

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Schirru Nicoletta, nell'Esecuzione Immobiliare 358/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa.....	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Titolarietà	14
Stato di occupazione	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 358/2021 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 136.591,89	20



All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Ing. Schirru Nicoletta, con studio in Via Cesare Cabras, 98 - 09042 - Monserrato (CA), email nicoletta.schirru@gmail.com, PEC nicoletta.schirru@ingpec.eu, Tel. 347 4067769, Fax 070 5849009, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capoterra (CA) - Via Maestrale n.14/A (Coord. Geografiche: 39.131482, 9.007841)

Il bene oggetto di perizia è localizzato in Via Maestrale numero 14/A; si evidenzia che in tutti gli atti estratti è invece indicato "s.n.c.". il dato è pertanto da aggiornare.

Nella nota di trascrizione dell'atto esecutivo Protocollo generale n. 32685 e Protocollo particolare n. 24120 non è indicato il numero civico identificante la proprietà ma "s.n.c."

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2007 al 30/03/2024	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PITZOLU ROBERTO	25/07/2007	116326	29645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRIBUNALE DI CAGLIARI	06/08/2007	32877	21657
		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 invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene oggetto di perizia è stato acquistato da EDIL 2002 DI USAI SUSANNA & C. S.A.S., Codice fiscale 02716190927, Capoterra (CA)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI il 06/08/2007
Reg. gen. 32878 - Reg. part. 6353
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Interessi: € 200.000,00
Percentuale interessi: 5,43 %
Rogante: PUTZOLU ROBERTO
Data: 25/07/2007
N° repertorio: 116327
N° raccolta: 29646
Note: LA PARTE MUTUANTE HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO A [REDACTED]
[REDACTED] A SOMMA DI EURO 200.000,00 AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL D.L. 1.9.1993
N.385/93. **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****' DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO
Iscritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI il 02/10/2018
Reg. gen. 28776 - Reg. part. 4228
Quota: 1/1
Importo: € 355.297,18
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 177.648,59
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Data: 24/09/2018
N° repertorio: 3443
N° raccolta: 2518

Trascrizioni

- **TTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI il 19/10/2021
Reg. gen. 32685 - Reg. part. 24120
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro [REDACTED]
Note: PIGNORAMENTO TRASCritto A GARANZIA DELLA SOMMA DI EURO 204.119,41, OLTRE IVA E
CPA SULLE COMPETENZE, SPESE DI NOTIFICA, ULTERIORI INTERESSI MATURATI E MATURANDI E
SUCCESSIVE OCCORRENDE.

Il bene oggetto di procedura è una villetta sita nel comune di Capoterra, in località Su Spantu II, porzione di un immobile plurifamiliare di 4 unità abitative.

Il bene oggetto di perizia è costituito da un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano sottotetto servito da una scala interna.

Il bene oggetto di procedura ha una porzione a giardino, che la contornano per due lati, al quale si accede attraverso un ingresso carrabile sulla Via Maestrale.

CONFINI

Il bene oggetto di perizia è identificato nel Comune di Capoterra al Foglio 34 Particella 1567 Subalterno 2 del NCEU. E' una villetta indipendente in aderenza ad altre due proprietà, si tratta di un villino suddiviso in 4 unità abitative.

La recinzione del bene è in muratura per la parte sottostante e per la parte superiore in siepe sempre verde.

Il bene è disposto sull'asse Est Ovest, con ingresso ad Est sulla Via Maestrale; il bene oggetto di perizia confina a Nord attraverso la parte cortilizia con la particella 1567 subalterno 3, a Sud con la particella 1567 subalterno 1, a Est con la particella 1395 e a Ovest con la Via Maestrale e una porzione della particella 1567 subalterno 3.

Il bene si sviluppa con 2 piani fuori terra e un piano seminterrato accessibile dall'interno dell'unità abitativa.

L'unico ingresso alla proprietà, anche carrabile, è sulla Via Maestrale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino - Soggiorno cucina	24,45 mq	24,45 mq	1	25,05 mq	2,70 m	TERRA
Villino - Bagno	5,58 mq	5,58 mq	1	5,58 mq	2,70 m	TERRA
Cantina	35,17 mq	36,47 mq	0,20	7,29 mq	2,50 m	INTERRATO
Locale di deposito	3,30 mq	3,76 mq	0,20	0,75 mq	2,50 m	INTERRATO
Villino - Camera	9,20 mq	9,20 mq	1	9,20 mq	3,05 m	PRIMO
Soppalco non praticabile	2,11 mq	2,11 mq	0,20	0,42 mq	0,80 m	PRIMO
Villino - Camera	9,20 mq	9,20 mq	1	9,20 mq	3,05 m	PRIMO
Villino - Bagno	7,25 mq	7,25 mq	1	7,25 mq	3,05 m	PRIMO
Balcone scoperto squadrato	1,00 mq	1,13 mq	0,25	0,28 mq	0,00 m	PRIMO
Balcone scoperto SEMICIRCOLARE	1,95 mq	1,95 mq	0,25	0,49 mq	0,00 m	PRIMO
Balcone scoperto	4,45 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	PRIMO
Giardino	49,00 mq	51,65 mq	0,18	9,30 mq	0,00 m	
Cortile - Vano deposito e	5,70 mq	7,00 mq	0,18	1,03 mq	250,00 m	TERRA

