

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marras Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2021 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** Omissis ****

Codice fiscale:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Codice fiscale:

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione.....	5
Confini.....	5
Stato conservativo.....	6
Dati Catastali.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Composizione lotto.....	20
Titolarità.....	20
Stato di occupazione.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Patti.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2021 del R.G.E.....	24
Lotto Unico	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

All'udienza del 09/09/2022, il sottoscritto Ing. Marras Alessandro, con studio in Via San Gottardo, 75 - 09042 - Monserrato (CA), email marras.alessandro@gmail.com, PEC alessandro.marras@ingpec.eu, Tel. 349 43 74 436, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il sottoscritto provvedeva in data 21/11/2022 a inviare agli esecutati l'informativa predisposta dall'UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ussana (SU) - Via Benedetto Croce 12

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore ha depositato la certificazione notarile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1997 al 31/07/2006	**** Omissis ****, nato proprietario per 1000/1000.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Consiglia Grilletti	30/04/1997	13927	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	06/05/1997	10651	7287
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/06/2007	**** Omissis ****, nata **** Omissis ***** Omissis ****, nato a Monserrato il 20/12/1973, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Anna Grilletti	29/06/2007	18868	9680
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	12/07/2007	28250	18335

ASTE GIUDIZIARIE®	****	ASTE GIUDIZIARIE® Registrazione		
		Presso	Data	Reg. 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 05/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 12/07/2007
Reg. gen. 28251 - Reg. part. 5381
Importo: € 150.000,00
A favore di Barclays Bank Plc
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Grilletti Anna
Data: 29/06/2007
N° repertorio: 18869
N° raccolta: 9681

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 28/05/2021
Reg. gen. 16684 - Reg. part. 12486
A favore di
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

La descrizione attuale dell'immobile coincide con quella contenuta nel pignoramento.

CONFINI

L'immobile prospetta su via Benedetto Croce (civico 10 ingresso carrabile, civico 12 ingresso pedonale);

la parete a nord-est confina con lotto di terreno edificato sito in via Benedetto Croce civico 14, censito in catasto terreni al foglio 19 particella 696;

la parete a sud-ovest confina con lotto di terreno edificato sito in via Benedetto Croce civico 8, censito in catasto terreni al foglio 19 particella 912;

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, così come l'area esterna di pertinenza, versa in condizioni di elevato degrado dovuto allo stato di disuso e abbandono: per quanto non siano presenti evidenti segnali di dissesto statico che possano comportare la rovina del fabbricato, si ravvisano nella copertura e nei prospetti diverse elementi instabili e a rischio crollo / caduta che non consentono la permanenza continua di persone all'interno o in prossimità dello stesso immobile.

Dal punto di vista statico l'immobile (eseguito in parte con l'impiego di blocchi di calcestruzzo, in parte con ladiri ovvero terra cruda) si presenta in sufficienti condizioni di conservazione: sono evidenti alcune lesioni nelle murature esterne, in coincidenza con dell'accoppiamento di parti di muratura eseguite con diversi materiali; inoltre, conseguenza dell'incuria e prolungata assenza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, si presentano tracce di erosione dei blocchi in terra cruda.

Per quanto concerne le strutture orizzontali del solaio di interpiano, si è potuto riscontrare la tenuta statica dello stesso, per quanto, rilevata l'assenza di recenti interventi manutentivi l'intradosso si presenti del tutto deteriorato e sia necessario provvedere alla verifica statica dell'intero solaio prima di procedere alla nuova messa in esercizio.

Il tetto presenta diffuse infiltrazioni di acque meteoriche che hanno causato il crollo del soffitto incannucciato e il deterioramento delle travi di copertura rendendo pertanto necessario il completo rifacimento.

Gli intonaci interni ed esterni così come le restanti finiture, gli infissi e le porte si presentano in pessime condizioni di conservazione, del tutto deteriorati e irrecuperabili, richiedendo un intervento di rifacimento totale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	12	1		A4	2	5	84	162,68	T-1	

Corrispondenza catastale

Non c'è corrispondenza catastale in quanto la planimetria catastale rappresenta un vano esterno sito sul vertice nord, vano non presente (vedi foto 16).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/07/1981	**** Omissis ****nato a	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 12 Categoria A6 Cl.1, Cons. 3

