

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Secci Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 523/2015 del R.G.E.

promossa da

**Italfondario S.p.A.**

Codice fiscale: 00399750587

Partita IVA: 00880671003

Via Carucci n. 131

00143 - Roma (RM) contro

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Provenienze Ventennali .....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali .....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Composizione lotto.....	12
Titolarità .....	12
Stato di occupazione .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Patti.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Stima / Formazione lotti .....	14
Elenco allegati.....	16
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 523/2015 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.000,00</b> .....	19

## INCARICO

In data 03/08/2017, il sottoscritto Per. Secci Gianluca, con studio in Via Sant'Antonio, 156 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email [gianlucasecci@gmail.com](mailto:gianlucasecci@gmail.com), PEC [gianluca.secci@pec.eppi.it](mailto:gianluca.secci@pec.eppi.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/08/2017 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 Guasila (SU) - Via Marconi n. 11, piano 2°  
(Coord. Geografiche: 39°33'28.49"N - 9°2'36.73"E)

## LOTTO UNICO

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; tuttavia si segnala l'errata indicazione del numero civico (9 in luogo di 11).

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1947 al 29/06/2005	[REDACTED] proprietario per 1000/1000 (v. nota 1)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Pasolini	10/10/1947	ND	ND
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		U R. Cagliari	17/11/1947	8839	8077
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/06/2005 al 07/05/2018	[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Onano	29/06/2005	7763	4060
		Trascrizione			





### **APPARTAMENTO**

L'unità immobiliare in generale si presenta in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti pur essendo di tipo commerciale, sono dignitosi e comunque adatti alla civile residenza.

Le finestre e le portefinestre, pur essendo regolarmente funzionanti ed in buono stato, sono disomogenee per tipologia e materiali: la portafinestra tra la terrazza e l'angolo cottura, la finestra del bagno e quella della camera da letto sono in metallo verniciato (solo l'ultima con vetrocamera), mentre tutti gli altri serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. Il portoncino d'ingresso è in alluminio verniciato, mentre tutte le porte interne sono in legno tamburato di tipo commerciale.

La sola fonte di calore che garantisce il riscaldamento invernale è costituita da una stufa a pellet di tipo comune, mentre non sono presenti il generatore di calore per la produzione dell'acqua calda sanitaria né tanto meno generatori per la climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico ed idrosanitario, entrambi funzionanti, sono realizzati con materiali economici anche se adeguati.

Gli spazi esterni ricavati tra la parte più bassa del solaio inclinato di copertura e il solaio di calpestio (indicati nell'elaborato grafico come sgombero), sono invece ancora allo stato grezzo, realizzati con laterizi di diversa tipologia e dimensione. La parte fruibile della terrazza è stata irregolarmente coperta con dei pannelli di policarbonato alveolare, sorretti da una struttura composita di elementi scatolari in ferro verniciato e serramenti sempre in ferro privi di parti vetrate.

Il vano interno indicato come sgombero, nel progetto assentito è stato rappresentato con una porzione di tamponatura sul lato nord realizzata in vetro mattone. In realtà attualmente risulta chiusa completamente con un tavolato di mattoni esterni, mentre il secondo tavolato interno è assente (vedasi foto n. 34). Considerata la superficie adeguata, nel caso venisse installato un lucernario apribile, lo stesso spazio potrebbe essere destinato a camera da letto.

Nel complesso per quanto riguarda gli interni, l'unità immobiliare si presenta ultimata e in sufficiente stato di conservazione, mentre per quanto riguarda gli esterni, è evidente che i lavori di realizzazione non sono stati ancora terminati e quanto fatto finora è frutto di interventi eseguiti a più riprese e con la massima economia.

Tutti gli impianti sono privi di adeguate certificazioni che ne attestino la qualità e la conformità alla normativa vigente.

### **PARTI COMUNI**

Analogamente, la scala comune che consente l'accesso a tutte le unità immobiliari del fabbricato, risulta essere realizzata con materiali economici e di diversa tipologia oltre che aperta su più lati nelle prime due rampe.

Il cancello carrabile, la rampa di accesso, le murature di confine, e più in generale gli spazi e le proprietà comuni, si presenta in stato di incuria e necessiterebbero di una adeguata pulizia e manutenzione oltretutto da una serie di opere di completamento.

La presenza del volume previsto in demolizione, oltre a costituire una grave irregolarità urbanistica oltretutto igienico-sanitaria per la presenza delle lastre di cemento-amianto della copertura, riduce notevolmente lo spazio comune a danno della fruibilità dello stesso da parte di tutti i proprietari.