tecnico						
Villino - Vano scala andato	7,20 mq	7,30 mq	1	7,30 mq	3,05 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				84,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di perizia è un villino che si sviluppa in più livelli (un piano interrato e due piani fuoriterra) ognuno con funzioni specifiche che non permettono la divisione in quanto serviti da una scala interna perfettamente solidale alle funzioni a cui sono adibiti i singoli locali. Il bene non può essere suddiviso in lotti senza consistenti modifiche all'impianto e alla struttura del bene stesso al fine di redistribuire le funzioni proprie di un'unità abitativa.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di perizia è apparso in ottime condizioni manutentive.

Il bene presenta rifiniture di pregio nei rivestimenti murari orizzontali e verticali, diversi inserti in pietra fatti su misura si rilevano nella pavimentazione della cucina, nella finitura con lavorazione a "toro" del marmo nero assoluto della scala, nel pavimento del piano seminterrato, nei bagni.

La porzione della proprietà adibita a giardino è curata e mantenuta, in parte è a verde e in parte con blocchi di pavimentazione da esterno.

La facciata richiede qualche ripristino superficiale delle pitture, appare in alcuni punti ammalorata (interno veranda al piano primo e prospetti prospicienti la porzione adibita a giardino).

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di perizia è un villino, porzione di un immobile di 4 unità abitative ed è contornato da un'area adibita a giardino. Per due lati è in aderenza ad altre proprietà.

Il bene oggetto di perizia non presenta parti in comune, né servitù; il bene ha ingresso carrabile e pedonale indipendente sulla via principale Via Maestrale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1567	2		A2	7	5,5	114	553,9		

In seguito all'analisi documentale e al sopralluogo effettuato nell'immobile oggetto di procedura si rilevano alcune difformità tra progetto assentito dal titolo abilitativo e lo stato reale dell'immobile. Lo stato catastale è fedele e coerente allo stato dei luoghi.

La zona a giardino non è un graffato ma riportato in visura come area scoperta di 100 mq (Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti")

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1985 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 472, Part. 34 Categoria A2 Cl.5, Cons. 12 vani
Dal 01/01/1992 al 24/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 472 Categoria A2 Cl.5, Cons. 12 vani Rendita € 867,65
Dal 25/10/1995 al 25/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 472 Categoria A2 Cl.5, Cons. 12 vani Rendita € 867,65
Dal 26/10/2005 al 03/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 472 Categoria A2 Cl.5, Cons. 12 vani Rendita € 867,65
Dal 04/06/2007 al 24/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1567, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 553,90
Dal 25/07/2007 al 22/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1567, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 553,90
Dal 23/01/2008 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1567, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Rendita € 553,90
Dal 09/11/2015 al 26/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 1567, Sub. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 114 Rendita € 553,90

VARIAZIONE del 04/06/2007 Pratica n. CA0380806 in atti dal 04/06/2007 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 41405.1/2007).

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2008 Pratica n. CA0040560 in atti dal 23/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1637.1/2008)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Atto del 25/07/2007 Pubblico ufficiale PUTZOLU ROBERTO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 116326 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21657.1/2007 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 07/08/2007, intestatario [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano urbanistico comunale identifica il bene in zona C.

ZONA C - Espansione residenziale

Rappresenta le parti del territorio destinate ai complessi di espansione residenziale e si articola nelle "subzone" C1a (pianificazioni attuate in zone ricadenti in ex zona C1 del Programma di Fabbricazione del centro capoluogo), C1b (pianificazioni attuate in zone ricadenti in ex zona C2 del Programma di Fabbricazione del centro capoluogo), C1c (pianificazioni attuate in zone ricadenti in ex zona C3 del Programma di Fabbricazione), C1d (pianificazioni attuate in zone ricadenti in ex zona C4 del Programma di Fabbricazione), C3 - C3a - C3b e C3c (zone di espansione residenziale in programma).

Il Piano di Fabbricazione vigente aveva previsto un'insediabilità abitativa nelle zone di espansione (che, fino ad oggi, ha visto una considerevole attuazione), di circa 16.000 abitanti. Nonostante questo, lo strumento urbanistico prevede ancora notevoli superfici territoriali da destinare ad espansione residenziale. Esauritosi il boom economico e l'attività edilizia in genere, concretizzatasi tra gli anni Settanta e Novanta, e con l'entrata in vigore di normative urbanistiche e paesaggistiche sempre più stringenti, una simile concezione di "sfruttamento" del territorio non appare più congrua nonché auspicabile. Nel P.d.F. si stimano zone di espansione in ambiti di nuova urbanizzazione (Zona C3) in un totale di 2.354 ha. A queste si sommano i dati delle zone C1 e C2 contermini all'abitato (zone periurbane per circa 126 ha).