		Rendita € 0,07
Dal 05/07/1981 al 28/04/1993	1) **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 12 Categoria A4 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 422,98 Piano T-1
Dal 28/04/1993 al 30/04/1997		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 12 Categoria A4 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 422,98 Piano T-1
Dal 30/04/1997 al 31/07/2006		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 12 Categoria A4 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 422,98 Piano T-1
Dal 31/07/2006 al 29/06/2007		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 12, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 162,68 Piano T-1
Dal 29/06/2007 al 20/09/2011		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 12, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 162,68 Piano T-1
Dal 20/09/2011 al 22/01/2023		Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 12, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 162,68 Piano T-1

In data 20/09/2011 è avvenuta variazione toponomastica da VIA VELIO SPANO n.12 A VIA BENEDETTO CROCE n. 12

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona Urbanistica A - centro storico del P.U.C. di Ussana; l'unità è descritta nel Piano Particolareggiato del Centro Storico, isolato F1, unità edilizia 9.

Gli interventi ammissibili sono descritti nella scheda F1 – fabbricato 9 del Piano Particolareggiato, allegata alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di poter valutare la regolarità edilizia dell'immobile si commentano di seguito, in ordine cronologico, gli atti di natura edilizia e catastale che hanno interessato l'immobile oggetto di pignoramento.

Attualmente l'immobile pignorato ricade nel Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Ussana; tale fabbricato è identificato nel Piano Particolareggiato nell'isolato F1 fabbricato 9; tale fabbricato 9 è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 12 subalterno 1.

Non è stato reperito nessun atto relativo alla prima costruzione del fabbricato per cui si ritiene sia stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Mappa di impianto Catastale

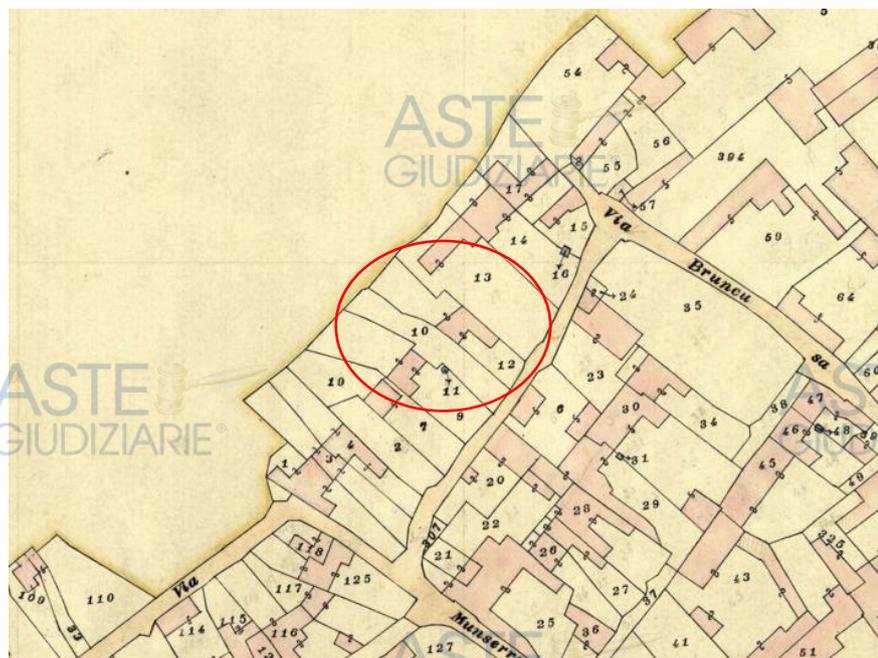


FIGURA 1 – MAPPA IMPIANTO NUOVO CATASTO TERRENI (PARTICELLA 12)



Figura 2 – mappa impianto Nuovo Catasto Edilizio Urbano - (particella 12)

La datazione delle mappe catastali è la seguente (La legge di riferimento per l'origine delle mappe catastali è il Regio Decreto 08/10/1931 n. 1572):

- le mappe dell'impianto del nuovo catasto terreni sono state ultimate nel 1931;
- la creazione delle mappe del nuovo catasto edilizio urbano ha avuto inizio nel 1939 e sul retro di ogni foglio sono state riportate le date dell'aggiornamento fino all'anno 1963.

Dal momento che il fabbricato appare con una sagoma completamente diversa dall'esistente sino all'ultimo aggiornamento non è possibile affermare con certezza che lo stesso sia stato realizzato in epoca antecedente alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e quindi lecitamente in assenza di titolo edilizio originario.

1968

Dalla foto pubblicata sul sito <https://www.sardegnaeoportale.it/webgis2/sardegnafotoaeree/> e datata 1968 si può notare la presenza del fabbricato pignorato con la sagoma attuale



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FIGURA 3 - ORTOFOTO 1968

28/04/1993

Dati catastali: foglio 29 particella 12

Descrizione: variazione catastale (n. 9C1/1993) per ampliamento, sopraelevazione, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica; viene presentata la planimetria catastale.

Proprietà: **** Omissis **** e più.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ABITAZIONE
PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200



**PORZIONE
DELL'INTERO
FABBRICATO
OGGETTO DI
PIGNORAMENTO**

FIGURA 4 - STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA ALLA VARIAZIONE (N. 9C1/1993) DEL 28/04/1993

13/03/1995 approvazione definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del PPCS

Nella versione di PPCS approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 13/03/1995 nell'isolato F1 vengono individuati 2 fabbricati: il 9 (oggetto del pignoramento) e il 10. Tali fabbricati, all'epoca, facevano parte di un'unica particella catastale in quanto costituivano un'unica unità immobiliare.

L'immagine che segue rappresenta uno stralcio della tavola Stato di Fatto – isolato F1 del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Ussana.

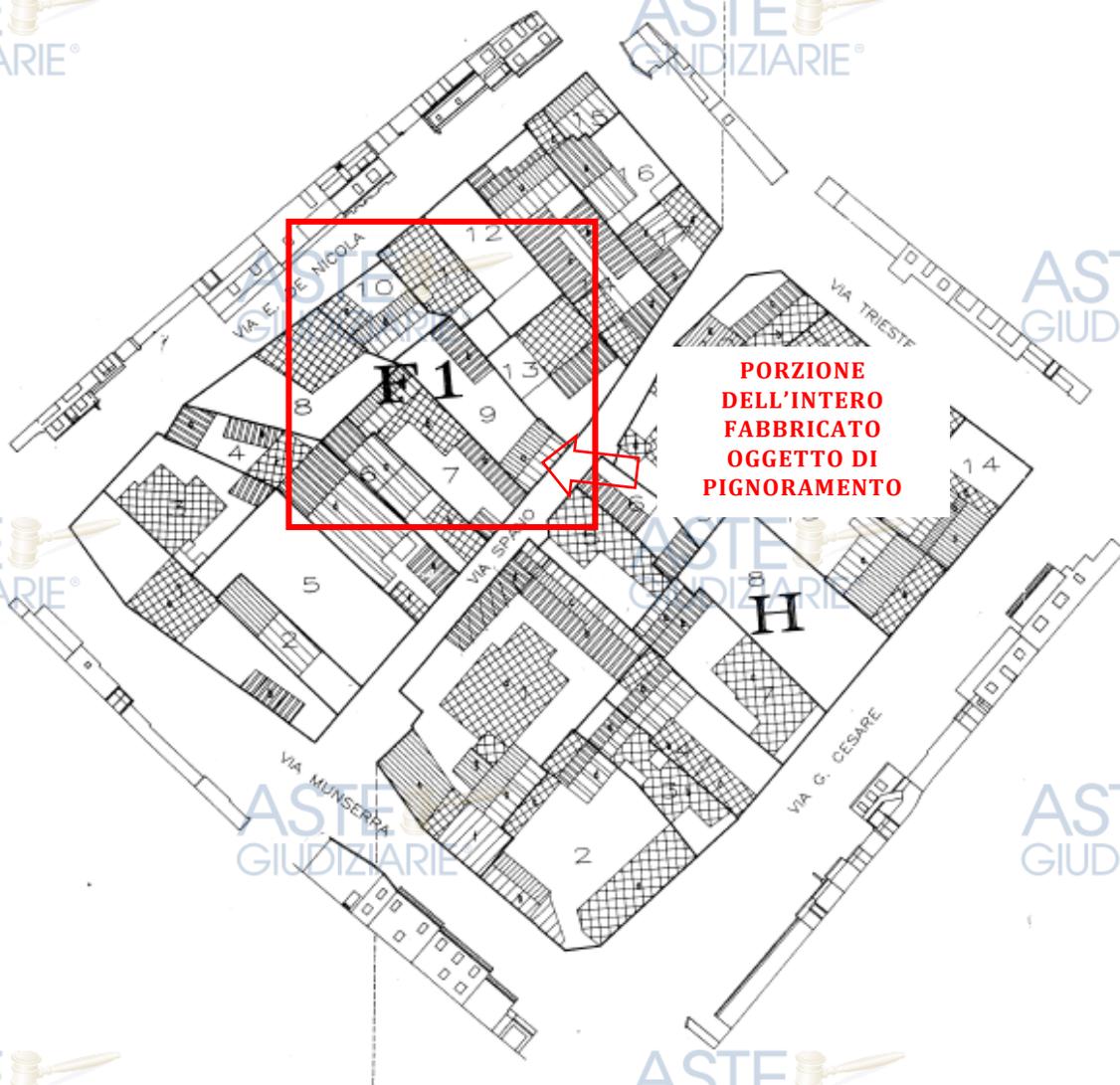


FIGURA 5 - STRALCIO PPCS

30/04/1997

Dati catastali: Catasto Fabbricati foglio 29 particella 12

Descrizione: Atto di compravendita del 30/04/1997 Repertorio n. 13927 a favore **** Omissis **** contro **** Omissis **** e più.

Proprietà: **** Omissis ****

08/10/1997 – pratica edilizia (vedi allegato 11)

Dati catastali: Catasto Fabbricati foglio 29 particella 12

Descrizione: Autorizzazione edilizia n. 103/1997 per manutenzione straordinaria delle coperture; l'immobile indicato nell'autorizzazione edilizia è censito al Catasto Fabbricati foglio 29 particella 12; nell'elaborato grafico, dove viene rappresentato l'intero immobile, viene indicato che l'intervento è limitato alle unità a e b del fabbricato 10 (non oggetto del pignoramento).

Proprietà: **** Omissis ****

STRALCIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO scala 1:400



FIGURA 6 - STRALCIO ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 103/1997

14/08/1998 – pratica edilizia (vedi allegato 11)

Dati catastali: Catasto Fabbricati foglio 29 particella 12

Descrizione: Concessione edilizia n. 44/1998 per ristrutturazione interna e risanamento conservativo; l'immobile indicato nella concessione edilizia è censito al Catasto Fabbricati foglio 29 particella 12; nell'elaborato grafico, dove viene rappresentato l'intero immobile, viene indicato che l'intervento è limitato all'unità a del fabbricato 10 (non oggetto del pignoramento).

Proprietà: **** Omissis ****

1. - PREMESSA

Il fabbricato di cui si propone il risanamento è sito nel Comune di Ussana, Via De Nicola n°11, censito al N.C.E.U. al Foglio n°19, Mapp.n°12, di proprietà del Sig. Alessandro Corona ed è composta da una unità immobiliare.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare gli interventi necessari al risanamento e ristrutturazione interna dell'edificio, che interesseranno unicamente una porzione della unità immobiliare indicata nel Piano Particolareggiato e negli elaborati di progetto come U.E.10 fabbricato A.

FIGURA 7 - STRALCIO DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATA L PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 44/1998

14/04/2005 – pratica edilizia (vedi allegato 11)

Dati catastali: Catasto Fabbricati foglio 29 particella 12

Descrizione: Autorizzazione edilizia n. 44/1998 per lavori urgenti di messa in sicurezza del cornicione di gronda e rifacimento intonaci.

Proprietà: **** Omissis ****

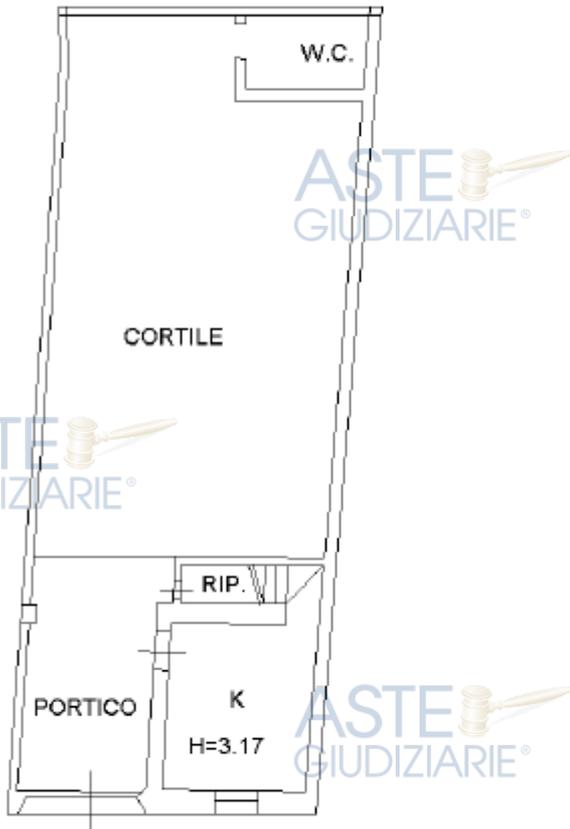
31/07/2006

Dati catastali: Catasto Fabbricati foglio 29 particella 12 subalterno 1

Descrizione: variazione catastale (Pratica n. CA0208777) divisione, diversa distribuzione degli spazi interni. Con tale variazione catastale la particella originaria 12 è stata frazionata originando due subalterni: subalterno 1 (oggetto del pignoramento) e subalterno 2.

In tale fase è stato eseguito il frazionamento catastale dell'unità immobiliare in assenza di frazionamento urbanistico.

Proprietà: **** Omissis ****



PIANTA PIANO PRIMO

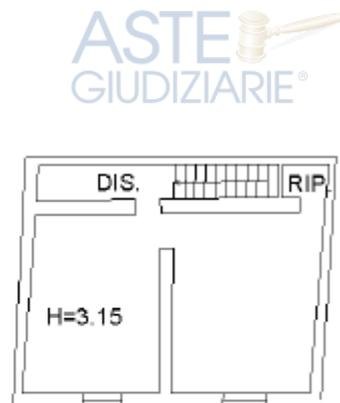


FIGURA 8 - STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA ALLA VARIAZIONE (PRATICA N. CA0208777) DEL 31/07/2007

12/12/2019 adozione definitiva del nuovo PPCS (adeguamento al PPR)



FIGURA 9 - INDIVIDUAZIONE UNITÀ 9 (INTERESSATA DAL PIGNORAMENTO) NEL NUOVO PPCS



Figura 10 - individuazione unità 10 nel nuovo PPCS

È stato eseguito il rilievo strumentale dell'immobile oggetto del pignoramento (fabbricato 9 – particella 12 subalterno 1) al fine di valutare la conformità dell'immobile rispetto al PPCS: dalla sovrapposizione si rileva la sostanziale coincidenza fra il lotto rilevato e quello rappresentante nel PPCS.

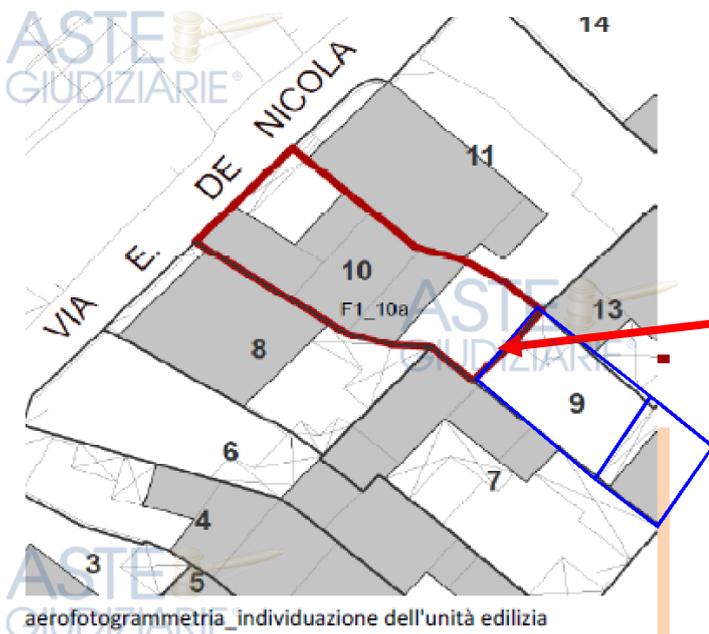


FIGURA 11 – SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO DELL'IMMOBILE PIGNORATO (PROFILO BLU) / MAPPA NUOVO PPCS

UBICAZIONE REALE DEL MURO DI CONFINE FRA LA UNITÀ 9 (OGGETTO DEL PIGNORAMENTO) E LA UNITÀ 10 RETROSTANTE.

Si è provveduto inoltre a eseguire la sovrapposizione della sagoma riportata nella planimetria catastale con il rilievo dell'immobile riscontrando la difformità fra i due perimetri.

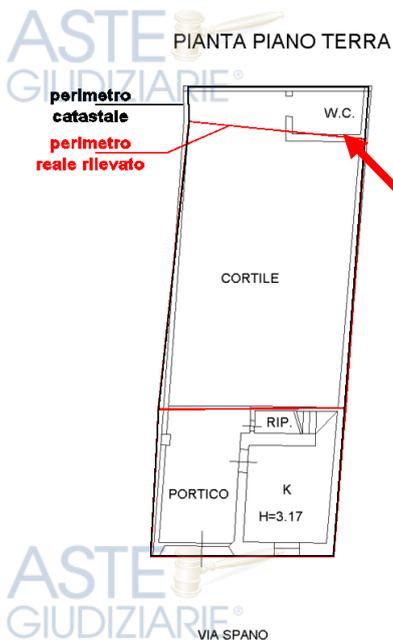


FIGURA 12 – SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE (PROFILO NERO) / CON IL RILIEVO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

UBICAZIONE REALE DEL MURO DI CONFINE FRA LA UNITÀ 9 (OGGETTO DEL PIGNORAMENTO) E LA UNITÀ 10 RETROSTANTE.

Si riscontra pertanto che vi è difformità fra lo stato di fatto e la planimetria catastale eseguita a seguito di frazionamento (variazione catastale, Pratica n. CA0208777 del 31/07/2006) sopra riportato.

Tale difformità comporta che il muro di confine tra il lotto 9 e il lotto 10 risulta allo stato di fatto posizionato in un punto differente rispetto al frazionamento catastale; ciò comporta una diminuzione del lotto catastale del fabbricato 9 (oggetto di pignoramento) e un ampliamento del fabbricato 10.

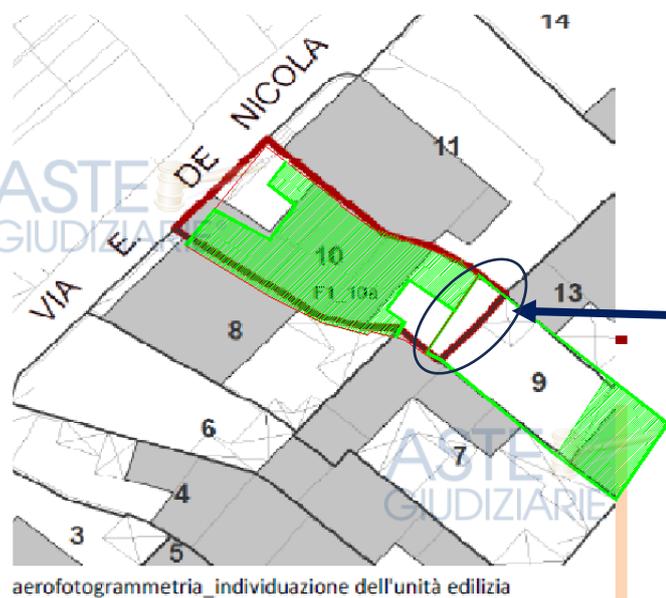


FIGURA 13 – SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE (PROFILO VERDE) / MAPPA NUOVO PPCS

PORZIONE DI LOTTO IN RIDUZIONE FABBRICATO 9 E IN AMPLIAMENTO FABBRICATO 10.

Foto satellitari Google maps attuali (2023)



FIGURA 14 - GOOGLE MAPS 2023

Dalla foto satellitare visualizzata nel dicembre 2023 sul sito <https://www.google.com/maps/> si può notare la posizione attuale del muro che separa il fabbricato 9 dal fabbricato 10 realizzato sulla corte posteriore e la presenza di corpi di fabbrica a ridosso di tale muro di separazione.

Valutazione della conformità edilizia

In considerazione delle informazioni raccolte risulta quanto segue:

- l'immobile originario è stato realizzato in assenza di qualsiasi titolo abilitativo;
- l'immobile originario è costituito da un'unica unità immobiliare (la particella catastale n. 12), per quanto nel Piano Particolareggiato del Centro Storico sia rappresentato dai fabbricati 9 e 10;
- il frazionamento catastale, Pratica n. CA0208777 del 31/07/2006, non è accompagnato da pratica di frazionamento urbanistico ed è, pertanto, da ritenersi abusivo.

Sulla base di tali considerazioni, in risposta al quesito indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità si ritiene che l'immobile non sia conforme alle concessioni amministrative; non esiste inoltre la dichiarazione di agibilità.

Gli abusi consistono in:

- edificazione in totale abuso del fabbricato del fabbricato originario, successivo frazionamento abusivo e realizzazione di una parete di separazione nel cortile.

Gli abusi riscontrati sono sanabili, con una pratica di accertamento di conformità, a condizione di rispettare i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC oltre ai volumi indicati nelle relative schede di riferimento dei fabbricati 9 e 10:

- art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPCS: *La corte non può essere oggetto di frazionamento;*
- art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPCS: *È sempre ammessa la suddivisione in più unità immobiliari con esclusione degli edifici aventi valore monumentale. Le unità immobiliari risultanti non potranno avere una superficie utile abitabile inferiore a 80 mq, la corte non dovrà essere fisicamente divisa da una recinzione, i caratteri tipologici delle unità derivanti dalla divisione dovranno essere compatibili con le prescrizioni dell'abaco e dovranno essere rispettate le prescrizioni imposte per le singole Unità Edilizie.*

In merito alla sanabilità e alla valutazione dei costi occorre però la seguente precisazione:

- il frazionamento nei due subalterni 1 (oggetto del presente pignoramento) e 2 (non oggetto di pignoramento), eseguito in assenza di titolo abilitativo e che costituisce l'abuso principale, coinvolge anche il subalterno 2 che nel frattempo è stato oggetto di compravendita ed è di proprietà di terzi e che deve essere necessariamente interessato dalla pratica di accertamento di conformità.

Pertanto, la regolarizzazione dell'immobile e il calcolo dei relativi costi non possono prescindere dal coinvolgimento dell'unità immobiliare subalterno 2 che, unitamente al subalterno 1 deve raggiungere degli standard edilizi conformi alle Norme Tecniche di Attuazione del PPCS.

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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: presumibilmente in pietrame

Esposizione: Sud-Est prospetto principale, Nord-Ovest prospetto interno

Altezza interna utile: 3,15m

Str. verticali: muratura in blocchi di calcestruzzo e blocchi di terra cruda

Solai: in laterocemento da ristrutturare

Copertura: in legno a falde da ristrutturare

Manto di copertura: in coppi sardi da ripristinare

Pareti esterne ed interne: intonaco interno ed esterno da ripristinare completamente

Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche

Infissi esterni ed interni: infissi e porte in legno completamente deteriorati

Scale: scala in muratura

Impianto elettrico, idrico, ed elettrico dismessi e da ripristinare completamente; impianto termico non presente

Terreno esclusivo: giardino retrostante tenuto a verde

Posto auto: le dimensioni del portone consentono l'accesso veicolare con possibilità di sosta al coperto

COMPOSIZIONE LOTTO

Non è possibile vendere l'immobile in più lotti.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ussana (SU) - Via Benedetto Croce 12

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è attualmente disabitato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessun vincolo condominiale

PATTI

Nessuno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno evidenziato

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ussana (SU) - Via Benedetto Croce 12
Fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra con accesso carrabile e cortile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 12, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Vista la problematica giuridica relativa allo stato legittimo dell'immobile riportata al punto "regolarità edilizia" si rimetterà al delegato alla vendita e al giudice valutare la commercialità del bene.

In considerazione delle problematiche urbanistiche occorre pertanto fare le seguenti considerazioni:

- la situazione urbanistica attuale è tale da rendere possibile la regolarizzazione dell'immobile in modo da raggiungere uno stato lecito e perfettamente regolare;
- per raggiungere lo stato regolare occorre coinvolgere una unità immobiliare di proprietà di terzi non interessati dal pignoramento.

Pertanto, non potendo esprimersi sulla immediata commercialità dell'immobile la richiesta valutazione viene fatta a costo di costruzione, deprezzato dell'obsolescenza fisica e funzionale. Non è un valore di vendita bensì un costo di riproduzione deprezzato.

Costo di riproduzione:

- Le caratteristiche di localizzazione sono scarse poiché si è riscontrato all'interno del comune di Ussana un ridottissimo volume di compravendite.
- Le caratteristiche di posizione, cioè di panoramicità e luminosità, sono discrete.
- Le caratteristiche tipologiche dell'immobile sono quelle di casa singola con giardino esclusivo quindi tipologia ricercata nei centri al di fuori dell'area metropolitana di Cagliari.

Stima con costo di riproduzione deprezzato.

Il costo di riproduzione deprezzato è un procedimento di stima per la stima del valore di un bene immobile nella somma del valore di mercato del suolo e del costo di ricostruzione "a nuovo" del fabbricato, deprezzato in ragione dell'invecchiamento fisico e dell'obsolescenza funzionale ed economica.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari e operatori economici del settore, tenendo conto inoltre delle valutazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, e valutato il costo di costruzione di un fabbricato a nuovo si sono accertati i seguenti valori medi:

- al mq di superficie coperta, muri compresi del fabbricato ad uso abitativo: € 1000,00/mq; la superficie coperta abitabile dell'immobile è la seguente:
 - piano terra = 26mq; piano primo = 42mq; superficie coperta totale = 68 mq
- al mq di superficie destinata a corte coperta / portico moltiplicata per il coefficiente correttivo 0,25: € 1000,00/mq; la superficie della corte coperta p pari a 17 mq
 - superficie convenzionale della corte coperta 17 x 0,25 = 4,25 mq

Il valore del costo di riproduzione dell'unità abitativa indicata in pignoramento risulta, pertanto, pari a:

$$1000,00 \text{ € /mq} \times (68 + 4,25) \text{ mq} = 1000,00 \text{ € / mq} \times 72,25 \text{ mq} = \text{€ } 72.250,00.$$

Coefficiente di deprezzamento: In considerazione delle condizioni dell'immobile, della vetustà delle finiture e degli impianti appare evidente che l'immobile necessita di una ristrutturazione integrale per cui appare corretto assegnare un coefficiente di deprezzamento pari a 0,5.

Applicando il coefficiente di deprezzamento al costo di riproduzione ottenuto precedentemente si ottiene: € 72.250,00 x 0,5 = 36.125,00 €

Costo del Terreno: da una ricerca sui valori di mercato si rileva che i terreni in vendita in zona con un indice di fabbricabilità pari a 2,54 mc/mq hanno mediamente un valore pari a € 250,00 per mq.

- Costo del terreno = 122 mq x 250 € / mq = 30.500,00 €

Sommando i valori ottenuti si ottiene che il costo di riproduzione deprezzato dell'immobile è pari a: 36.125 € + 30.500,00 € = 66.625,00 €.

Costo di riproduzione deprezzato dell'immobile = € 66.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ussana (SU) - Via Benedetto Croce 12	72,75 mq	915,81 €/mq	66.250,00 €	1/1	
				Valore di stima:	66.250,00 €

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.

Monserrato, li 21/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marras Alessandro

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ussana (SU) - Via Benedetto Croce 12
Fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra con accesso carrabile e cortile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 12, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona Urbanistica A - centro storico del P.U.C. di Ussana; l'unità è descritta nel Piano Particolareggiato del Centro Storico, isolato F1, unità edilizia 9. Gli interventi ammissibili sono descritti nella scheda F1 del Piano Particolareggiato allegata alla presente.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ussana (SU) - Via Benedetto Croce 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 12, Sub. 1, Categoria A4		
Stato conservativo:	L'immobile, così come l'area esterna di pertinenza, versa in condizioni di elevato degrado dovuto allo stato di disuso e abbandono: per quanto non siano presenti evidenti segnali di dissesto statico che possano comportare la rovina del fabbricato, si ravvisano nella copertura e nei prospetti diverse elementi instabili e a rischio crollo / caduta che non consentono la permanenza continua di persone all'interno o in prossimità dello stesso immobile. Dal punto di vista statico l'immobile (eseguito in parte con l'impiego di blocchi di calcestruzzo, in parte con ladiri ovvero terra cruda) si presenta in sufficienti condizioni di conservazione: sono evidenti alcune lesioni nelle murature esterne, in coincidenza con dell'accoppiamento di parti di muratura eseguite con diversi materiali; inoltre, conseguenza dell'incuria e prolungata assenza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, si presentano tracce di erosione dei blocchi in terra cruda. Per quanto concerne le strutture orizzontali del solaio di interpiano, si è potuto riscontrare la tenuta statica dello stesso, per quanto, rilevata l'assenza di recenti interventi manutentivi l'intradosso si presenti del tutto deteriorato e sia necessario provvedere alla verifica statica dell'intero solaio prima di procedere alla nuova messa in esercizio. Il tetto presenta diffuse infiltrazioni di acque meteoriche che hanno causato il crollo del soffitto incannucciato e il deterioramento delle travi di copertura rendendo pertanto necessario il completo rifacimento. Gli intonaci interni ed esterni così come le restanti finiture, gli infissi e le porte si presentano in pessime condizioni di conservazione, del tutto deteriorati e irrecuperabili, richiedendo un intervento di rifacimento totale.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra con accesso carrabile e cortile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 12/07/2007
Reg. gen. 28251 - Reg. part. 5381
Importo: € 150.000,00
A favore di Barclays Bank Plc
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Grilletti Anna
Data: 29/06/2007
N° repertorio: 18869
N° raccolta: 9681

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 28/05/2021
Reg. gen. 16684 - Reg. part. 12486
A favore di Barclays Bank Plc
**** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura