificabilità: ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: max. N.2 piani fuori terra ALTEZZA MINIMA DEI FABBRICATI: mt. 3,60 INDICE VOLUMETRICO: mc./mq. 3,00 INDICE DI COPERTURA: mq/mq. 0,50 Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 80/2024

Prezzo base d'asta: € 49.776,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 455/1989 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.216,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Gonnosfanadiga (SU) - Loc. Reinazzu		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 209, Part. 87, Qualità Seminativo	Superficie	6520,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno di tipo seminativo presenta una ventina di alberi di ulivo, si trova in normali condizioni di fertilità e non risulta utilizzato. E' presente una recinzione con cancello non serrato.		
Descrizione:	Il terreno dista circa 2,00 Km dal centro abitato e circa 350 mt. dalla strada provinciale per Guspini, con facili collegamenti stradali in diversi centri urbani come San Gavino e Villacidro. Il lotto ha una conformazione rettangolare di lati circa mt.100x65 ed accessibile tramite strade vicinali sterrate che costeggiano il Rio Piras. I confini sono del tipo a giorno e costruiti con rete metallica e paletti in C.L.S e acciaio (altezza 1,70 mt. circa) ad eccezione del lato confinante con il mappale n° 149, dove non è presente alcuna divisione fisica. Il terreno presenta una ventina di alberi di ulivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 200.322,96

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Guspini (SU) - Via Di Vittorio 106, piano -1,T,1,2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 622, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	380,28 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato destinato a civile abitazione al piano terra e primo si trova in normali condizioni conservative e manutentive. Non sono presenti evidenti situazioni di ammaloramento di intonaci o di pitture in genere ad eccezione di piccoli spellamenti di pittura nel vano cucina e nei ponti termiti dell'attacco pareti/solaio lungo i tamponamenti esposti verso l'esterno al piano primo. Alcune pareti del disimpegno soggiorno/zona notte presentano delle fessurazioni orizzontali. Al piano seminterrato le condizioni sono valutabili normali e in alcuni punti sono presenti pregresse riparazioni di intonaci per problemi di umidità di risalita dalle fondazioni. Al piano sottotetto contrariamente agli altri vani sono presenti evidenti percolamenti d'acqua sulle pareti a causa della mancata tenuta degli infissi in legno, inoltre per la presenza di umidità dovuta alla scarsa tenuta del copertura del tetto che ha aggredito parte degli intonaci sulle pareti della trave del colmo, così come in altri punti dello stesso solaio inclinato. Si iniziano a rilevare fessurazione degli intonaci nelle pareti dei timpani delle due falde inclinate che seguono la malta tra i blocchetti di tamponamento portanti. Il magazzino al piano terra con accesso dal vano scala è composto da un ampio vano dotato di camino dal quale è possibile accedere ad una stanza priva di finestra, ad un bagno dotato di finestra che presenta piastrelle sbeccate sia al pavimento che sulla parete ed ad un ulteriore vano con secondo accesso dal cortile. Le pareti fronte cortile sono ammalorate a causa di infiltrazioni tra soffitto e parete. Si rileva la presenza di un controsoffitto in tavolato e piccola orditura di legno di buona fattura. Il magazzino lato		

	giardino, che presenta tre lati confinanti con altri fabbricati, si trova in pessime condizioni di manutenzione per la presenza di infiltrazioni dal lastrico di copertura superiore e ammaloramenti anche sulle pareti verticali. Il lastrico superiore avente accesso da una scala in c.a. presenta una parziale copertura in onduline quasi certamente in cemento amianto. Dal vano scala esterno fronte passo carraio è possibile accedere al piano primo ed al livello del pianerottolo intermedio si può accedere ad un ulteriore deposito anch'esso in precarie condizioni sia statiche che manutentive, dotato di copertura inclinata quasi certamente in cemento amianto e completamente abusivo.
Descrizione:	L'immobile si trova in Viale di Vittorio, n°106, una delle strade principali del Comune di Guspini caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali e di servizi. Il fabbricato, di forma trapezoidale regolare, si sviluppa su una superficie di circa mq 500. E' composto da due piani fuori terra, un piano seminterrato, un piano sottotetto e un cortile interno, dotato di pozzo, con annessi locali di sgombero e passo carraio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al piano primo e sottotetto è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** (in qualità di ex. moglie dell'esecutato nonché creditrice chirografaria) e dalla figlia **** Omissis ****, mentre il piano terra e seminterrato dall'ulteriore figlia #. Salvo errore documentale non risulta emesso ordine di rilascio per la procedura esecutiva o assegnazione di casa coniugale già emesso dal Tribunale di Bergamo R.G. n. 4262/93 sentenza n. 0754/96, cronologico n. 2201/96, repertorio n. 1985/96 con assegnazione della casa coniugale sita nel Comune di Presezzo alla P.zza Foglieni, n.4

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.776,80

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Guspini (SU) - Via Di Vittorio 108, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 622, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	72,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato destinato a locale commerciale si sviluppa interamente al piano terra si trova in buone condizioni conservative e manutentive. Non sono presenti evidenti situazioni di ammaloramento di intonaci o di pitture in genere. Presenta un affaccio principale sul Viale Di Vittorio 108 ed accessibile da un cortile esterno recintato soggetto a servitù di passaggio pubblico. Sono presenti due vetrare in alluminio di cui una dotata di porta di accesso al pubblico ed inoltre è presente un secondo accesso dal passo carraio dell'u.i. principale. Rispetto al precedente accesso del '06 da parte dello scrivente CTU è stata realizzata una parete in cartongesso che ha creato un secondo ambiente che sembrerebbe essere stato utilizzato come pizzeria per la presenza di un forno al momento del sopralluogo. Dalla verifica documentale tale diversa distribuzione interna non risulta presente presso il Comune di Guspini e neppure è stata effettuata una modifica catastale. Vista la presenza dell'agibilità presentata dall'esecutato si è valutata la demolizione del tramezzo in cartongesso che non è stato realizzato a tutt'altezza al fine di non perdere la conformità dell'agibilità prot. n.1656 del 31/03/2008 che riporta la conformità anche degli impianti installato nonché l'autorizzazione sanitaria dell'Azienda Sanitaria Locale.		
Descrizione:	L'immobile si trova in Viale di Vittorio, n°108, una delle strade principali del Comune di Guspini caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali e di servizi. Il fabbricato, di forma trapezoidale regolare, si sviluppa su una superficie di circa mq 500. L'immobile occupa una superficie di circa 70.45 mq. preceduta da un cortile recintato di circa mq. 15,54. E' composto un solo piano fuori terra e risulta porzionato in locale di vendita, laboratorio e bagno. Presenta due vetrare con ingresso nel fronte principale ed un secondo accesso dal passo carraio con accesso da numero civico 106.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A GONNOSFANADIGA (SU) - LOC. REINAZZU

Trascrizioni

- **Pignoramento in rinnovazione**
Trascritto a Cagliari il 09/02/2010
Reg. gen. 4031 - Reg. part. 2669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Richiesta di cancellazione di Ipoteca legale**
Iscritto a Cagliari il 11/10/2022
Reg. gen. 32528 - Reg. part. 3471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA DI VITTORIO 106, PIANO -1,T,1,2

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 19/01/1990
Reg. gen. 4978 - Reg. part. 3804
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Sequestro Conservativo**
Trascritto a Bergamo il 29/03/1994
Reg. gen. 6390 - Reg. part. 4197
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
- **Pignoramento in rinnovazione**
Trascritto a Cagliari il 09/02/2010
Reg. gen. 4031 - Reg. part. 2669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GUSPINI (SU) - VIA DI VITTORIO 108, PIANO T

- **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 19/01/1990

Reg. gen. 4978 - Reg. part. 3804

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Sequestro Conservativo**

Trascritto a Bergamo il 29/03/1994

Reg. gen. 6390 - Reg. part. 4197

Quota: 1/1

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

- **Pignoramento in rinnovazione**

Trascritto a Cagliari il 09/02/2010

Reg. gen. 4031 - Reg. part. 2669

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