Viene subito all'occhio che le aree destinate ad espansione in ambiti di nuova urbanizzazione, ed a zone turistiche (per 1.979 Ha), hanno un'estensione complessiva di oltre 43 chilometri quadrati, pari ad oltre metà (più del 63%) della superficie dei circa 68 kmq del territorio comunale. Di tali aree sono pianificati 783 Ha, quasi interamente come zone di espansione, mentre residuano più di 38 chilometri quadrati ineditati e privi di pianificazione attuativa vigente.

Le previsioni insediative residue prevedono l'insediamento di oltre 94.000 abitanti nelle zone di espansione e quasi 64.000 abitanti stagionali nelle zone turistiche.

Le aree individuate nel P.d.F come zona C3, si estendono su superfici assai differenziate ma tutte di grande interesse naturale e paesaggistico (peraltro in gran parte classificato e tutelato) e non sono attrezzate sotto il profilo infrastrutturale, od insistono su aste stradali esili e già sovraccariche di traffico allo stato attuale, anche per la commistione tra il servizio urbano e quello extraurbano. Oltre alla Strada Statale 195, infatti, l'armatura viaria è costituita da antiche strade comunali o vicinali non rispondenti ai requisiti di legge in rapporto ai volumi di traffico di tipo urbano o interquartiere cui sono state destinate. Rispetto al periodo di redazione ed approvazione del Pd.F. sono cambiati il quadro normativo di riferimento, la riflessione politica, economica e culturale sull'uso delle risorse territoriali ed ambientali, e lo stesso sentire comune dei cittadini.

Appaiono inverosimili il dimensionamento di potenziali abitanti residenti, o temporanei a carattere turistico, ed i conseguenti incrementi volumetrici, quali quelli indicati nel P.d.F., nell'orizzonte temporale di una qualunque pianificazione.

Dall'analisi della documentazione disponibile fornita dal Comune (volumetria realizzabile e abitanti residenti) è emerso che la dotazione volumetrica procapite realmente insediata, si discosta di molto dal parametro dettato dalla normativa vigente ("Decreto Floris") corrispondente a 100 mc/ab. E pur tuttavia vero che un dato simile è logico aspettarselo nel caso degli insediamenti abitativi ex Legge 675/67 la cui dotazione volumetrica è pari ad un minimo di 186,24 mc ad abitante, fino ad un massimo di 402,83 mc ad abitante. Facendo un'analogia considerazione per i Piani di Lottizzazione otteniamo valori ugualmente superiori al parametro di 100 mc/ab e pertanto in fase di computo degli abitanti ancora insediabili, si è deciso di assumere un valore medio di tale parametro, pari a 150 mc/ab.

Il bene oggetto di perizia si trova localizzato specificatamente in Zona C2 - Edificato spontaneo

Si tratta di comparti di zona C di espansione residenziale localizzati nella fascia costiera, già sottozona C2 nel Programma di Fabbricazione perimetrata quali centri abitati di tipologia urbana residenziale, che presentano un disegno urbanistico viario determinato da frazionamenti catastali precedenti agli anni '70 e rappresentano un tessuto urbano consolidato con la trasformazione dei suoli per fini insediativi.

Tali aree sono state edificate in assenza di pianificazione attuative ma allo stato attuale le stesse risultano parzialmente o completamente urbanizzate (urbanizzazione primaria).

Il comparto urbanistico in questione è denominato "abitato Su Spantu II°".

Dall'analisi sullo stato di attuazione delle zone C1 e C2 di espansione del vigente strumento urbanistico, è emerso che attualmente in ambito urbano risultano complessivamente 12 i Piani di Lottizzazione convenzionati, attuati e/o in fase di attuazione. E precisamente per la zona C2 si hanno 7 lottizzazioni.

In ambito extraurbano ci sono 5 ambiti classificati come C2 e i cui perimetri coincidono con quelli degli abitati di: Petite Residence, Su Spantu I, Su Spantu II, Abitato Frutti d'Oro, Abitato Maddalena Spiaggia.

Gli abitati presenti, riconosciuti dal 1968 dal programma di Fabbricazione secondo il regime normativo ante Legge 657/67 sono completamente urbanizzate e intensamente edificate, con forte carenza di aree per servizi pubblici, previsti dalle normative successive nella predisposizione dei Piani di Lottizzazione.

Per queste aree, oramai consolidate e già definite, il numero degli abitanti ancora insediabili, è stato calcolato in riferimento al numero di lotti ancora liberi e pertanto disponibili alla costruzione di nuove unità immobiliari.

Sono stati quindi censiti, abitato per abitato, i lotti vuoti ed è stata analizzata la tipologia edilizia presente nell'abitato, (monofamiliare, bifamiliare ecc.) per calcolare quante unità abitative potevano realizzarsi in ogni singolo lotto. Infine, il numero delle unità abitative è stato moltiplicato per 2,54, che dai dati ISTAT riferiti al 2010, risulta essere il numero medio di componenti per famiglia.

