

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Corongiu Ignazio, nell'Esecuzione Immobiliare 410/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANLURI (SU) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 12, INTERNO 3, PIANO 2°.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Precisazioni.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Descrizione.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Dati Catastali	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Composizione lotto.....	13
Titolarità	13
Stato di occupazione	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Patti.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Precisazioni.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Descrizione.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Dati Catastali	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18



Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Composizione lotto.....	21
Titolarità	21
Stato di occupazione	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Patti	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Lotto 3.....	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Precisazioni.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Descrizione.....	25
Confini.....	25
Consistenza	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Dati Catastali	26
Cronistoria Dati Catastali	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Composizione lotto.....	29
Titolarità	29
Stato di occupazione	30
Vincoli od oneri condominiali	30
Patti	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Lotto 4.....	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Precisazioni.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Descrizione.....	34
Confini.....	34
Consistenza	34



Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	35
Dati Catastali	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Composizione lotto	39
Titolarità	39
Stato di occupazione	40
Vincoli od oneri condominiali	40
Patti.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Lotto 5	41
Completezza documentazione ex art. 567	41
Precisazioni.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
Descrizione.....	42
Confini	42
Consistenza	43
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Dati Catastali	44
Cronistoria Dati Catastali	44
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Composizione lotto	46
Titolarità	46
Stato di occupazione	47
Vincoli od oneri condominiali	47
Patti	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Stima / Formazione lotti	48
Lotto 1	49
Lotto 2	50
Lotto 3	51



Lotto 4	52
Lotto 5	53
Riserve e particolarità da segnalare	54



INCARICO

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Per. Corongiu Ignazio, con studio in Via Gian Battista Vico, 7 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email studiocorongiu@gmail.com, PEC ignazio.corongiu@pec.eppi.it, Tel. 393 9237970, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2023 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 Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 12, interno 3, piano 2° (Coord. Geografiche: 39.554313, 8.908662)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 12, interno 2, piano 1° (Coord. Geografiche: 39.554346, 8.908679)
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 12, interno 1, piano 1° (Coord. Geografiche: 39.554280283186245, 8.90858791078691)
- **Bene N° 4** - Officina ubicata a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 10, piano T (Coord. Geografiche: 39.554253, 8.908616)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 10g, piano S1 (Coord. Geografiche: 39.554464, 8.908712)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANLURI (SU) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 12, INTERNO 3, PIANO 2°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si segnala la modifica dell'identificativo catastale - da Foglio 28 particella 1676 subalterno 4 a Foglio 28 particella 1676 subalterno 6 a seguito di aggiornamento della destinazione d'uso da ufficio a residenziale, come da decreto del Sig. G.E. in data 28/04/2023.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

L'accesso al vano scale, comune alle tre unità immobiliari in sopraelevazione, avviene attraverso il piazzale antistante l'edificio.

Con l'intervento di aggiornamento catastale del piano terra si è provveduto a stralciare dal piazzale un'area da destinare all'accesso ai piani primo e secondo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1976 al 29/09/1982	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Fadda	11/03/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Cagliari	25/03/1976		4243
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/09/1982	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sanluri	25/06/1987	14504	10053
		Registrazione			

ASTE
GIUDIZIARIE.it



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 22/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 07/01/2008
Reg. gen. 492 - Reg. part. 84
Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Ibba Franco
Data: 21/12/2007
N° repertorio: 78654
N° raccolta: 20553



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 17/12/2015
Reg. gen. 34140 - Reg. part. 26915
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 03/01/2022
Reg. gen. 3 - Reg. part. 1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che di norma non è possibile procedere con la quantificazione immediata degli oneri di cancellazione in quanto questi derivano sia



da importi fissi che da importi calcolati in percentuale sulle ipoteche iscritte, da considerarsi al netto di eventuali annotazioni e successive cancellazioni (anche parziali).

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



DESCRIZIONE

Appartamento ad uso residenziale situato alla periferia Sud di Sanluri, con accesso dal civico 12 della via Pirandello.

L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano alto, raggiungibile attraverso una scala in comune con altre due unità immobiliari.

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite alla presenza del Sig. **** Omissis **** e del suo consulente Geom. **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, ubicato al secondo piano alto, confina a NordOvest con il piazzale del sub 7 (via Pirandello), a NordEst con la rampa carraia, a SudEst con la corte posteriore del sub 7. Il quarto lato confina con il vano scale ed il copritetto non praticabile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,57 mq	121,98 mq	1	121,98 mq	2,70 m	secondo
Balcone coperto	29,36 mq	32,65 mq	0.4	13,06 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				135,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Sia il maggiore edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva che l'unità immobiliare stessa necessitano di interventi manutentivi.

Gli interni dell'appartamento presentano uno stato di degrado che si manifesta con distacco delle tinteggiature, in particolar modo dai soffitti, ed in una diffusa presenza di umidità da condensa.

Per quanto concerne la descrizione delle caratteristiche costruttive generali e di finitura degli ambienti si rimanda a quanto riportato unitamente alle caratteristiche costruttive.



PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente descrizione, ubicato al secondo piano, fa parte di un maggiore edificio costituito, al piano terra, da un locale artigianale con le aree scoperte di pertinenza, anteriore e posteriore, al primo piano da due unità immobiliari a destinazione ufficio, al secondo piano da una residenza. Il piano interrato, a destinazione garage, è ubicato al di sotto del cortile posteriore del locale officina.

L'area scoperta principale non è fisicamente separata dalla viabilità pubblica, mentre quella posteriore è accessibile unicamente attraverso il locale artigianale. I locali al piano interrato sono raggiungibili attraverso una rampa carraia dedicata.

Le scale per l'accesso alle unità immobiliari sono interne, con pedate e pianerottoli rivestiti in marmo tipo biancone.

Nel complesso, che non supera i tre piani fuori terra, non è presente l'impianto ascensore.

La copertura dell'edificio è del tipo a tetto e pertanto anche la stessa, a mente dell'art. 1117 cc., è da annoverare tra le parti comuni del fabbricato.

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	1676	6		A3	3	5,5	129	340,86	2	

Corrispondenza catastale

La planimetria e la categoria catastali, aggiornate a seguito di decreto del Sig. G.E., sono rispondenti allo stato dei luoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 125, Sub. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 125, Sub. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 1.022,58 Piano 2

Dal 16/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676, Sub. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 1.022,58 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 21/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 28, Part. 1676, Sub. 4 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 126 Rendita € 1.022,58 Piano 2
Dal 21/07/2023 al 22/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 340,86 Piano 2

La ditta catastale corrisponde con i titolari del diritto di proprietà.

L'immobile ha assunto l'attuale identificativo catastale a seguito di variazione della destinazione d'uso da ufficio a residenziale come da decreto autorizzativo del Sig. G.E. in data 28/04/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

il maggior fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento è edificato un zona urbanistica omogenea D1 "Produttiva e commerciale di completamento" del vigente Piano Urbanistico Comunale, al quale si rimanda (All 08 pag 92) per i relativi parametri urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Sanluri hanno prodotto le seguenti risultanze:

L'unità immobiliare in oggetto (subalterno 6 piano secondo) è stata edificata in forza della Concessione per la esecuzione di opere edili n° 55/1985 rilasciata in data 21/05/1985 alla ditta **** Omissis ****, nata a Sanluri il 29/06/1951, per la stessa non risultano depositate le comunicazioni di inizio e fine lavori.

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.

Nel corso dell'accesso all'interno della unità immobiliare al secondo piano sono stati eseguiti i controlli e le misurazioni necessari alla verifica della regolarità edilizia ed alla determinazione della superficie commerciale.