## **PIANO SEMINTERRATO (PILOTIS)**

Il piano seminterrato, così come tutte le parti comuni al piano terra, risulta essere allo stato grezzo, ingombro di masserizie e di materiali di varia natura; la parte centrale è stata chiusa con pannelli metallici di "fortuna", al fine di delimitare la porzione in uso ad uno dei tre proprietari.



## **PARTI COMUNI**

L'immobile condivide con le altre due unità immobiliari:

- a) l'accesso dalla via Marconi attraverso un cancello carrabile;
- b) la rampa carrabile che percorre longitudinalmente il lotto di terreno;
- c) lo spazio tra il fabbricato recente e quello previsto in demolizione (compresa l'area di sedime dello stesso);
- d) il passaggio nel piano seminterrato che consente l'accesso alle aree di proprietà esclusiva delle altre due unità immobiliari (future cantine/ripostigli);
- e) le scale e lo spazio antistante la prima rampa;

## **DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	28	882	6		A3	2	5	122	196,25	S1 - T - 2		

### ***Corrispondenza catastale***

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi non corrispondeva a quanto riportato nella planimetria catastale e di conseguenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Le difformità riscontrate sono state le seguenti:

- a) quella che veniva indicata come cantina al piano interrato (in realtà seminterrato), di fatto è uno spazio coperto ricavato nel piano pilotis con altezza pari a circa m 1,85, completamente aperto su due lati e con una superficie reale nettamente inferiore a quanto indicato nella planimetria per effetto della presenza della scala condominiale e dello spazio comune antistante; la fruibilità della parte restante è ulteriormente gravata da una servitù di passaggio a favore delle porzioni del piano pilotis limitrofe, assegnate agli altri due proprietari.
- b) la rappresentazione grafica della porzione di cortile indicata nella planimetria catastale, risultava incoerente per forma con quanto rilevato in situ.

- c) nella planimetria dell'appartamento, il pianerottolo d'arrivo e quello intermedio della scala comune, venivano indicati come disimpegni benché di fatto facessero parte della scala ad uso comune;
- d) l'ambiente indicato come cucina (in progetto locale di sgombero), oltre ad avere una superficie inferiore ed una conformazione diversa, costituisce un ambiente unico con il soggiorno non essendo presente alcuna partizione divisoria;
- e) Il numero civico indicato (n. 9), non corrispondeva con quanto indicato a lato dell'unico accesso comune (n. 11).

Pertanto, al fine di regolarizzare le incongruenze indicate, è stato necessario correggere la planimetria dell'unità immobiliare (comprese le pertinenze), mediante il deposito di una nuova pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica.

Con separato incarico conferito dall'Ill.mo Giudice per le esecuzioni con provvedimento del 07/06/18, è stata depositata una prima pratica di variazione in data 25/06/2018 e a seguito di un riscontro di un refuso nell'indicazione della destinazione del piano seminterrato, è stata ripresentata la correzione in data 02/07/18.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/1994 al 20/09/2002	[REDACTED], proprietà per 1000/1000.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 425, Sub. 4 Categoria C2 Piano S1 - 2
Dal 20/09/2002 al 01/10/2002	[REDACTED], proprietà per 1000/1000.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 425, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4, Cons. 108,00 Rendita € 150,60 Piano S1 - 2
Dal 01/10/2002 al 29/06/2005	[REDACTED], proprietà per 1000/1000.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 425, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano S1 - T - 2
Dal 29/06/2005 al 18/05/2009	- [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 425, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano S1 - T - 2
Dal 18/05/2009 al 09/11/2015	- [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 882, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano S1 - T - 2

Dal 09/11/2015 al 25/06/2018	- [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 882, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 134,00 Rendita € 255,65 Piano S1 - T - 2
Dal 25/06/2018 al 02/07/2018	[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 882, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 122,00 Rendita € 232,41 Piano S1 - T - 2
Dal 02/07/2018 al 03/07/2018	[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 882, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 122,00 Rendita € 196,25 Piano S1 - T - 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B di completamento, disciplinata dall'art. 14 delle norme di attuazione dello strumento urbanistico del Comune di Guasila, come riportato di seguito:

### **ZONA B - DI COMPLETAMENTO**

*Comprende la parte del centro urbano adiacente al centro storico con assetto viario pressoché definito e per lo più completamente edificato.*

*È consentita per concessione diretta la costruzione nei lotti ancora liberi, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento di fabbricati esistenti, nel rispetto dei seguenti indici massimi:*