Dall'analisi dello stato di attuazione delle zone omogenee C1 e C2, risulta che esistono alcuni tasselli di tali aree, esterni ai Piano di Lottizzazioni sopra esaminati, e che pertanto non sono stati ancora oggetto di attuazione. Alcune di tali aree esprimono quindi ancora potenzialità insediativa, pari complessivamente a 846 abitanti, secondo una dotazione volumetrica di 150 mc/ab.

Tra gli obiettivi del PUC per tale ambito c'è la valorizzazione dei sistemi di collegamento (veicolare, pedonale, ciclabile etc) tra le diverse realtà suburbane, che le interconnetta, ma che contestualmente permetta una fruibilità delle realtà paesaggistiche che il territorio offre: paesaggio agrario, collinare, fluviale e marino. Studio di percorsi alternativi alla rete viaria principale, che riscoprano antiche viabilità e che permettano la fruizione diretta degli innumerevoli beni paesaggistici e architettonici già evidenziati dal PPR. Studio e creazione di percorsi pedonali e ciclabili, che si interconnettono con la SS 195, nell'ottica di un futuro declassamento,

affinché si agevolino la fruizione e valorizzazione degli aspetti paesaggistici del territorio costiero, in stretta interconnessione con le altre valenze paesaggistiche presenti.

AMBITO PPR

02 Nora / Ambito di Paesaggio - 02 Nora

AMBITO PAI PGRA SARDEGNA - MAPPA DEL RISCHIO GEOMORFOLOGICO

Rg0 / Rischio idraulico nullo

AMBITO PAI MAPPA DEL DANNO POTENZIALE

D4 / Danno potenziale molto elevato

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di perizia 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.

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 157 DEL 06.12.2005 INTESTATA A USAI SUSANNA TITOLARE DELLA DITTA EDIL2002.
- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PARZIALE (1 unità su 4) N. 36 DEL 05.07.2011.

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.

E' presente una pratica di condono del 09.04.1986 n. 849 intestata alla **** Omissis **** relativo a lavori iniziati nel mese di Aprile del 1972 e conclusi nel mese di Settembre del 1972. La pratica è antecedente la realizzazione del bene oggetto di perizia, porzione di un originario fabbricato oggetto del condono stesso.

Dal rilievo in situ è emersa qualche difformità con il titolo abilitativo del progetto assentito dal Comune di Capoterra.

Al piano terra è stato modificato il servizio igienico, al posto del disimpegno tra il servizio igienico e la zona cucina vi è un vano doccia e la porta finestra è stata trasformata in una finestra. Proprio al fine di ricavare tale vano.

Al Piano seminterrato è presente un unico vano adibito a ripostiglio; non è presente il locale adibito a disimpegno presente invece nel progetto assentito e allegato al titolo edilizio abilitante.

Al Piano primo è stata modificata la disposizione del servizio igienico e della camera (locali prospiciente il passaggio carrabile e identificabili nella zona Ovest della proprietà per chi guarda l'ingresso principale), sono state invertite le posizioni e ridimensionati gli ambienti.

La planimetria catastale riporta invece il fedele stato dei luoghi, difformi a quanto indicato nel progetto assentito allegato e facente parte del titolo edilizio abilitante.

La modifica degli interni si configura come intervento di Manutenzione straordinaria di Opere interne, soggetto a CIL a 0 giorni sulla piattaforma SUAPE (Legge

Regionale n. 24/2016, articoli 29-45, in vigore dal 13 marzo 2017; L.R. 01/2019), l'intervento si configura come Intervento di edilizia libera. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

L'istituto delle Opere interne è contemplato dall'art. 15 L.R. n. 23/1985. La mancanza di titolo costituisce abuso edilizio.

Le opere sono state realizzate in conformità agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti ma in assenza di permesso di costruire pertanto in ottemperanza all'art. 36 del DPR 380/2001 si dovrà procedere con l'accertamento di conformità delle opere in difformità dai titoli abilitativi.

La trasformazione di una portafinestra in finestra è oggetto di pratica Suape tramite SCIA infatti comportando una modifica dei prospetti, è sussumibile tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. B), del D.P.R. n. 380/01, e deve essere segnalato con SCIA (art. 22 lett. B) del D.P.R. 380/2001). Si dovrà procedere con un accertamento di conformità per mancata SCIA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di perizi è parte di un unico edificio suddiviso in 4 unità abitative. L'unità ha un parcheggio privato interno e accesso indipendente.

L'unità è formata da un piano interrato in cui è presente un'ampia zona giorno e un ripostiglio; un piano terra in cui si trova l'accesso all'unità abitativa e composto da un locale cucina soggiorno e un bagno; un piano primo composto da 2 camere e un bagno.

Il solaio di copertura è a falde inclinate e coperto con tegole tipo coppi sardi.

La struttura portante è realizzata con fondazione continua e muratura in poroton e solai in latero cemento di spessore 20 cm. La finitura delle superfici verticali è in intonaco con base di calce e rifinito con premiscelato finitura 80, pavimenti in monocottura (Rif. Relazione tecnica allegata alla concessione edilizia n. 157 del 06.12.2005).

La struttura portante non è stata modificata nel tempo a differenza di quanto invece accaduto alla distribuzione interna.

L'ingresso alla proprietà avviene attraverso un cancello carrabile a due ante in ferro che funge anche da accesso pedonale.

La recinzione di separazione dalle altre proprietà al contorno è in muratura ed è intonaca in colore giallo senape, è alta circa 1 metro e sormontata da siepe sempre verde.

Il camminamento di ingresso è in terra battuta con quadretti carrabili da esterno e pavimentazione a verde.

La parte prospiciente l'ingresso laterale alla proprietà è in piastrelle tipo gres per esterni di dimensioni 40x40 di colore marrone/caffelatte.

Il prospetto principale ha un camminamento con 3 ricorsi di quadrotti di graniglia antiscivolo per esterni mentre l'ingresso principale ha un basamento rialzato di circa 15 cm pavimentato con piastrelle tipo grès di dimensione 10x10 cm sui toni del marrone.

L'angolo in cui si trova l'ingresso principale ha un placcaggio in simil pietra sui toni del grigio e marrone di altezza di circa 80 cm, questo corre lungo tutto il prospetto.

Il portone di ingresso è in legno a un'anta di dimensioni 90x230 cm con soglia in marmo.

L'immobile è dotato di persiane e infissi esterni in PVC colore marrone tipo legno, i vetri degli infissi sono del tipo 6+12+6 cm (vetrocamera).

Il **Piano Terra** è adibito a soggiorno cucina con un servizio igienico; attraverso un'imponente scala in marmo nero si può accedere al piano Seminterrato o al piano Primo.

Al Piano terra l'angolo in cui è posizionato l'arredo della cucina è rivestito a tutta altezza con piastrelle rettangolari di dimensione circa 40x 10 cm effetto pietra nei toni del nero, del grigio e del bianco posate con giunti stretti.

La zona cucina è separata visivamente dalla zona soggiorno da un banco in muratura rivestito nel piano orizzontale con una lastra di marmo nero con lavorazione a toro. Il banco di dimensione di circa 1 metro è un prolungamento dello stesso top dell'angolo cottura, in lastra unica.

Al piano Terra, nel locale adibito a soggiorno/cucina, sono presenti n. 2 infissi di dimensione 60x230 cm e n. 1 bucaturo di fianco alla porta di ingresso di dimensione 60x60 cm chiusa in vetromattone. La cucina ha un ulteriore ingresso laterale con porta finestra ad un'anta di dimensione 90x230 cm.

Al Piano Terra sono inoltre presenti una finestra di dimensione 90x140 cm e una di dimensioni 50x140 cm (queste ultime sono entrambe nel servizio igienico).

Il servizio igienico al Piano Terra è completo di doccia ed è rivestito con alcuni mosaici in tessere di pietra e finiture verticali di pregio. Lo specchio è anch'esso contornato con al stesso lavorazione in pietra dei rivestimenti murari verticali. Il servizio igienico è dotato di finestra di dimensioni 50x 140 cm con persiana esterna.

La pavimentazione al Piano Terra è in grès 80x80 cm color panna mentre la pavimentazione del servizio igienico allo stesso piano è in grès nei colori della terra tipo effetto pietra di dimensione 50x50 cm.

Il piano Seminterrato è adibito a grande zona soggiorno/relax; è presente un locale adibito a sgabuzzino.

Al Piano Seminterrato è presente un lucernario di dimensione 130x60 cm in vetromattone (prospiciente il prospetto in cui si trova l'ingresso principale) e un infisso di dimensione 200x70 cm con apertura a vasistas sul prospetto laterale (al Piano terra è presente un grigliato a pavimento al fine di garantire i corretti standards di luce e ventilazione ai locali al piano interrato).

La pavimentazione del piano seminterrato è in grès porcellanato in colore chiaro di dimensione 30x30 cm. Al piano seminterrato sono presenti alcuni inserti in pietra "placcaggio" che ricostruisce dei finti archi nelle pareti più lunghe.

Il **Piano primo** è composto da una camera singola e una camera matrimoniale dotata di bagno privato con accesso diretto dalla camera. La camera singola ha un accesso ad un balcone con inferriata in ferro di forma semicircolare e aggettante sulla zona a giardino; la camera matrimoniale ha un balcone rettangolare che corre lungo il prospetto laterale anch'esso aggettante sulla zona a giardino.

Al Piano Primo sono presenti infissi con accesso ai balconi: 2 porte finestre hanno due ante di dimensione 90x220 cm e una porta finestra ha un'anta di dimensione 80x220 cm; tutte hanno soglia in marmo tipo biancone e coprifilo interno in legno. Le persiane sono coordinate agli infissi (2 a due ante e 1 ad un'anta).

Tutti gli infissi sono dotati di persiane esterne in PVC colore marrone tipo finitura in legno.

Il servizio igienico al Piano Primo è completo con vasca idromassaggio marca ACQUALIFE ad esso si accede dalla camera matrimoniale.

La pavimentazione del Piano Primo è a tappeto continuo, anche nel servizio igienico, di dimensione 40x40 cm tipo effetto pietra nei colori della terra.

Il rivestimento murario nel servizio igienico è in grès porcellanato sui toni del celeste con un inserto in mosaico di pietra raffigurante un sole.

Al Piano primo è inoltre presente un soppalco in legno non abitabile che corre lungo tutto lo sviluppo del vano scala.

Gli infissi interni sono in porte tamburate cieche in legno color noce ad un'anta di dimensioni 90x210 cm. Una porta con apertura pieghevole a libro in legno a due ante permette l'accesso al piano seminterrato, ha dimensioni 90x210 cm.

Le superfici murarie verticali sono rifinite con intonaco liscio e pittura ad acqua nei toni del giallo al piano seminterrato, in bianco al piano Terra e nel Piano primo e nei toni del verde nel vano scala e nel disimpegno.

La scala è completamente rivestita (alzate e pedate) in marmo nero lucido con lavorazione a toro.

IMPIANTISTICA

Gli impianti di climatizzazione presenti nell'immobile si trovano nelle camere al Piano Primo, sono sotto traccia e realizzati con split inverter a parete con unità esterna (marca FUJITSU - modello ASYA09LCC) e nella cucina sopra la porta di ingresso laterale all'unità (marca FUJITSU modello modello ASYA09LCC).

Le unità esterne sono posizionate una al piano primo nel balcone in muratura e 2 al piano terra in prossimità del vano tecnico aperto vicino all'ingresso laterale e un altro vicino all'ingresso principale.

L'acqua calda sanitaria è prodotta con caldaia esterna (marca HERMANN SAUNIER DUVAL - OPALIA) alimentate da un sistema a rete in rame alimentato da 2 bombole a GPL esterne. Il gas da cucina è alimentato con bombola a gpl esterna.

E' presente una cisterna deposito d'acqua con alimentazione elettrica esterna con motore autonomo e pompa di alimentazione.

La proprietà ha un'antenna TV e impianto di rete dati funzionanti.

L'impianto elettrico (inclusi i quadri elettrici) dall'analisi a vista, appare a norma; è tutto sotto traccia con placche BTICINO nero.

Al piano primo la camera matrimoniale ha anche impianto audio e video integrato.

La proprietà è dotata e completa di elettrodomestici.

AREE ESTERNE

La porzione esterna della proprietà adibita a giardino è dotata di impianto di illuminazione e punto idrico.

Sono presenti diverse piante sempre verdi e piante in vaso per uno spazio di circa 50 mq. Il viale di accesso carrabile è pavimentato in corrispondenza del passaggio dei pneumatici.

Il cancello carrabile è in ferro a due ante di dimensione di 630 cm di larghezza.

La proprietà ha recinzione in muratura e ringhiera in ferro in gran parte ricoperta da siepe.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile era abitato e con evidenti segni di occupazione permanente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



ASTE
GIUDIZIARIE®
STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capoterra (CA) - Via Maestrale n.14/A
Il bene oggetto di procedura è una villetta sita nel comune di Capoterra, in località Su Spantu, porzione di un immobile plurifamiliare di 4 unità abitative. Il bene oggetto di perizia è costituito da un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano sottotetto servito da una scal ainterna. Il bene oggetto di procedura ha una porzione a giardino, che la contornano per due lati, al quale si accede attraverso un ingresso carrabile sulla Via Maestrale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1567, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 142.841,89

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Capoterra (CA) - Via Maestrale n.14/A	84,39 mq	1.692,64 €/mq	€ 142.841,89	100,00	€ 142.841,89
Valore di stima:					€ 142.841,89

Valore di stima: € 142.841,89

DEPREZZAMENTI

Descrizione	Tipo	Valore
APE	€	350
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO	€	500
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO TERMICO/CLIMATIZZAZIONE	€	500
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO A GAS	€	500
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' - PRATICA SUAPE	€	1.800
AGGIORNAMENTO CATASTALE PER INDIRIZZO CON NUMERO CIVICO	€	100
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI SCIA	€	2.500

VALORE FINALE DI STIMA: € 136.591,89

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 15/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Schirru Nicoletta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - SCHEDE CATASTALI (Aggiornamento al 30/03/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - VISURA PLANIMETRICA (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - PROVENIENZA VENTENNALE (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - CRONISTORIA TITOLI EDILIZI E ABILITATIVI (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - PRATICA DI CONDONO (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - CERTIFICATO UFFICIO ANAGRAFE (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - RICHIESTA LIQUIDAZIONE CTU (Aggiornamento al 15/10/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Capoterra (CA) - Via Maestrale n.14/A

Il bene oggetto di procedura è una villetta sita nel comune di Capoterra, in località Su Spantu, porzione di un immobile plurifamiliare di 4 unità abitative. Il bene oggetto di perizia è costituito da un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano sottotetto servito da una scala interna. Il bene oggetto di procedura ha una porzione a giardino, che la contornano per due lati, al quale si accede attraverso un ingresso carrabile sulla Via Maestrale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1567, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano urbanistico comunale identifica il bene in zona C. ZONA C - Espansione residenziale Rappresenta le parti del territorio destinate ai complessi di espansione residenziale e si articola nelle "subzone" C1a (pianificazioni attuate in zone ricadenti in ex zona C1 del Programma di Fabbricazione del centro capoluogo), C1b (pianificazioni attuate in zone ricadenti in ex zona C2 del Programma di Fabbricazione del centro capoluogo), C1c (pianificazioni attuate in zone ricadenti in ex zona C3 del Programma di Fabbricazione), C1d (pianificazioni attuate in zone ricadenti in ex zona C4 del Programma di Fabbricazione), C3 - C3a - C3b e C3c (zone di espansione residenziale in programma). Il Piano di Fabbricazione vigente aveva previsto un'insediabilità abitativa nelle zone di espansione (che, fino ad oggi, ha visto una considerevole attuazione), di circa 16.000 abitanti. Nonostante questo, lo strumento urbanistico prevede ancora notevoli superfici territoriali da destinare ad espansione residenziale. Esauritosi il boom economico e l'attività edilizia in genere, concretizzatasi tra gli anni Settanta e Novanta, e con l'entrata in vigore di normative urbanistiche e paesaggistiche sempre più stringenti, una simile concezione di "sfruttamento" del territorio non appare più congrua nonché auspicabile. Nel P.d.F. si stimano zone di espansione in ambiti di nuova urbanizzazione (Zona C3) in un totale di 2.354 ha. A queste si sommano i dati delle zone C1 e C2 contermini all'abitato (zone periurbane per circa 126 ha). Viene subito all'occhio che le aree destinate ad espansione in ambiti di nuova urbanizzazione, ed a zone turistiche (per 1.979 Ha), hanno un'estensione complessiva di oltre 43 chilometri quadrati, pari ad oltre metà (più del 63%) della superficie dei circa 68 kmq del territorio comunale. Di tali aree sono pianificati 783 Ha, quasi interamente come zone di espansione, mentre residuano più di 38 chilometri quadrati ineditati e privi di pianificazione attuativa vigente. Le previsioni insediative residue prevedono l'insediamento di oltre 94.000 abitanti nelle zone di espansione e quasi 64.000 abitanti stagionali nelle zone turistiche. Le aree individuate nel P.d.F come zona C3, si estendono su superfici assai differenziate ma tutte di grande interesse naturale e paesaggistico (peraltro in gran parte classificato e tutelato) e non sono attrezzate sotto il profilo infrastrutturale, od insistono su aste stradali esili e già sovraccariche di traffico allo stato attuale, anche per la commistione tra il servizio urbano e quello extraurbano. Oltre alla Strada Statale 195, infatti, l'armatura viaria è costituita da antiche strade comunali o vicinali non rispondenti ai requisiti di legge in rapporto ai volumi di traffico di tipo urbano o interquartiere cui sono state destinate. Rispetto al periodo di redazione ed approvazione del Pd.F. sono cambiati il quadro normativo di riferimento, la riflessione politica, economica e culturale sull'uso delle risorse territoriali ed ambientali, e lo stesso sentire comune dei cittadini. Appaiono inverosimili il dimensionamento di potenziali abitanti residenti,

o temporanei a carattere turistico, ed i conseguenti incrementi volumetrici, quali quelli indicati nel P.d.F., nell'orizzonte temporale di una qualunque pianificazione. Dall'analisi della documentazione disponibile fornita dal Comune (volumetria realizzabile e abitanti residenti) è emerso che la dotazione volumetrica procapite realmente insediata, si discosta di molto dal parametro dettato dalla normativa vigente ("Decreto Floris") corrispondente a 100 mc/ab. E pur tuttavia vero che un dato simile è logico aspettarselo nel caso degli insediamenti abitativi ex Legge 675/67 la cui dotazione volumetrica è pari ad un minimo di 186,24 mc ad abitante, fino ad un massimo di 402,83 mc ad abitante. Facendo un'analogia considerazione per i Piani di Lottizzazione otteniamo valori ugualmente superiori al parametro di 100 mc/ab e pertanto in fase di computo degli abitanti ancora insediabili, si è deciso di assumere un valore medio di tale parametro, pari a 150 mc/ab. Il bene oggetto di perizia si trova localizzato specificatamente in Zona C2 - Edificato spontaneo Si tratta di comparti di zona C di espansione residenziale localizzati nella fascia costiera, già sottozona C2 nel Programma di Fabbricazione perimetrata quali centri abitati di tipologia urbana residenziale, che presentano un disegno urbanistico viario determinato da frazionamenti catastali precedenti agli anni '70 e rappresentano un tessuto urbano consolidato con la trasformazione dei suoli per fini insediativi. Tali aree sono state edificate in assenza di pianificazione attuative ma allo stato attuale le stesse risultano parzialmente o completamente urbanizzate (urbanizzazione primaria). Il comparto urbanistico in questione è denominato "abitato Su Spantu II°". Dall' analisi sullo stato di attuazione delle zone C1 e C2 di espansione del vigente strumento urbanistico, è emerso che attualmente in ambito urbano risultano complessivamente 12 i Piani di Lottizzazione convenzionati, attuati e/o in fase di attuazione. E precisamente per la zona C2 si hanno 7 lottizzazioni. In ambito extraurbano ci sono 5 ambiti classificati come C2 e i cui perimetri coincidono con quelli degli abitati di: Petite Residence, Su Spantu 1, Su Spantu 2, Abitato Frutti d'Oro, Abitato Maddalena Spiaggia. Gli abitati presenti, riconosciuti dal 1968 dal programma di Fabbricazione secondo il regime normativo ante Legge 657/67 sono completamente urbanizzate e intensamente edificate, con forte carenza di aree per servizi pubblici, previsti dalle normative successive nella predisposizione dei Piani di Lottizzazione. Per queste aree, oramai consolidate e già definite, il numero degli abitanti ancora insediabili, è stato calcolato in riferimento al numero di lotti ancora liberi e pertanto disponibili alla costruzione di nuove unità immobiliari. Sono stati quindi censiti, abitato per abitato, i lotti vuoti ed è stata analizzata la tipologia edilizia presente nell'abitato, (monofamiliare, bifamiliare ecc.) per calcolare quante unità abitative potevano realizzarsi in ogni singolo lotto. Infine il numero delle unità abitative è stato moltiplicato per 2,54, che dai dati ISTAT riferiti al 2010, risulta essere il numero medio di componenti per famiglia. Dall'analisi dello stato di attuazione delle zone omogenee C1 e C2, risulta che esistono alcuni tasselli di tali aree, esterni ai Piano di Lottizzazioni sopra esaminati, e che pertanto non sono stati ancora oggetto di attuazione. Alcune di tali aree esprimono quindi ancora potenzialità insediativa, pari complessivamente a 846 abitanti, secondo una dotazione volumetrica di 150 mc/ab. Tra gli obiettivi del PUC per tale ambito c'è la valorizzazione dei sistemi di collegamento (veicolare, pedonale, ciclabile etc) tra le diverse realtà suburbane, che le interconnetta, ma che contestualmente permetta una fruibilità delle realtà paesaggistiche che il territorio offre: paesaggio agrario, collinare, fluviale e marino. Studio di percorsi alternativi alla rete viaria principale, che riscoprano antiche viabilità e che permettano la fruizione diretta degli innumerevoli beni paesaggistici e architettonici già evidenziati dal PPR. Studio e creazione di percorsi pedonali e ciclabili, che si interconnettono con la SS 195, nell'ottica di un futuro declassamento, affinché si agevolino la fruizione e valorizzazione degli aspetti paesaggistici del territorio costiero, in stretta interconnessione con le altre valenze paesaggistiche presenti. PPR 02 Nora / Ambito di Paesaggio - 02 Nora PAI PGRA SARDEGNA - MAPPA DEL RISCHIO GEOMORFOLOGICO Rg0 / Rischio idraulico nullo PAI MAPPA DEL DANNO POTENZIALE D4 / Danno potenziale molto elevato

PREZZO BASE D'ASTA: € 136.591,89

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.591,89

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Capoterra (CA) - Via Maestrale n.14/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1567, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	84,39 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di perizia è apparso in ottime condizioni manutentive. Il bene presenta rifiniture di pregio nei rivestimenti murari orizzontali e verticali, diversi inserti in pietra fatti su misura si rilevano nella pavimentazione della cucina, nella finitura con lavorazione a "toro" del marmo nero assoluto della scala, nel pavimento del piano seminterrato, nei bagni. La porzione della proprietà adibita a giardino è curata e mantenuta, in parte è a verde e in parte con blocchi di pavimetazione da esterno. La facciata richiede qualche ripristino superficiale delle pitture, appare in alcuni punti ammalorata (interno veranda al piano primo e prospetti prospicienti la porzione adibita a giardino).		
Descrizione:	Il bene oggetto di procedura è una villetta sita nel comune di Capoterra, in località Su Spantu, porzione di un immobile plurifamiliare di 4 unità abitative. Il bene oggetto di perizia è costituito da un piano seminterrato, un piano terra e un primo piano sottotetto servito da una scal ainterna. Il bene oggetto di procedura ha una porzione a giardino, che la contornano per due lati, al quale si accede attraverso un ingresso carrabile sulla Via Maestrale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