Nel caso specifico, a seguito dei rilievi metrici sono state individuate le seguenti difformità:

Realizzazione, all'interno del bagno di un setto divisorio creando un antibagno-lavanderia. E' stata inoltre riscontrata la realizzazione, non perfettamente a squadra, della parete divisoria ubicata sul retro del vano scale, tra l'unità immobiliare ed il sottotetto non praticabile.

Le difformità riscontrate sulla muratura perimetrale non incidono sui parametri urbanistici dell'edificio o sono all'interno delle tolleranze di legge; per quanto concerne la realizzazione del setto divisorio all'interno del bagno, questo potrà essere sanato a mente dell'art. 14 della L.R. 23/1985, come modificato dall'art. 8 della L.R. 08/2015 e dell'art. 17 della L.R. 01/2019, previo pagamento di una sanzione pecuniaria di €. 500.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il maggiore fabbricato cui fa parte l'immobile oggetto del procedimento di esecuzione è realizzato con struttura portante in cemento armato, presumibilmente poggiante su fondazione continua in calcestruzzo armato e solai interpiano latero-cementizi; le murature di tamponamento sono realizzate in blocchi di laterizio spessore 30 cm. circa.

I prospetti del fabbricato sono intonacati e tinteggiati con rivestimento plastico, la copertura è del tipo a falde con manto di chiusura in tegole con coronature, canali di gronda e pluviali in alluminio color rame; secondo quanto dichiarato dal Sig. **** Omissis ****, sotto il manto di tegole non sarebbe presente alcun materassino coibente.

In generale l'edificio presenta evidenti sintomi di vetustà che si manifestano con principi di distacco di intonaci e tinteggiature, lesioni in corrispondenza degli attacchi tra le murature ed i solai o le parti strutturali in c.a., infiltrazioni nelle parti basse delle falde di copertura e nei balconi prospicienti la via Pirandello.

Non è stato possibile accertare le condizioni degli impianti comuni.

CORTILE

L'immobile è dotato di due ampi spazi scoperti, di pertinenza del locale artigianale al piano terra.

APPARTAMENTO PIANO SECONDO

L'appartamento in oggetto è ubicato al civico 12 della via Pirandello, piano secondo, sulla sinistra per chi sale le scale.

La disposizione interna è poco funzionale, si accede su un andito centrale che termina nel balcone laterale e sul quale si affacciano sulla sinistra due camere ed un bagno prospicienti la via pirandello, sulla destra dell'andito sono presenti una camera ed un salone con affaccio sul retro del lotto oltre ad un ripostiglio; attraverso il salone si raggiunge un cucinino, anche questo con affaccio sul retro. Completa l'unità immobiliare un ampio balcone che la circonda sui lati Nord ed Est.



Pavimenti e rivestimenti

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in grès porcellanato di colore chiaro, dim 30*30 cm circa e battiscopa di colorazione analoga, le pareti di bagno e antibagno sono rivestite con piastrelle di colore bianco sino alla altezza di 2 mt circa.

Infissi

Gli infissi interni sono in legno tamburato di tipologia commerciale, gli infissi esterni, sono realizzati in alluminio laccato bianco a taglio freddo, dotati di vetro singolo.

Impianti

Gli impianti di servizio (elettrico, telefonico etc.) sono realizzati sotto traccia; non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità. L'immobile è dotato di tre pompe di calore, una delle quali non funzionante, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico. E' presente la predisposizione per il riscaldamento centralizzato, costituita da radiatori in alluminio, già installati ma non collegati ad alcun generatore di calore.

Gli interni della unità immobiliare mostrano segni d'usura e vetustà, le tinteggiature dei soffitti presentano dei distacchi e delle sbollature, presumibilmente per una errata lavorazione o scelta dei materiali posati. si notano sporadiche presenze di muffa da condensa.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non si segnalano impianti condominiali a eccezione di quello citofonico.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 12, interno 3, piano 2°

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



Trattasi di immobile edificato in sopraelevazione su un bene ricevuto in eredità dagli esecutati, per diritto di accessione questo non rientra - ex art 179 cc. lett a) e b) - all'interno di eventuali regimi di comunione legale.

Dall'analisi dei certificati di stato civile rilasciati dall'uff. anagrafe del Comune di Sanluri si evince che:

- i sigg.ri **** Omissis **** sono CELIBI;
- la Sig.ra **** Omissis **** è coniugata in regime di comunione legale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il maggiore edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è articolato in 5 immobili e non è costituito in condominio.

PATTI

Non risultano patti in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili visionati non è stato riscontrato alcun tipo di imposizione, vincolo o servitù.



LOTTO 2

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A SANLURI (SU) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 12,
INTERNO 2, PIANO 1°**



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PRECISAZIONI

L'accesso al vano scale, comune alle tre unità immobiliari in sopraelevazione, avviene attraverso il piazzale antistante l'edificio.

Con l'intervento di aggiornamento catastale del piano terra si è provveduto a stralciare dal piazzale un'area da destinare all'accesso ai piani primo e secondo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1976 al 29/09/1982	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Fadda	11/03/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Cagliari	25/03/1976		4243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/1982	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sanluri	25/06/1987	14504	10053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 22/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 07/01/2008
Reg. gen. 492 - Reg. part. 84
Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Ibba Franco
Data: 21/12/2007
N° repertorio: 78654
N° raccolta: 20553

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 17/12/2015
Reg. gen. 34140 - Reg. part. 26915
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 03/01/2022
Reg. gen. 3 - Reg. part. 1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

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



DESCRIZIONE

Appartamento ad uso ufficio situato alla periferia Sud di Sanluri, con accesso dal civico 12 della via Pirandello.

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano alto, raggiungibile attraverso una scala in comune con altre due unità immobiliari.

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite alla presenza del Sig. **** Omissis **** e del suo consulente Geom. **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, ubicato al primo piano alto, confina a NordOvest con il piazzale del sub 7 (via Pirandello), a NordEst con la rampa carraia, a SudEst con la corte posteriore del sub 7. Il quarto lato confina con il vano scale e con altra unità immobiliare, censita con il subalterno 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	107,92 mq	124,43 mq	1	124,43 mq	2,70 m	primo
Balcone coperto	29,37 mq	32,21 mq	0.4	12,88 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				137,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Sia il maggiore edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva che l'unità immobiliare stessa necessitano di interventi manutentivi.

Gli interni dell'ufficio, pure utilizzato come abitazione, si presentano degradati in alcuni ambienti, con sporadica presenza di microlesioni, disacco delle tinteggiature e presenza di muffe da condensa specie nel servizio igienico ed in prossimità delle spallette degli infissi.

Per quanto concerne la descrizione delle caratteristiche costruttive generali e di finitura degli ambienti si rimanda a quanto riportato unitamente alle caratteristiche costruttive.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente descrizione, ubicato al primo piano, fa parte di un maggiore edificio costituito, al piano terra, da un locale artigianale con le aree scoperte di pertinenza, anteriore e posteriore, al primo piano da due unità immobiliari a destinazione ufficio, al secondo piano da una



residenza. Il piano interrato, a destinazione garage, è ubicato al di sotto del cortile posteriore del locale officina.

L'area scoperta principale non è fisicamente separata dalla viabilità pubblica, mentre quella posteriore è accessibile unicamente attraverso il locale artigianale. I locali al piano interrato sono raggiungibili attraverso una rampa carraia dedicata.

Le scale per l'accesso alle unità immobiliari sono interne, con pedate e pianerottoli rivestiti in marmo tipo biancone.