- *Indice di fabbricabilità fondiaria If: 2,5 mc/mq*

*(Tale densità può essere incrementata fino a 3 mc/mq, a condizione che vengano cedute al Comune aree da destinare a parcheggi pubblici, al di fuori delle sedi viarie, nella misura di 12 mq ogni 100 mc di costruzione aggiuntiva.*

*Nell'impossibilità accertata di individuare dette aree all'interno del lotto, queste possono essere reperite in aree limitrofe o sostituite da un corrispettivo monetario calcolato moltiplicando i mq di superficie da cedere per 1,5 volte il valore (a mq) stabilito dal Consiglio Comunale ai fini I.C.I. per la sottozona in cui ricade il lotto.*

- *Altezza massima Hmax: 7,5 m e comunque non superiore alla distanza dal fabbricato prospiciente lungo strada, oppure 1,5 volte la larghezza della strada qualora l'edificazione sia prevista a filo strada.*

- *Distanza minima dai confini: 4,0 m dai confini privati 2,5 m dai confini stradali*

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove le caratteristiche del lotto lo consentano, ovvero debbono attestarsi su allineamenti arretrati già esistenti, laddove chiaramente definibili, o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre con delibera del Consiglio Comunale, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 20 ml, per i quali è consentita una discontinuità.

Nelle zone inedificate o rese libere a seguito di demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24,00, nel caso di impossibilità (dimostrata con opportuni elaborati grafici) a costruire in aderenza, se il rispetto delle distanze minime implichi l'impossibilità di utilizzo dell'area, è consentita la riduzione di dette distanze nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 873. del Codice Civile.

Per gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1 (uno) mq per ogni 10 (dieci) mc di volume, ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/1942.

Per gli ampliamenti la dotazione su citata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo.

Al fine della determinazione del volume massimo consentito viene considerato il lotto completo delle parti eventualmente cedute (gratuitamente), per allineamenti stradali.

## 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 è dotato di certificato di agibilità.

L'unità immobiliare pignorata, fu realizzata con pratica edilizia n. 12/02 del 26.02.2002 e concessione edilizia n. 16/02 rilasciata in data 20 maggio 2002 al Sig. [REDACTED] e [REDACTED] (vedasi allegato n. 10).

### **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.

Il confronto con la situazione attuale, ha evidenziato oltre ad irregolarità amministrative (mancata comunicazione di inizio e fine lavori, omessa trasmissione della relazione ex L. 10/91 e mancata richiesta del certificato di agibilità), una diversa disposizione interna con variazione della sagoma dei volumi residenziali senza incremento di volumetria e la copertura abusiva della terrazza a livello dell'appartamento.

Pertanto, come ribadito dallo stesso UTC del Comune di Guasila con apposito documento (allegato alla presente), le difformità interne e la diversa sagoma dei volumi residenziali, potranno essere sanati con una richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 11 del 3 luglio 2017 e ss.mm.ii. applicando una sanzione minima pari ad € 516,00, mentre invece per quanto riguarda la



## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guasila (SU) - Via Marconi n. 11, piano 2°



## TITOLARITÀ

---

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

[REDACTED]

Via Marconi, 11  
09040 - Guasila (CA)

- [REDACTED]

Via Marconi, 11  
09040 - Guasila (CA)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile al momento dei sopralluoghi risultava essere temporaneamente disabitato, malgrado gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] ed i propri figli [REDACTED] e [REDACTED], entrambi maggiorenni, risultano essere ivi residenti.

Non risultano locazioni in favore di terzi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta essere costituito alcun condominio, pertanto non è stato possibile dare riscontro di eventuali pendenze a favore degli altri proprietari inerenti spese comuni condominiali.



## PATTI

---

Al momento dei sopralluoghi effettuati, l'immobile non risultava abitato dagli esecutati, tanto è vero che non era presente alcun generatore per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli attuali proprietari hanno inoltre riferito che per ragioni familiari, avevano temporaneamente spostato il proprio domicilio (ma non la residenza) presso un'altra abitazione del paese.

Non risultano contratti di locazione in essere a vantaggio di terzi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Benché non sia stato dato riscontro di servitù a favore di terzi, come ribadito più volte in precedenza, la superficie sotto i pilotis di pertinenza degli esecutati, risulta gravata da una servitù di passaggio di fatto a favore degli altri due proprietari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la peculiarità dei beni pignorati, la loro disposizione ed il contesto di cui fanno parte, non è possibile la divisione in più lotti, pertanto verrà considerato un unico lotto composto da un appartamento e due pertinenze, oltre la quota parte degli spazi comuni.