Nel complesso, che non supera i tre piani fuori terra, non è presente l'impianto ascensore.

La copertura dell'edificio è del tipo a tetto e pertanto anche la stessa, a mente dell'art. 1117 cc., è da annoverare tra le parti comuni del fabbricato.

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	1676	2		A10	2	5,5	125	937,37	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è rispondente allo stato dei luoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 125, Sub. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 125, Sub. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 937,37 Piano 1
Dal 16/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676, Sub. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 937,37 Piano 1

Dal 09/11/2015 al 22/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676, Sub. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 937,37 Piano 1
------------------------------	-------------------	--

La ditta catastale corrisponde con i titolari del diritto di proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

il maggior fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento è edificato un zona urbanistica omogenea D1 "Produttiva e commerciale di completamento" del vigente Piano Urbanistico Comunale, al quale si rimanda (All 08 pag 92) per i relativi parametri urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Sanluri hanno prodotto le seguenti risultanze:

L'unità immobiliare in oggetto (subalterno 2 piano primo) è stata edificata in forza della Concessione per la esecuzione di opere edili n° 55/1985 rilasciata in data 21/05/1985 alla ditta **** Omissis ****, nata a Sanluri il 29/06/1951, per la stessa non risultano depositate le comunicazioni di inizio e fine lavori.

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.

Nel corso dell'accesso all'interno della unità immobiliare al primo piano sono stati eseguiti i controlli e le misurazioni necessari alla verifica della regolarità edilizia ed alla determinazione della superficie commerciale.

Nel caso specifico, a seguito dei rilievi metrici sono state individuate le seguenti difformità:

Realizzazione, all'interno del bagno di un setto divisorio creando un antibagno-lavanderia.

Le difformità riscontrate sulla non incidono sui parametri urbanistici dell'edificio; per quanto concerne la realizzazione del setto divisorio all'interno del bagno, questo potrà essere sanato a mente dell'art. 14 della L.R. 23/1985, come modificato dall'art. 8 della L.R. 08/2015 e dell'art. 17 della L.R. 01/2019, previo pagamento di una sanzione pecuniaria di €. 500.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il maggiore fabbricato cui fa parte l'immobile oggetto del procedimento di esecuzione è realizzato con struttura portante in cemento armato, presumibilmente poggiante su fondazione continua in calcestruzzo armato e solai interpiano latero-cementizi; le murature di tamponamento sono realizzate in blocchi di laterizio spessore 30 cm. circa.

I prospetti del fabbricato sono intonacati e tinteggiati con rivestimento plastico, la copertura è del tipo a falde con manto di chiusura in tegole con coronature, canali di gronda e pluviali in alluminio color rame; secondo quanto dichiarato dal Sig. **** Omissis ****, sotto il manto di tegole non sarebbe presente alcun materassino coibente.

In generale l'edificio presenta evidenti sintomi di vetustà che si manifestano con principi di distacco di intonaci e tinteggiature, lesioni in corrispondenza degli attacchi tra le murature ed i solai o le parti strutturali in c.a., infiltrazioni nelle parti basse delle falde di copertura e nei balconi prospicienti la via Pirandello.

Non è stato possibile accertare le condizioni degli impianti comuni.

CORTILE

L'immobile è dotato di due ampi spazi scoperti, di pertinenza del locale artigianale al piano terra.

UFFICIO PIANO PRIMO

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al civico 12 della via Pirandello, piano primo, sulla sinistra per chi sale le scale.

Nonostante la destinazione d'uso ad ufficio l'unità immobiliare è attualmente utilizzata come residenza.

La disposizione interna è poco funzionale, si accede su un andito centrale che termina sul balcone laterale e sul quale si affacciano sulla sinistra due vani ed un bagno prospicienti la via Pirandello, sulla destra dell'andito sono presenti due vani con affaccio sul cortile posteriore ed un ripostiglio, attraverso uno dei due vani si raggiunge un secondo ambiente utilizzato come cucina. Completa l'unità immobiliare un balcone che la circonda sui lati Nord ed Est.

Pavimenti e rivestimenti

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in grès porcellanato di colore chiaro, dim 30*30 cm circa (40*40 nel salone) e battiscopa di colorazione analoga, le pareti di bagno e antibagno sono rivestite con piastrelle di colore bianco sino alla altezza di 2 mt circa.

Infissi

Gli infissi interni sono in legno tamburato di tipologia commerciale, gli infissi esterni, sono realizzati in alluminio laccato bianco a taglio freddo dotati di vetro singolo i profili in alluminio presentano fenomeni di corrosione.

Impianti

Gli impianti di servizio (elettrico, telefonico etc.) sono realizzati sotto traccia; non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità. L'immobile è dotato di una pompa di calore, il riscaldamento nella zona pranzo è garantito da una stufa a pellet, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.



Gli interni della unità immobiliare mostrano segni d'usura e vetustà, le tinteggiature presentano delle microlesioni e dei distacchi. si nota la presenza di muffa da condensa, in particolare nel servizio igienico e sugli sguinci degli infissi.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non si segnalano impianti condominiali a eccezione di quello citofonico.



COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 12, interno 2, piano 1°

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Trattasi di immobile edificato in sopraelevazione su un bene ricevuto in eredità dagli esecutati, per diritto di accessione questo non rientra - ex art 179 cc. lett a) e b) - all'interno di eventuali regimi di comunione legale.

Dall'analisi dei certificati di stato civile rilasciati dall'uff. anagrafe del Comune di Sanluri si evince che:

- i sigg.ri **** Omissis **** sono CELIBI;
- la Sig.ra **** Omissis **** è coniugata in regime di comunione legale.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/03/2022
- Scadenza contratto: 01/03/2026



Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 150,00



l'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** che vi risiede con la propria famiglia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

il maggiore edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è articolato in 5 immobili e non è costituito in condominio.



PATTI

Non risultano patti in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili visionati non è stato riscontrato alcun tipo di imposizione, vincolo o servitù.



LOTTO 3

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A SANLURI (SU) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 12,
INTERNO 1, PIANO 1°**



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PRECISAZIONI

L'accesso al vano scale, comune alle tre unità immobiliari in sopraelevazione, avviene attraverso il piazzale antistante l'edificio.

Con l'intervento di aggiornamento catastale del piano terra si è provveduto a stralciare dal piazzale un'area da destinare all'accesso ai piani primo e secondo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1976 al 29/09/1982	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Fadda	11/03/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Cagliari	25/03/1976		4243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/1982	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sanluri	25/06/1987	14504	10053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 22/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 07/01/2008
Reg. gen. 492 - Reg. part. 84
Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Ibba Franco
Data: 21/12/2007
N° repertorio: 78654
N° raccolta: 20553

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 17/12/2015
Reg. gen. 34140 - Reg. part. 26915
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 03/01/2022
Reg. gen. 3 - Reg. part. 1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

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



DESCRIZIONE

Appartamento ad uso ufficio situato alla periferia Sud di Sanluri, con accesso dal civico 12 della via Pirandello.

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano alto, raggiungibile attraverso una scala in comune con altre due unità immobiliari.

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite alla presenza del Sig. **** Omissis **** e del suo consulente Geom. **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, ubicato al primo piano alto, confina a NordOvest con il piazzale del sub 7 (via Pirandello), a NordEst con con il vano scale e con altra unità immobiliare, censita con il subalterno 2, a SudEst con la corte posteriore del sub 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	140,22 mq	161,04 mq	1	161,04 mq	2,70 m	primo
Balcone	15,08 mq	17,62 mq	0,40	7,05 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				168,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Sia il maggiore edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva che l'unità immobiliare stessa necessitano di interventi manutentivi.

Gli interni dell'ufficio, pure utilizzato come abitazione, si presentano degradati in alcuni ambienti, con sporadica presenza di microlesioni, disacco delle tinteggiature e presenza di muffe da condensa sulle pareti esposte nord ed in prossimità delle spallette degli infissi.

Per quanto concerne la descrizione delle caratteristiche costruttive generali e di finitura degli ambienti si rimanda a quanto riportato unitamente alle caratteristiche costruttive.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente descrizione, ubicato al primo piano, fa parte di un maggiore edificio costituito, al piano terra, da un locale artigianale con le aree scoperte di pertinenza, anteriore e posteriore, al primo piano da due unità immobiliari a destinazione ufficio, al secondo piano da una

residenza. Il piano interrato, a destinazione sgombero, è ubicato al di sotto del cortile posteriore del locale officina.

L'area scoperta principale non è fisicamente separata dalla viabilità pubblica, mentre quella posteriore è accessibile unicamente attraverso il locale artigianale. I locali al piano interrato sono raggiungibili attraverso una rampa carraia dedicata.

Le scale per l'accesso alle unità immobiliari sono interne, con pedate e pianerottoli rivestiti in marmo tipo biancone.

Nel complesso, che non supera i tre piani fuori terra, non è presente l'impianto ascensore.

La copertura dell'edificio è del tipo a tetto e pertanto anche la stessa, a mente dell'art. 1117 cc., è da annoverare tra le parti comuni del fabbricato.

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	1676	3		A10	2	6,5	163	1107,8	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è rispondente allo stato dei luoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 125, Sub. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6,5 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 125, Sub. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 1.107,80 Piano 1
Dal 16/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676, Sub. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 1.107,80 Piano 1

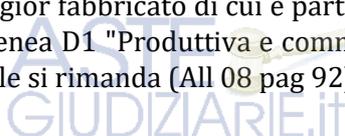
Dal 09/11/2015 al 22/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676, Sub. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 1.107,80 Piano 1
------------------------------	-------------------	--



La ditta catastale corrisponde con i titolari del diritto di proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

il maggior fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento è edificato un zona urbanistica omogenea D1 "Produttiva e commerciale di completamento" del vigente Piano Urbanistico Comunale, al quale si rimanda (All 08 pag 92) per i relativi parametri urbanistici.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Sanluri hanno prodotto le seguenti risultanze:

L'unità immobiliare in oggetto (subalterno 3 piano primo) è stata edificata in forza della Concessione per la esecuzione di opere edili n° 55/1985 rilasciata in data 21/05/1985 alla ditta **** Omissis ****, nata a Sanluri il 29/06/1951, per la stessa non risultano depositate le comunicazioni di inizio e fine lavori.



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.

Nel corso dell'accesso all'interno della unità immobiliare al primo piano sono stati eseguiti i controlli e le misurazioni necessari alla verifica della regolarità edilizia ed alla determinazione della superficie commerciale.

Nel caso specifico, a seguito dei rilievi metrici sono state individuate le seguenti difformità:

Spostamento, di circa un metro, del tramezzo posto sulla destra dell'ingresso, realizzazione, all'interno del bagno di un setto divisorio creando un antibagno-lavanderia. E' stata inoltre riscontrata la realizzazione, non a squadra, della parete sud dell'immobile, adiacente al confine.



Le difformità riscontrate sulla muratura perimetrale non incidono sui parametri urbanistici dell'edificio o sono all'interno delle tolleranze di legge; per quanto concerne la realizzazione del setto divisorio all'interno del bagno e lo spostamento del tramezzo all'ingresso, questo potrà essere sanato a mente dell'art. 14 della L.R. 23/1985, come modificato dall'art. 8 della L.R. 08/2015 e dell'art. 17 della L.R. 01/2019, previo pagamento di una sanzione pecuniaria di €. 500.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il maggiore fabbricato cui fa parte l'immobile oggetto del procedimento di esecuzione è realizzato con struttura portante in cemento armato, presumibilmente poggiante su fondazione continua in calcestruzzo armato e solai interpiano latero-cementizi; le murature di tamponamento sono realizzate in blocchi di laterizio spessore 30 cm. circa.

I prospetti del fabbricato sono intonacati e tinteggiati con rivestimento plastico, la copertura è del tipo a falde con manto di chiusura in tegole con coronature, canali di gronda e pluviali in alluminio color rame; secondo quanto dichiarato dal Sig. **** Omissis ****, sotto il manto di tegole non sarebbe presente alcun materassino coibente.

In generale l'edificio presenta evidenti sintomi di vetustà che si manifestano con principi di distacco di intonaci e tinteggiature, lesioni in corrispondenza degli attacchi tra le murature ed i solai o le parti strutturali in c.a., infiltrazioni nelle parti basse delle falde di copertura e nei balconi prospicienti la via Pirandello.

Non è stato possibile accertare le condizioni degli impianti comuni.

CORTILE

L'immobile è dotato di due ampi spazi scoperti, di pertinenza del locale artigianale al piano terra.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

L'appartamento in oggetto è ubicato al civico 12 della via Pirandello, piano primo, sulla destra per chi sale le scale.

Nonostante la destinazione d'uso ad ufficio l'unità immobiliare è attualmente utilizzata come residenza.

La disposizione interna è poco funzionale, si accede su un ampio ingresso sul quale si affacciano due ambienti, il primo prospiciente la via Pirandello ed il secondo il cortile posteriore, da questo secondo vano si accede ad un ambiente utilizzato come angolo cottura.

Sul fondo dell'ingresso è presente un andito nel quale sono ubicati sulla destra il servizio igienico ed un vano, prospicienti la via Pirandello e sulla sinistra un ripostiglio cieco ed un terzo ambiente con finestra sul cortile posteriore e balcone esclusivo laterale. Sulla parete di fondo dell'andito si apre un ultimo locale con finestra verso la via Pirandello. Completa l'unità immobiliare un balcone sul prospetto principale.

Pavimenti e rivestimenti

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in grès porcellanato di colore chiaro, dim 30*30 cm circa e battiscopa di colorazione analoga, le pareti del bagno e antibagno sono rivestite con piastrelle di colore bianco sino alla altezza di 2 mt circa.



Infissi

Gli infissi interni sono in legno tamburato di tipologia commerciale, gli infissi esterni, sono realizzati in alluminio laccato bianco a taglio freddo dotati di vetro singolo.

Impianti

Gli impianti di servizio (elettrico, telefonico etc.) sono realizzati sotto traccia; non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità. L'immobile è dotato di una pompa di calore di proprietà dei conduttori; il riscaldamento nella zona pranzo è garantito da una stufa a pellet, anche questa di proprietà dei conduttori, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico.

E' presente la predisposizione per il riscaldamento centralizzato, costituita da radiatori in alluminio, già installati ma non collegati ad alcun generatore di calore.

Gli interni della unità immobiliare mostrano segni d'usura e vetustà, le tinteggiature presentano delle microlesioni e dei distacchi. si nota la presenza di muffa da condensa, in particolare negli ambienti esposti a nord e sugli sguinci degli infissi.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non si segnalano impianti condominiali a eccezione di quello citofonico.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 12, interno 1, piano 1°

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



Trattasi di immobile edificato in sopraelevazione su un bene ricevuto in eredità dagli esecutati, per diritto di accessione questo non rientra - ex art 179 cc. lett a) e b) - all'interno di eventuali regimi di comunione legale.

Dall'analisi dei certificati di stato civile rilasciati dall'uff. anagrafe del Comune di Sanluri si evince che:

- i sigg.ri **** Omissis **** sono CELIBI;
- la Sig.ra **** Omissis **** è coniugata in regime di comunione legale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/03/2022
- Scadenza contratto: 15/01/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

A seguito delle informazioni assunte dall'Istituto Vendite Giudiziarie in data 06/10/2023 è emerso che la conduttrice, Sigra **** Omissis **** ha rilasciato l'immobile, asportando dallo stesso il condizionatore e la stufa a pellet, entrambi di sua proprietà, fornendo all'IVG le relative fatture di acquisto.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 150,00

l'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** che vi risiede con la propria famiglia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

il maggiore edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è articolato in 5 immobili e non è costituito in condominio.

PATTI

Non risultano patti in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili visionati non è stato riscontrato alcun tipo di imposizione, vincolo o servitù.



LOTTO 4

**BENE N° 4 - OFFICINA UBICATA A SANLURI (SU) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 10,
PIANO TERRA**



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si segnala la modifica dell'identificativo catastale - da Foglio 28 particella 1676 subalterno 5 a Foglio 28 particella 1676 subalterno 7 a seguito di aggiornamento della consistenza per l'accatamento del locale al piano interrato e della relativa rampa d'accesso, come da decreto del Sig. G.E. in data 28/04/2023.



PRECISAZIONI

La corte posteriore, raggiungibile attraverso l'officina, costituisce di fatto la copertura del locale interrato, oggetto di separata valutazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1976 al 29/09/1982	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Fadda	11/03/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Cagliari	25/03/1976		4243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/1982	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Sanluri	25/06/1987	14504	10053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 22/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 07/01/2008
Reg. gen. 492 - Reg. part. 84
Importo: € 800.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Ibba Franco
Data: 21/12/2007
N° repertorio: 78654
N° raccolta: 20553

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 17/12/2015
Reg. gen. 34140 - Reg. part. 26915
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 03/01/2022
Reg. gen. 3 - Reg. part. 1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

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



Si precisa che sia l'iscrizione di ipoteca del gennaio 2008 che la trascrizione del verbale di pignoramento immobili del gennaio 2022 nel riferirsi all'officina al piano terra, la identificano al foglio 28 mappale 1676, senza citarne il subalterno (5), che la identificava sin dal 10 gennaio 2008.

DESCRIZIONE

Locale artigianale utilizzato come officina di un gommista, situato alla periferia Sud di Sanluri, con accesso plurimo dai civici da 10 a 10f della via Pirandello.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, raggiungibile attraverso il piazzale di pertinenza, che separa l'edificio dalla pubblica via.

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite alla presenza del Sig. **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, ubicato al piano terra, confina a NordOvest con la via Pirandello, a NordEst con la rampa carraia di competenza del piano interrato (sub 8), per i restanti lati con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Officina gommista	272,56 mq	305,22 mq	1	305,22 mq	3,95 m	Terra
Corte anteriore	226,65 mq	228,69 mq	0,30	68,61 mq	0,00 m	Terra
Corte posteriore	246,53 mq	256,38 mq	0,20	51,28 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				425,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				425,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La determinazione della superfici del cortile posteriore è stata determinata comprendendo le aree attualmente occupate dal retro dell'ufficio e dal volume tecnico della scala che dall'officina conduce al piano interrato, entrambi volumi non assentiti e da sottoporre a demolizione.

STATO CONSERVATIVO

Sia il maggiore edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva che, in misura minore, l'unità immobiliare stessa, necessitano di interventi manutentivi.

Gli interni dell'officina e degli uffici non presentano particolari problematiche se non quelle dovute all'usura legata al normale utilizzo degli ambienti.

Per quanto concerne la descrizione delle caratteristiche costruttive generali e di finitura degli ambienti si rimanda a quanto riportato unitamente alle caratteristiche costruttive.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente descrizione, ubicato al primo piano, fa parte di un maggiore edificio costituito, al piano terra, da un locale artigianale con le aree scoperte di pertinenza, anteriore e posteriore, al primo piano da due unità immobiliari a destinazione ufficio, al secondo piano da una residenza. Il piano interrato, a destinazione sgombero, è ubicato al di sotto del cortile posteriore del locale officina.

L'area scoperta principale non è fisicamente separata dalla viabilità pubblica, mentre quella posteriore è accessibile attraverso il locale artigianale. I locali al piano interrato sono raggiungibili attraverso una rampa carraia dedicata.

Le scale per l'accesso alle unità immobiliari sono interne, con pedate e pianerottoli rivestiti in marmo tipo biancone.

Nel complesso, che non supera i tre piani fuori terra, non è presente l'impianto ascensore.

La copertura dell'edificio è del tipo a tetto e pertanto anche la stessa, a mente dell'art. 1117 cc., è da annoverare tra le parti comuni del fabbricato.

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	1676	7		C3	2	273 mq	352	789,56	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, aggiornata a seguito di incarico del sig. G.E., è rispondente allo stato dei luoghi fatte salve le strutture e i volumi da demolire.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1981 al 29/09/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 125 Categoria C3 Cl.1^, Cons. 258 mq Rendita € 1,20 Piano T
Dal 29/09/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 281, Part. 125 Categoria C3 Cl.1^, Cons. 258 mq

		Rendita € 1,20 Piano T
Dal 01/01/1992 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 125 Categoria C3 Cl.1^, Cons. 258 mq Rendita € 639,58 Piano T
Dal 16/03/2006 al 10/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676 Categoria C3 Cl.1^, Cons. 258 mq Rendita € 639,58 Piano T
Dal 10/01/2008 al 25/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2^, Cons. 281 mq Rendita € 812,70 Piano T
Dal 25/06/2008 al 18/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2^, Cons. 281 mq Rendita € 812,70 Piano T
Dal 18/09/2014 al 14/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2^, Cons. 274 mq Rendita € 792,45 Piano T
Dal 14/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2^, Cons. 288 mq Rendita € 832,94 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676, Sub. 5 Categoria C3 Cl.2^, Cons. 288 mq Rendita € 832,94 Piano T
Dal 22/08/2023 al 22/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676, Sub. 7 Categoria C3 Cl.2, Cons. 273 mq Superficie catastale 352 Rendita € 789,56 Piano T

La ditta catastale corrisponde con i titolari del diritto di proprietà.



NORMATIVA URBANISTICA

il maggior fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento è edificato un zona urbanistica omogenea D1 "Produttiva e commerciale di completamento" del vigente Piano Urbanistico Comunale, al quale si rimanda (All 08 pag 92) per i relativi parametri urbanistici.

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.

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Sanluri hanno prodotto le seguenti risultanze:

L'unità immobiliare in oggetto (subalterno 5 piano terra) è stata edificata in forza della Licenza per esecuzione di lavori edili n° 54/1974 rilasciata in data 07/12/1974 alla ditta **** Omissis ****.

in data 08/08/2014 è stata inoltrata la pratica SUAPE n° 3268 per la modifica delle partizioni interne e modifica delle bucaure.

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.

Nel corso dell'accesso all'interno della unità immobiliare sono stati eseguiti i controlli e le misurazioni necessari alla verifica della regolarità edilizia ed alla determinazione della superficie commerciale.

Nel caso specifico, a seguito dei rilievi metrici sono state individuate le seguenti difformità:

A) apertura di un vano porta sulla parete di fondo dell'ufficio e realizzazione, sul retro dello stesso, di un locale non assentito e di un piccolo volume per l'accesso al piano interrato la cui copertura è realizzata con lamiera grecata coibentata;

B) demolizione della tramezzatura che divideva in due parti il blocco uffici, realizzazione, non a squadra, della parete sud adiacente al confine;

C) realizzazione di coperture imbullonate nel cortile posteriore.

Le difformità riscontrate (P.to A) incidono sui parametri urbanistici dell'edificio e, secondo quanto disposto dagli artt. 46 comma 5° del DPR 380/2001 e dall'art. 40 comma 6° della legge 47/85 e s.m.i. non sono sanabili in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono successive all'entrata in vigore del condono di cui alla legge n° 326/2003 e andranno pertanto demolite così come le coperture presenti nel cortile posteriore (P.to C).



Per quanto riguarda la demolizione del setto divisorio all'interno dell'ufficio e la parete adiacente al confine (P.to B) e la realizzazione della porta sul retro, questi potranno essere sanati a mente dell'art. 14 della L.R. 23/1985, come modificato dall'art. 8 della L.R. 08/2015 e dell'art. 17 della L.R. 01/2019, previo pagamento di una sanzione pecuniaria di €. 500.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il maggiore fabbricato cui fa parte l'immobile oggetto del procedimento di esecuzione è realizzato con struttura portante in cemento armato, presumibilmente poggiante su fondazione continua in calcestruzzo armato e solai interpiano latero-cementizi; le murature di tamponamento sono realizzate in blocchi di laterizio spessore 30 cm. circa.

I prospetti del fabbricato sono intonacati e tinteggiati con rivestimento plastico, la copertura è del tipo a falde con manto di chiusura in tegole con coronature, canali di gronda e pluviali in alluminio color rame; secondo quanto dichiarato dal Sig. **** Omissis ****, sotto il manto di tegole non sarebbe presente alcun materassino coibente.

In generale l'edificio presenta evidenti sintomi di vetustà che si manifestano con principi di distacco di intonaci e tinteggiature, lesioni in corrispondenza degli attacchi tra le murature ed i solai o le parti strutturali in c.a., infiltrazioni nelle parti basse delle falde di copertura e nei balconi prospicienti la via Pirandello.

Non è stato possibile accertare le condizioni degli impianti comuni.

CORTILE

L'immobile è dotato di due ampi spazi scoperti, di pertinenza del locale artigianale al piano terra.

OFFICINA GOMMISTA PIANO TERRA

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di 6 accessi carrai oltre ad un ingresso per la zona uffici, tutti raggiungibili attraverso il piazzale di pertinenza.

Il bene è costituito da un ampio locale di lavorazione che ospita le attrezzature e, sulla sinistra, una zona deposito e due servizi igienici con relativo antibagno.

Sul lato destro si trova la zona uffici, suddivisa in due parti. La parte anteriore con altezza utile pari a mt 2.90 ca e la parte posteriore con altezza utile pari a 2,00 mt, quest'ultima probabilmente realizzata successivamente all'ultimo titolo edilizio, e pertanto priva di liceità urbanistica.

Come detto la zona uffici è dotata di accesso autonomo dall'esterno ed è comunicante con il locale officina attraverso una ampia vetrata.

Sulla sinistra della vetrata si trova un accesso, urbanisticamente non assentito, ai locali posti al piano interrato, che saranno oggetto di separata valutazione.

Completano l'unità immobiliare il piazzale anteriore ed il cortile retrostante, quest'ultimo raggiungibile esclusivamente attraverso una porta carraia posta sulla parete posteriore dell'officina. Nel secondo cortile si trovano 2 tettoie non assentite per il riparo delle attrezzature, la prima realizzata in lamiera grecata coibentata e la seconda con delle lastre in fibrocemento.



Gli interni dell'officina e dei servizi igienici sono pavimentati con piastrelle in grès rosso dimensioni 7,5x15 cm e battiscopa dello stesso tipo. La zona uffici è pavimentata con piastrelle scure 20*20 cm, mentre il retro con piastrelle 30*30 di colore chiaro.

Tutti gli ambienti sono tinteggiati, la zona lavorazione con smalti lavabili sino all'altezza di 1,50 mt circa, il resto delle pareti, come la zona uffici, con tinteggiatura ordinaria.

Infissi

Tutti gli ingressi sono dotati di serranda avvolgibile in lamiera, gli accessi carrai sono inoltre dotati di portone sezionale a scorrimento verticale in metallo e vetro. L'ingresso alla zona uffici è delimitato da una vetrata in alluminio elettrocolorato a taglio freddo.

Le finestre dell'officina, dei servizi igienici etc. sono realizzate in alluminio a taglio freddo e dotate di vetro singolo.

Gli impianti di servizio (elettrico, aria compressa etc) sono di tipo industriale e realizzati con canalizzazioni a vista, ad eccezione della zona uffici, ove sono realizzati sotto traccia.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non si segnalano impianti condominiali.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Officina ubicata a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 10, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



Trattasi di immobile ricevuto in eredità dagli esecutati, questo non rientra - ex art 179 cc. lett a) e b) - all'interno di eventuali regimi di comunione legale.

Dall'analisi dei certificati di stato civile rilasciati dall'uff. anagrafe del Comune di Sanluri si evince che:

- i sigg.ri **** Omissis **** sono CELIBI;
- la Sig.ra **** Omissis **** è coniugata in regime di comunione legale.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/02/2015
- Scadenza contratto: 03/02/2027



Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 600,00

L'immobile è occupato dalla ditta **** Omissis **** che vi svolge l'attività di gommista.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



il maggiore edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è articolato in 5 immobili e non è costituito in condominio.

PATTI

Non risultano patti in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili visionati non è stato riscontrato alcun tipo di imposizione, vincolo o servitù.



LOTTO 5

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANLURI (SU) - VIA LUIGI PIRANDELLO, 10G,
PIANO S1**



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

L'unità immobiliare non figura tra la documentazione agli atti in quanto, pur essendo realizzata sin dalla prima metà degli anni 2000, non è mai stata allibrata al Catasto.

L'inserimento agli atti catastali è stato effettuato dal sottoscritto CTU a seguito di decreto autorizzativo del Sig. G.E. in data 28/04/2023.



PRECISAZIONI

L'intero sedime del piano interrato ricade al di sotto del cortile posteriore dell'officina, sul quale si aprono anche le bocche di lupo che garantiscono il ricambio d'aria ai locali interrati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1976 al 22/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Fadda	11/03/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Cagliari	25/03/1976		4243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/08/2023	**** Omissis ****	Costituzione catastale	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	22/08/2023				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La provenienza ventennale è riferita al solo acquisto dell'area edificabile nell'anno 1976.

Tutti gli immobili insistenti sull'area attualmente distinta al C.U. al foglio 28 particella 1676 sono stati oggetto di successione nel settembre 1982, il bene in oggetto è stato edificato successivamente dai proprietari e collaudato nell'anno 2000.

Al momento della trascrizione dell'atto di pignoramento il bene, pur insistendo all'interno dello stesso lotto urbanistico di proprietà degli esecutati, non era censito presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 22/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Trattandosi di un immobile non censito all'UTE sino alla data del 22/08/2023, sullo stesso non insiste alcuna formalità.

DESCRIZIONE

Locale garage al piano interrato, con pavimento in battuto di cemento, privo di intonaci e dotato di impianto elettrico parziale.

L'unità immobiliare è dotata di accesso autonomo attraverso la rampa carraia che la mette in collegamento con la pubblica via. E' inoltre presente una scala -priva di titolo edilizio- che la unisce al locale officina al piano terra.

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite alla presenza del Sig. **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, ubicato al piano interrato nella parte posteriore del lotto urbanistico; confina a NordOvest con la via Pirandello (rampa carraia) e con il retro del locale officina (subalterno 7), per i restanti lati con altre proprietà.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	206,33 mq	228,64 mq	1	228,64 mq	3,05 m	Interrato
Rampa carraia	72,42 mq	81,33 mq	0,10	8,13 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				236,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				236,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella determinazione della superficie commerciale non è stata computata la superficie della scala che unisce il piano interrato al piano terra, superficie che andrà tombata a seguito della demolizione delle superfetazioni presenti al piano terra (Bene n° 4).

STATO CONSERVATIVO

Sia il maggiore edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva che l'unità immobiliare stessa necessitano di interventi manutentivi.

Gli interni del locale di deposito si presentano privi delle necessarie finiture quali pavimenti, intonaci, tinteggiature etc. anche l'impianto elettrico è parzialmente funzionante.

Si segnalano infiltrazioni di acque meteoriche dal solaio che coincide col sovrastante cortile dell'officina. sono presenti dei puntelli posizionati a seguito dello sfondellamento di alcune pignatte.

Per quanto concerne la descrizione delle caratteristiche costruttive generali e di finitura degli ambienti si rimanda a quanto riportato unitamente alle caratteristiche costruttive.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente descrizione, ubicato al piano interrato, fa parte di un maggiore edificio costituito, al piano terra, da un locale artigianale con le aree scoperte di pertinenza, anteriore e posteriore, al primo piano da due unità immobiliari a destinazione ufficio, al secondo piano da una unità a destinazione residenziale, oltre al piano interrato oggetto della presente descrizione.

il piano S1 ha destinazione urbanistica garage ma all'atto del sopralluogo è apparso essere utilizzato come deposito/sgombero ed al suo interno erano presenti materiali in disuso riconducibili alla sovrastante officina.

Di fatto l'unità immobiliare in esame non condivide parti comuni con gli altri cespiti, ad eccezione del solaio di copertura che, come detto, coincide con la corte posteriore del piano terra.



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	1676	8		C6	U	206 mq	236	521,31	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è rispondente allo stato dei luoghi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/08/2023 al 23/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1676, Sub. 8 Categoria C6 Cl.U, Cons. 206 mq Superficie catastale 236 Rendita € 521,31 Piano s1

Il bene in oggetto, pur edificato nell'anno 2000 non è stato mai accatastato.

La costituzione dell'immobile presso gli archivi del catasto è stata eseguita dal CTU a seguito di incarico del Sig. G.E., pertanto successivamente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

il maggior fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento è edificato un zona urbanistica omogenea D1 "Produttiva e commerciale di completamento" del vigente Piano Urbanistico Comunale, al quale si rimanda (All 08 pag 92) per i relativi parametri urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Sanluri hanno prodotto le seguenti risultanze:

L'unità immobiliare in oggetto è stata edificata in forza della Comunicazione per la esecuzione di opere non soggette a concessione edilizia o autorizzazione in data 20 agosto 1997 prot. 8451.

In data 5 maggio 2000 con prot 4352 è stata depositato il certificato di collaudo finale, unitamente ad una tavola di variante.

Non esistono riferimenti ad un eventuale deposito del certificato di collaudo presso gli uffici del Genio Civile.



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.



Nel corso dell'accesso all'interno della unità immobiliare al piano interrato sono stati eseguiti i controlli e le misurazioni finalizzati alla verifica della regolarità edilizia ed alla determinazione della superficie commerciale.

A seguito delle verifiche è stato individuato un vano scale non assentito che mette in comunicazione il piano interrato con l'officina al piano terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Il maggiore fabbricato cui fa parte l'immobile in oggetto è realizzato con struttura portante in cemento armato, presumibilmente poggiante su fondazione continua in calcestruzzo armato e solai interpiano latero-cementizi; le murature di tamponamento sono realizzate in blocchi di laterizio spessore 30 cm. circa.

I prospetti del fabbricato sono intonacati e tinteggiati con rivestimento plastico, la copertura è del tipo a falde con manto di chiusura in tegole con coronature, canali di gronda e pluviali in alluminio color rame; secondo quanto dichiarato dal Sig. **** Omissis ****, sotto il manto di tegole non sarebbe presente alcun materassino coibente.

In generale l'edificio presenta evidenti sintomi di vetustà che si manifestano con principi di distacco di intonaci e tinteggiature, lesioni in corrispondenza degli attacchi tra le murature ed i solai o le parti strutturali in c.a., infiltrazioni nelle parti basse delle falde di copertura e nei balconi prospicienti la via Pirandello.

Non è stato possibile accertare le condizioni degli impianti comuni.



CORTILE

L'immobile è dotato di due ampi spazi scoperti, di pertinenza esclusiva del locale artigianale al piano terra.

LOCALE AL PIANO INTERRATO

Il bene in oggetto è raggiungibile tramite una rampa carraia ubicata al civico 10g della via Pirandello.



Nonostante la destinazione d'uso garage l'unità immobiliare è attualmente utilizzata come deposito di materiali dismessi.

Si tratta di un ampio locale di forma trapezoidale all'interno del quale si trovano due pilastri la cui posizione non è però d'intralcio ad eventuali manovre con automezzi. Non sono presenti partizioni interne.

Il ricambio d'aria è garantito da due bocche di lupo poste sulla parete opposta al punto d'ingresso

Pavimenti e rivestimenti

Il locale è privo di pavimenti, di intonaci e di tinteggiature.

Infissi

L'accesso ai locali avviene attraverso un cancello in ferro zincato, a due ante, ubicato a metà circa della rampa carraia e un portone basculante in lamiera zincata ubicato al termine della stessa.

Impianti

E' presente un impianto elettrico realizzato in maniera sommaria che garantisce l'illuminazione della zona di ingresso.

Gli interni mostrano segni di infiltrazione di acque meteoriche dal sovrastante cortile, mentre la base delle pareti in cemento armato si presenta sufficientemente sana.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

il locale non usufruisce di alcun impianto condominiale.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 10g, piano S1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Trattasi di immobile edificato su un bene ricevuto in eredità dagli esecutati, per diritto di accessione questo non rientra - ex art 179 cc. lett a) e b) - all'interno di eventuali regimi di comunione legale.

Dall'analisi dei certificati di stato civile rilasciati dall'uff. anagrafe del Comune di Sanluri si evince che:

- i sigg.ri **** Omissis **** sono CELIBI;
- la Sig.ra **** Omissis **** è coniugata in regime di comunione legale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, utilizzato come deposito di materiali in disuso è a tutti gli affetti libero. L'accesso attraverso la rampa carraia è interdetto da un deposito di pneumatici da destinare al macero, mentre il passaggio che lo unisce con il piano terra era di fatto bloccato da un robusto pannello fissato con della viti che è stato necessario rimuovere per poter accedere.

Il locale non è menzionato nel contratto d'affitto della sovrastante officina.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

il maggiore edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è articolato in 5 immobili e non è costituito in condominio.

PATTI

Non risultano patti in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili visionati non è stato riscontrato alcun tipo di imposizione, vincolo o servitù.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di cinque lotti, uno per ciascuno dei quattro immobili oggetto della procedura esecutiva, ed uno per l'unità immobiliare a destinazione garage, edificata al piano interrato, sul retro del lotto in coincidenza del cortile posteriore dell'officina.

Il piano interrato, originariamente non censito al C.U., è stato allibrato a seguito di autorizzazione del Sig. G.E.

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 12, interno 3, piano 2°
Appartamento ad uso residenziale situato alla periferia Sud di Sanluri, con accesso dal civico 12 della via Pirandello. L'unità immobiliare è ubicata al secondo piano alto, raggiungibile attraverso una scala in comune con altre due unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1676, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 108.032,00.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con il metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita attribuibile ad immobili simili a quello oggetto della procedura. Le ricerche eseguite hanno restituito, per immobili ubicati nella stessa zona ma in buone condizioni di manutenzione, una forbice di valori oscillante tra 800 ed 1.000 €/mq. Anche in considerazione delle necessità manutentive dell'edificio principale e della unità immobiliare si è ritenuto congruo un valore unitario di €/mq 800,00. Si procederà, con la stima finale, alla quantificazione degli oneri e delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica derivante dalla realizzazione di un setto all'interno del bagno. Tutti gli importi indicati sono comprensivi degli oneri di legge ove applicabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 12, interno 3, piano 2°	135,04 mq	800,00 €/mq	€ 108.032,00	100,00	€ 108.032,00
Valore di stima:					€ 108.032,00

Valore di stima: € 108.032,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Pratica Mancata SCIA, comprensiva della sanzione di € 500,00, esclusa la revisione catastale già effettuata)	€	2.500
Redazione pratica agibilità completa di certificazione degli impianti tecnici ai sensi del DM 37/2008	€	2.000

Valore finale di stima: € 103.532,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 12, interno 2, piano 1°
Appartamento ad uso ufficio situato alla periferia Sud di Sanluri, con accesso dal civico 12 della via Pirandello. L'unità immobiliare è ubicata al primo piano alto, raggiungibile attraverso una scala in comune con altre due unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1676, Sub. 2, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.848,00.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con il metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita attribuibile ad immobili simili a quello oggetto della procedura. Le ricerche eseguite sugli immobili ad uso ufficio, ubicati nella stessa zona ma in buone condizioni manutentive, hanno restituito una forbice di valori oscillante tra 800 e 1.100 €/mq. In considerazione delle analogie delle caratteristiche costruttive con l'immobile residenziale al piano secondo e delle necessità manutentive dell'edificio principale si ritiene congruo assegnare un valore unitario di €/mq 800,00, analogo a quanto applicato per il lotto 1. Si procederà, con la stima finale, alla quantificazione degli oneri e delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica derivante dalla realizzazione di un setto all'interno del bagno. Tutti gli importi indicati sono comprensivi degli oneri di legge ove applicabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 12, interno 2, piano 1°	137,31 mq	800,00 €/mq	€ 109.848,00	100,00	€ 109.848,00
Valore di stima:					€ 109.848,00

Valore di stima: € 109.848,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Pratica Mancata SCIA, comprensiva della sanzione di € 500,00 ed aggiornamento elaborato catastale)	€	2.900
Redazione pratica agibilità completa di certificazione degli impianti tecnici ai sensi del DM 37/2008	€	2.000

Valore finale di stima: € 104.948,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 12, interno 1, piano 1°
Appartamento ad uso ufficio situato alla periferia Sud di Sanluri, con accesso dal civico 12 della via Pirandello. L'unità immobiliare è ubicata al primo piano alto, raggiungibile attraverso una scala in comune con altre due unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1676, Sub. 3, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 134.472,00.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con il metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita attribuibile ad immobili simili a quello oggetto della procedura. Le ricerche eseguite sugli immobili ad uso ufficio, ubicati nella stessa zona ma in buone condizioni manutentive, hanno restituito una forbice di valori oscillante tra 800 e 1.100 €/mq. In considerazione delle analogie delle caratteristiche costruttive con l'immobile residenziale al piano secondo e delle necessità manutentive dell'edificio principale si ritiene congruo assegnare un valore unitario di €/mq 800,00, analogo a quanto applicato per il lotto 1. Si procederà, con la stima finale, alla quantificazione degli oneri e delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica derivante dalla realizzazione di un setto all'interno del bagno. Tutti gli importi indicati sono comprensivi degli oneri di legge ove applicabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 12, interno 1, piano 1°	168,09 mq	800,00 €/mq	€ 134.472,00	100,00	€ 134.472,00
Valore di stima:					€ 134.472,00

Valore di stima: € 134.472,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica (pratica mancata scia comprensiva della sanzione di €. 500 e aggiornamento catastale)	€	2.900
Redazione della pratica di agibilità completa di certificazione degli impianti tecnici	€	2.000

Valore finale di stima: € 129.572,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Officina ubicata a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 10, piano T
Locale artigianale utilizzato come officina di un gommista, situato alla periferia Sud di Sanluri, con accesso plurimo dai civici da 10 a 10f della via Pirandello. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, raggiungibile attraverso il piazzale di pertinenza, che separa l'edificio dalla pubblica via.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1676, Sub. 7, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 276.321,50.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con il metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita attribuibile ad immobili simili a quello oggetto della procedura. Le ricerche eseguite sugli immobili ad uso industriale, con particolare riferimento alla categoria C3 - Laboratorio per arti e mestieri, ubicati nel centro urbano di Sanluri ed in analoghe condizioni di vetustà e conservazione, hanno restituito una forbice di valori oscillante tra 500 e 900 €/mq. In considerazione delle necessità manutentive dell'edificio principale si ritiene congruo assegnare un valore unitario di €/mq 650,00. Si procederà, con la stima finale, alla quantificazione degli oneri e delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica derivante dal setto e realizzazione della porta posteriore nel blocco uffici, oltre alla demolizione dei volumi e delle tettoie non assentite. Tutti gli importi indicati sono comprensivi degli oneri di legge ove applicabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Officina Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 10, piano T	425,11 mq	650,00 €/mq	€ 276.321,50	100,00	€ 276.321,50
				Valore di stima:	€ 276.321,50

Valore di stima: € 276.321,50

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica (pratica mancata scia comprensiva della sanzione di €. 500 e aggiornamento catastale)	€	2.900
Costo per la demolizione dei volumi e delle tettoie non assentite, (come da computo metrico di massima allegato)	€	8.275,38

Valore finale di stima: € 265.146,12

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 10g, piano S1
Locale garage al piano interrato, con pavimento in battuto di cemento, privo di intonaci e dotato di impianto elettrico parziale. L'unità immobiliare è dotata di accesso autonomo attraverso la rampa carraia che la mette in collegamento con la pubblica via. E' inoltre presente una scala -priva di titolo edilizio- che la unisce al locale officina al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1676, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 93.144,00.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato con il metodo della stima sintetica sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita attribuibile ad immobili simili a quello oggetto della procedura. Pur avendo l'immobile destinazione urbanistica Garage, le ricerche sono state indirizzate anche verso immobili a destinazione deposito o sgombero, comunque ubicati nella stessa zona. L'indagine ha individuato dei valori oscillanti tra restituito una forbice di valori oscillante tra 350 e 550 €/mq. In considerazione dello stato delle finiture del locale, nonché delle problematiche legate alla infiltrazioni provenienti dal soffitto, si ritiene congruo assegnare un valore unitario di €/mq 400,00. Si procederà, con la stima finale, alla quantificazione dei costi necessari all'isolamento della scala che conduce alla sovrastante officina. Tutti gli importi indicati sono comprensivi degli oneri di legge ove applicabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Sanluri (SU) - via Luigi Pirandello, 10g, piano S1	236,77 mq	400,00 €/mq	€ 93.144,00	100,00	€ 93.144,00
				Valore di stima:	€ 93.144,00

Valore di stima: € 93.144,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Realizzazione di muratura in blocchetti di cemento per la chiusura dell'accesso al vano scale (a stima)	€	500

Valore finale di stima: € 92.644,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si segnala alcuna particolarità.



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 06/10/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Corongiu Ignazio