La vendita del lotto, essendo di proprietà di un privato, non è soggetta ad IV.A.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guasila (SU) - Via Marconi n. 11, piano 2°  
Appartamento mansardato ad uso residenziale posto al secondo piano di un fabbricato di maggiore consistenza (senza ascensore), costituito complessivamente da tre unità immobiliari (una per piano), accessibile dalla Via Marconi n. 11 attraverso un cancello carrabile comune. Esso è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura a vista, un ripostiglio finestrato, un disimpegno, un bagno, un locale di sgombero cieco ed una camera da letto matrimoniale. Allo stesso livello è presente una terrazza coperta con lastre di policarbonato e struttura di sostegno metallica, oltre ad un ampio ripostiglio/sgombero, ricavato tra il tetto inclinato e quello orizzontale, avente altezza media inferiore al metro. E' inoltre accessibile dalla terrazza un piccolo vano ripostiglio di altezza inferiore ai due metri, in cui è presente la predisposizione idrica per un generatore di acqua calda sanitaria. Nel complesso l'appartamento ha una superficie netta calpestabile di circa 80 mq. Costituiscono pertinenza dell'appartamento una porzione dell'area posta al piano seminterrato aperta su due lati di superficie pari a circa 25,00 mq, gravata da servitù di passaggio, ed un'altra area scoperta nel cortile, avente una superficie di circa 80 mq. Dal punto di vista urbanistico, il lotto ricade nella zona B (completamento) del P.U.C. La zona risulta periferica e poco trafficata, priva di attività commerciali nelle immediate vicinanze.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 882, Sub. 6, Categoria A3, Classe 2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà - (1/1)  
Valore di stima del bene: € 74.532,00  
Il valore unitario di stima della proprietà, è stato desunto da ricerche di mercato per immobili simili per tipologia e vetustà. I dati ottenuti sono stati ulteriormente comparati con quanto riportato nella banca dati dell'Agenzia del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guasila (SU) - Via Marconi n. 11, piano 2°	124,22 mq	600,00 €/mq	€ 74.532,00	100,00	€ 74.532,00
Valore di stima:					€ 74.532,00

**Valore di stima: € 74.532,00**

Deprezzamento del 30,21 %

**Valore finale c.t.: € 52.000,00**

Nella determinazione dell'incidenza di deprezzamento, si è tenuto conto sia delle lavorazioni occorrenti all'eliminazione delle opere non sanabili, che dei costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Nello specifico i costi presi in considerazione, sono i seguenti:

Opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi

- demolizione completa del fabbricato al piano terra, compreso lo smaltimento delle lastre di copertura in cemento amianto;
- rimozione copertura terrazza a livello;

Costo presunto degli interventi di demolizione/rimozione € 17.500 iva inclusa.

Spese tecniche e sanzioni

Costo presunto pratiche di regolarizzazione urbanistica € 4.500 iva inclusa.

Costo sanzioni comunali € 516,00, salvo integrazioni altri oneri di modesto importo.

**Costo totale previsto € 22.516,00**

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

Quartu Sant'Elena, li 02/07/2018



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



## ELENCO ALLEGATI

---

- Alleg. 1 - Allegato fotografico
- Alleg. 2 - Planimetria catastale aggiornata
- Alleg. 3 - Visura catastale aggiornata
- Alleg. 4 - Stralcio mappa catastale
- Alleg. 5 - Ispezioni ipotecarie
- Alleg. 6 - Rilievo stato attuale
- Alleg. 7 - Computo metrico estimativo opere di demolizione e rimozione
- Alleg. 8 - A.P.E. appartamento
- Alleg. 9 - Atto di provenienza ultraventennale
- Alleg. 10 - Ultimo titolo edilizio approvato
- Alleg. 11 - Verbali sopralluogo
- Alleg. 12 - Ricevuta deposito pratica Docfa
- Alleg. 13 - Istanza quesiti Comune di Guasila gennaio c.a.
- Alleg. 14 - Istanza quesiti Comune di Guasila giugno c.a.
- Alleg. 15 - Risposta UTC Guasila ai quesiti proposti (allegati n. 13 e 14)





*volume aggiuntivo. Al fine della determinazione del volume massimo consentito viene considerato il lotto completo delle parti eventualmente cedute (gratuitamente), per allineamenti stradali.*

**Prezzo base d'asta: € 52.000,00**



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 523/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guasila (SU) - Via Marconi n. 11, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 882, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	124,22 mq
Stato conservativo:	<p>L'unità immobiliare in generale si presenta in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti pur essendo di tipo commerciale, sono dignitosi e comunque adatti alla civile residenza. Le finestre e le portefinestre, pur essendo regolarmente funzionanti ed in buono stato, sono disomogenee per tipologia e materiali: la portafinestra tra la terrazza e l'angolo cottura, la finestra del bagno e quella della camera da letto sono in metallo verniciato (solo l'ultima con vetrocamera), mentre tutti gli altri serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. Il portoncino d'ingresso è in alluminio verniciato, mentre tutte le porte interne sono in legno tamburato di tipo commerciale. La sola fonte di calore che garantisce il riscaldamento invernale è costituita da una stufa a pellet di tipo comune, mentre non sono presenti il generatore di calore per la produzione dell'acqua calda sanitaria né tanto meno generatori per la climatizzazione estiva. L'impianto elettrico ed idrosanitario, entrambi funzionanti, sono realizzati con materiali economici anche se apparentemente adeguati; sono privi di certificati di conformità. Gli spazi esterni ricavati tra la parte bassa del solaio inclinato di copertura ed il solaio di calpestio (indicati nell'elaborato grafico come sgombero), sono invece ancora allo stato grezzo, realizzati con laterizi di diversa tipologia e dimensione. La parte fruibile della terrazza è stata irregolarmente coperta con dei pannelli di policarbonato alveolare, sorretti da una struttura composta di elementi scatolari in ferro verniciato e serramenti sempre in ferro privi di parti vetrate. Il vano interno indicato come sgombero, nel progetto assentito è stato rappresentato con una porzione di tamponatura sul lato nord realizzata in vetro mattone. In realtà attualmente risulta chiusa completamente con un tavolato di mattoni esterni, mentre il secondo tavolato interno è assente (vedasi foto n. 34). Considerata la superficie adeguata, nel caso venisse installato un lucernario apribile, lo stesso spazio potrebbe essere destinato a camera da letto. Nel complesso per quanto riguarda gli interni, l'unità immobiliare si presenta ultimata e in sufficiente stato di conservazione, mentre per quanto riguarda gli esterni, è evidente che i lavori di realizzazione non sono stati ancora terminati e quanto fatto finora è frutto di interventi eseguiti a più riprese e con la massima economia. Analogamente, la scala comune che consente l'accesso a tutte le unità immobiliari del fabbricato, risulta essere realizzata con materiali economici e di diversa tipologia oltre che aperta su più lati nelle prime due rampe. Il piano seminterrato, così come tutte le parti comuni al piano terra, risulta essere allo stato grezzo, ingombro di masserizie e di materiali di varia natura, parzialmente chiuso con pannelli metallici di "fortuna" nella parte centrale, ad uso di uno dei tre proprietari. La presenza del volume previsto in demolizione, oltre a costituire una grave irregolarità urbanistica oltreché igienico-sanitaria per la presenza delle lastre di cemento-amianto della copertura, riduce notevolmente lo spazio comune a danno della fruibilità dello stesso da parte di tutti i proprietari.</p>		
Descrizione:	<p>Appartamento mansardato ad uso residenziale posto al secondo piano di un fabbricato di maggiore consistenza (senza ascensore), costituito complessivamente da tre unità immobiliari (una per piano), accessibile dalla Via Marconi n. 11 attraverso un cancello carrabile comune. Esso è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura a vista, un ripostiglio finestrato, un disimpegno, un bagno, un locale di sgombero cieco ed una camera da letto matrimoniale. Allo stesso livello è presente una terrazza coperta con lastre di policarbonato e struttura di sostegno metallica, oltre ad un ampio ripostiglio/sgombero, ricavato tra il tetto inclinato e quello orizzontale, avente altezza media inferiore al metro. E' inoltre accessibile dalla terrazza un piccolo vano ripostiglio di altezza inferiore ai due metri, in cui è presente la predisposizione idrica per un generatore di acqua calda sanitaria. Nel complesso l'appartamento ha una superficie netta calpestabile di circa 80 mq. Costituiscono pertinenza dell'appartamento una porzione dell'area posta al piano seminterrato aperta su due lati di superficie pari a circa 25,00 mq, gravata da servitù di passaggio, ed un'altra area scoperta nel cortile, avente una superficie di circa 80 mq. Dal punto di vista urbanistico, il lotto ricade nella zona B (completamento) del P.U.C. La zona risulta periferica e poco trafficata, priva di attività commerciali nelle immediate vicinanze.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento dei sopralluoghi risultava essere temporaneamente disabitato, malgrado gli esecutati [ ] e [ ] ed i propri figli [ ] e [ ] entrambi maggiorenni, risultano essere ivi residenti. Non risultano locazioni in favore di terzi.		

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT