
TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pillitu Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 369/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Precisazioni	4
Provenienze Ventennali	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 9	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Composizione lotto	9
Titolarità	10
Stato di occupazione	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Patti	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Precisazioni.....	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Descrizione	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 11	12
Confini	13
Consistenza.....	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Dati Catastali	13

Cronistoria Dati Catastali.....	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Composizione lotto.....	16
Titolarità	16
Stato di occupazione	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Patti	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 369/2018 del R.G.E.	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Pillitu Franco, con studio in Via Santo Stefano, 2 - 09038 - Cagliari (CA), email francopillitu@gmail.com, PEC franco.pillitu@pec.eppi.it;franco.pillitu@ingpec.eu, Tel. 070 91 37 487 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 9
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 11

LOTTO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente la documentazione relativa ai certificati ipotecari, mentre non sono presenti le visure catastali attuali e le planimetrie catastali degli immobili in trattazione; lo scrivente ha provveduto ad integrare quanto precede.

PRECISAZIONI

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

Dal sopralluogo è invece emerso quanto segue:

-- L'unità in trattazione è unita di fatto alla particella distinta al n. 578 sub. 1, appartenente ad altra ditta, non oggetto della presente esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1976	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MIRO FALCHI	13/01/1976	24792	11709
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	20/01/1976		
		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;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 04/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 22/09/2009
Reg. gen. 30528 - Reg. part. 5357
Quota: intero
Importo: € 37.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 29.305,42
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a CAGLIARI il 25/02/2010
Reg. gen. 6300 - Reg. part. 1543
Quota: Intero
Importo: € 49.374,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 24.687,47
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 27/04/2011
Reg. gen. 11895 - Reg. part. 2046
Quota: Intero
Importo: € 12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.838,98



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 12/10/2018
Reg. gen. 29771 - Reg. part. 22438
Quota: Intero
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA VITTORIO EMANUELE III NC 9

Trattasi di una unità immobiliare urbana destinata ad attività commerciale, articolata sul solo piano terra.

NOTA

Il negozio in questione è comunicante con altra unità immobiliare non oggetto di esecuzione immobiliare.

CONFINI

L'unità immobiliare in trattazione confina con la via Vittorio Emanuele III per il lato Nord-Est, con altra unità definita al Foglio 37 Particella 580 per il lato Sud-Est; per quanto attiene il lato Nord-Ovest, l'unità in trattazione confina, con scala d'accesso per altra unità immobiliare oggetto della presente esecuzione (Foglio 37 Particella 579 Sub. 2), e con unità immobiliare distinta al Foglio 37 Particella 578 Sub. 1 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	93,58 mq	106,24 mq	1,00	106,24 mq	3,15 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				106,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,24 mq		

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è carente sotto ogni profilo.

In dettaglio:

- Pavimenti – risultano danneggiati in più parti, e sono caratterizzati da inserti di porzioni di colore diverso.
- Intonaci – risultano interessati da aperture di brecce per nuovi infissi di recente realizzazione; si intravedono, altresì, riparazioni puntuali di porzioni presumibilmente ammalorate.
- Tinteggiature interne – assenti sulle porzioni di intonaco riparate, ovvero da rifare su tutte le pareti e sul soffitto.
- Infissi – l'infisso sul fronte strada è limitato alla sola saracinesca avvolgibile in acciaio, l'infisso sul cortile è in buone condizioni; sono presenti delle nuove aperture, ovvero in corso d'esecuzione, limitate ai soli fori architettonici.

- Impianti - (la disamina riguarda il solo impianto elettrico, stante il fatto che l'unità in questione non è dotata di impianto idrico) l'impianto, del tipo esterno con manicotti giuntati, non presenta malfunzionamenti, ma è del tutto datato.

Trattasi, in ultima analisi, della sede di un'attività commerciale dismessa.



PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni identificate catastalmente.

Nulla è dato di sapere in merito a parti comuni degli impianti.

Vedasi, per una migliore lettura, anche il paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	579	1		C1	5	50	97	932,2	T	

Corrispondenza catastale

L'immobile differisce, rispetto alla rappresentazione catastale, nei punti appresso descritti:

- 1- sono presenti n. 4 nuove aperture finestrate; (vedasi anche Capitolo dedicato alla "Regolarità Edilizia")
- 2- sono presenti alcune riseghe murarie che non trovano riscontro nella planimetria catastale,

In merito al punto "1" non si ritiene necessario presentare alcuna variazione catastale stante il fatto che tali modifiche andranno eliminate per ripristinare la situazione progressa ai fini della regolarità edilizia dell'unità immobiliare.

In merito al punto "2" non si è in grado di stabilire se si tratti di meri errori di rappresentazione grafica, ovvero che siano state poste in opera delle tamponature perimetrali (o demolizione di tamponature preesistenti) in data successiva alla presentazione della pratica catastale.

E' necessario ripresentare una pratica DOCFA per aggiornare i dati catastali.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 579 Categoria A6 Graffato 1803

Dal 26/02/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 579, Sub. 1 Categoria C1
Dal 09/11/2015 al 06/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 579, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 50 Superficie catastale 97 Rendita € 932,20 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NOTA

la data del 30.06.1987 è riferita all'impianto meccanografico.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in trattazione ricade integralmente nel CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE del Comune di San Gavino Monreale.

Le Norme di riferimento sono riferite al dettato dell'Art. 52 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano Paesaggistico Regionale.

Il Piano di attuazione è costituito dal Piano Particolareggiato del Centro Storico del comune di San Gavino Monreale, ove l'immobile in trattazione risulta identificato nel COMPARTO 2 - ISOLATO n. 40 - UNITA' EDILIZIA n. 26.

Si specifica che la predetta unità edilizia n. 26 comprende anche un altro mappale catastale, distinto al Foglio 37 - particella 578 sub 1 e 2 - Piani T e 1[^]. (trattasi di unità immobiliare divisa in due porzioni appartenente a due ditte catastali diverse, ma unite de facto)

Gli interventi ammissibili sono costituiti, nello specifico, da quanto prescritto dalla "Scheda U.E. n. 040_26", che recita:

"---- Presenza di edilizia moderna o recente che presenta elementi non coerenti con il contesto urbano di riferimento per caratteri tipologici e costruttivi. Interventi volti alla riqualificazione tipologica e architettonica estesi all'intera Unità Edilizia, anche mediante demolizione di parti dell'edificato. È inoltre consentita, previo recupero e salvaguardia degli edifici storici qualora presenti, la demolizione e ricostruzione totale o parziale, nonché la realizzazione di eventuali volumi residui a disposizione, attraverso la sopraelevazione e/o costruzione di un nuovo corpo edilizio, nel rispetto dell'area di sedime massima indicata nello schema planimetrico e tipologico nonché delle indicazioni contenute nelle schede progettuali, nei profili di progetto e negli abachi tipologici e architettonici."

"--- Presenza di copertura incongrua in cemento amianto, rimuovere il manufatto in cemento amianto seguendo le prescrizioni di bonifica e la normativa specifica vigente e sostituire la copertura con materiali coerenti con quanto specificato nelle NTA e allegati."

L'immobile oggetto di esecuzione ricade, inoltre, nelle aree interessate dai vincoli previsti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

La classificazione prevista dal suddetto PAI ricade sia in ambito "Hi2" (aree di pericolosità idraulica media), sia in ambito "Hi3" (aree di pericolosità idraulica elevata); il tutto stante il fatto che l'unità in trattazione ricade nel

limite di demarcazione tra le due fasce (vedasi All. "A" , ove il CTU ha sovrapposto le due mappe GIS per una migliore interpretazione)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non vi sono titoli edilizi in atti di cui abbia riscontro l'Ufficio Tecnico del comune di San Gavino Monreale, come pure non risulta essere presente alcun Certificato di agibilità e/o abitabilità.

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967, ed è ricompreso nel centro di ANTICA E PRIMA FORMAZIONE.

Il tutto come si evince espressamente dal riscontro dell'accesso agli atti effettuato dallo scrivente CTU (vedasi al riguardo l'All. B (Risultanze accesso agli atti e relative copie (B - 1...n) riferite alle varie unità)).

Le uniche differenze riscontrabili, mancando qualsivoglia elaborato progettuale, sono quelle relative alle rappresentazioni grafiche costituite dalle planimetrie catastali agli atti.

Le differenze riscontrate, in riferimento alle planimetrie catastali, consistono in:

AA) realizzazione di n. 4 nuove aperture finestrate prospettanti sul cortile appartenente all'unità distinta alla Particella 578 (non oggetto di esecuzione e appartenente ad altra ditta); trattasi di semplici fori architettonici malamente rifiniti e di realizzazione recente, ovvero non ancora ultimati.

Alla luce di quanto esposto, si può inquadrare il problema della sanabilità degli abusi riscontrati come segue:

- Per quanto attiene al punto "AA" si ritiene che le aperture finestrate che si affacciano su un fondo altrui non presentino le caratteristiche di sanabilità.

Il tutto comporta che tali fori architettonici siano semplicemente chiusi al fine di ripristinare la situazione pregressa, ovvero che siano realizzate le opere di demolizione/rimozione strettamente necessarie affinché la difformità in trattazione divenga suscettibile di Sanatoria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura prevalentemente di mattoni di terra crudi, e in parte di mattoni in laterizio.

Il solaio è realizzato in latero - cemento;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 9

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 risulta essere la sede di un'attività commerciale ora dismessa, ovvero risulta libero.

Come specificato nel paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" l'unità in trattazione è collegata alla particella distinta al n. 578 sub. 1, appartenente ad altra ditta, ovvero le due porzioni sono unite de facto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare in trattazione possiede accesso autonomo e non vi sono parti comuni definite nelle planimetrie catastali agli atti.

Non si può escludere a priori la presenza di porzioni di impianti tecnologici condivisi e/o che intersecano l'area di sedime delle altre unità immobiliari facenti parte del maggior fabbricato.



(es. Scarico in fognatura unico per tutti i servizi igienici del complesso - Condotte idriche di adduzione che intersecano l'area di sedime delle altre unità immobiliari - Messa a terra dell'impianto elettrico unica per tutte le unità, ecc.)

Manca, al riguardo, una qualsivoglia Tavola Grafica raffigurante lo schema degli impianti, oltre al fatto e trattasi di un edificio datato e oggetto di vari interventi succedutesi nel tempo.

PATTI

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

Vedasi, per una migliore lettura, anche il paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità immobiliare in trattazione possiede una porta che si affaccia sul cortile posteriore, ovvero su porzione facente parte del Subalterno 2 (altra unità oggetto anch'essa della presente esecuzione immobiliare), ovvero è posta in essere una servitù attiva de facto.



L'unità in oggetto è dotata, altresì, di una porta che la collega alla particella distinta al n. 578 sub. 1, appartenente ad altra ditta, ovvero le due porzioni sono unite de facto.

LOTTO 2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo è presente la documentazione relativa ai certificati ipotecari, mentre non sono presenti le visure catastali attuali e le planimetrie catastali degli immobili in trattazione; lo scrivente ha provveduto ad integrare quanto precede.

PRECISAZIONI

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

Dal sopralluogo e dall'esame delle planimetrie catastali è invece emerso quanto segue:

-- L'unità in trattazione è unita di fatto alla particella distinta al n. 578 sub. 2, appartenente ad altra ditta, non oggetto della presente esecuzione, come meglio risulta dal paragrafo "Dati generali e Ubicazione" ove si specifica l'appartamento in trattazione è composto da due porzioni (porzioni di Unità Immobiliari Urbane - UIU), di cui una non sottoposta all'esecuzione medesima, e intestata ad altra ditta catastale. (**** Omissis ****)"

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1976	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MIRO FALCHI	13/01/1976	24792	11709
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	20/01/1976		
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 04/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 22/09/2009
Reg. gen. 30528 - Reg. part. 5357
Quota: intero
Importo: € 37.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.305,42
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Iscritto a CAGLIARI il 25/02/2010
Reg. gen. 6300 - Reg. part. 1543
Quota: Intero
Importo: € 49.374,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.687,47
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CAGLIARI il 27/04/2011
Reg. gen. 11895 - Reg. part. 2046
Quota: Intero
Importo: € 12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.838,98

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 12/10/2018
Reg. gen. 29771 - Reg. part. 22438
Quota: Intero
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GAVINO MONREALE (SU) - VIA VITTORIO EMANUELE III NC 11

Trattasi di una unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione articolata nei piani Terra - Primo.

Al piano Terra è ubicata unicamente la scala d'accesso interna con il relativo ingresso dalla pubblica via, ed un cortile situato sul fronte opposto, ovvero sul retro del maggior corpo di fabbrica.

NOTA

Prima di descrivere il Piano Primo del bene destinatario del procedimento di esecuzione immobiliare è, a parere dello scrivente, necessario specificare che tale piano è composto da due porzioni (porzioni di Unità

Immobiliari Urbane - UIU), di cui una non sottoposta all'esecuzione medesima, e intestata ad altra ditta catastale. (**** Omissis ****)

Il piano primo, nella sua interezza, ovvero composto da entrambe le porzioni di UIU, consta di un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno, e relativi disimpegni; vi è, inoltre, un balcone e una terrazza parzialmente coperta.

Ai fini della presente perizia estimativa si è considerata unicamente la parte sottoposta ad esecuzione immobiliare.

Nell'elaborato grafico (All. "A"), per una immediata comprensione, la porzione non interessata dal procedimento è stata debitamente contrassegnata ed evidenziata in grigio, la linea di demarcazione è rossa del tipo "tratto e punto", e sono state inserite le opportune didascalie, anche queste in rosso.

CONFINI

L'unità immobiliare in trattazione confina con la via Vittorio Emanuele III per il lato Nord-Est, con altra unità definita al Foglio 37 Particella 580 per il lato Sud-Est; per quanto attiene il lato Nord-Ovest, l'unità in trattazione confina con unità immobiliare distinta al Foglio 37 Particella 578 Sub. 1 e 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento - Vani Principali	63,10 mq	81,10 mq	1,00	81,10 mq	3,00 m	TERRA - PRIMO
Terrazze e Balconi	34,61 mq	38,76 mq	0,25	9,69 mq	0,00 m	PRIMO
Cortile	22,40 mq	27,80 mq	0,10	2,78 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				93,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,57 mq		

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni identificate catastalmente.

Nulla è dato di sapere in merito a parti comuni degli impianti.

Vedasi, per una migliore lettura, anche il paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	579	2		A4	2	4,5	95	199,87	T-1	

Corrispondenza catastale

L'immobile differisce, rispetto alla rappresentazione catastale, nei punti appresso descritti:

1- è presente una copertura tramite lastre di cemento amianto di una porzione della terrazza; (vedasi anche Capitolo dedicato alla "Regolarità Edilizia").

In merito al punto "1" non si ritiene necessario presentare alcuna variazione catastale stante il fatto che tali modifiche andranno eliminate per ripristinare la situazione pregressa ai fini della regolarità edilizia dell'unità immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 579 Categoria A6 Rendita € 0,19 Graffato 1803
Dal 01/01/1992 al 26/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 579 Categoria A6 Rendita € 158,04 Graffato 1803
Dal 26/02/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 579, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5
Dal 09/11/2015 al 06/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 579, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 95 Rendita € 199,87 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NOTA

la data del 30.06.1987 è riferita all'impianto meccanografico.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in trattazione ricade integralmente nel CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE del Comune di San Gavino Monreale.

Le Norme di riferimento sono riferite al dettato dell'Art. 52 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano Paesaggistico Regionale.

Il Piano di attuazione è costituito dal Piano Particolareggiato del Centro Storico del comune di San Gavino Monreale, ove l'immobile in trattazione risulta identificato nel COMPARTO 2 - ISOLATO n. 40 - UNITA' EDILIZIA n. 26.

Si specifica che la predetta unità edilizia n. 26 comprende anche un altro mappale catastale, distinto al Foglio 37 - particella 578 sub 1 e 2 - Piani T e 1[^]. (trattasi di unità immobiliare divisa in due porzioni appartenente a due ditte catastali diverse, ma unite de facto)

Gli interventi ammissibili sono costituiti, nello specifico, da quanto prescritto dalla "Scheda U.E. n. 040_26", che recita:

"---- Presenza di edilizia moderna o recente che presenta elementi non coerenti con il contesto urbano di riferimento per caratteri tipologici e costruttivi. Interventi volti alla riqualificazione tipologica e architettonica estesi all'intera Unità Edilizia, anche mediante demolizione di parti dell'edificato. È inoltre consentita, previo recupero e salvaguardia degli edifici storici qualora presenti, la demolizione e ricostruzione totale o parziale, nonché la realizzazione di eventuali volumi residui a disposizione, attraverso la sopraelevazione e/o costruzione di un nuovo corpo edilizio, nel rispetto dell'area di sedime massima indicata nello schema planimetrico e tipologico nonché delle indicazioni contenute nelle schede progettuali, nei profili di progetto e negli abachi tipologici e architettonici."

"--- Presenza di copertura incongrua in cemento amianto, rimuovere il manufatto in cemento amianto seguendo le prescrizioni di bonifica e la normativa specifica vigente e sostituire la copertura con materiali coerenti con quanto specificato nelle NTA e allegati."

L'immobile oggetto di esecuzione ricade, inoltre, nelle aree interessate dai vincoli previsti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

La classificazione prevista dal suddetto PAI ricade sia in ambito "Hi2" (aree di pericolosità idraulica media), sia in ambito "Hi3" (aree di pericolosità idraulica elevata); il tutto stante il fatto che l'unità in trattazione ricade nel limite di demarcazione tra le due fasce (vedasi All. "A", ove il CTU ha sovrapposto le due mappe GIS per una migliore interpretazione)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non vi sono titoli edilizi in atti di cui abbia riscontro l'Ufficio Tecnico del comune di San Gavino Monreale, come pure non risulta essere presente alcun Certificato di agibilità e/o abitabilità.

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967, ed è ricompreso nel centro di ANTICA E PRIMA FORMAZIONE.

Il tutto come si evince espressamente dal riscontro dell'accesso agli atti effettuato dallo scrivente CTU (vedasi al riguardo l'All. B (Risultanze accesso agli atti e relative copie (B - 1...n) riferite alle varie unità)).

Le uniche differenze riscontrabili, mancando qualsivoglia elaborato progettuale, sono quelle relative alle rappresentazioni grafiche costituite dalle planimetrie catastali agli atti.

Le differenze riscontrate, in riferimento alle planimetrie catastali, consistono in:

BB) realizzazione di una tettoia con lastre di cemento amianto, a parziale copertura della terrazza.

Alla luce di quanto esposto, si può inquadrare il problema della sanabilità degli abusi riscontrati come segue:

-Per quanto attiene al punto "BB" si ritiene la realizzazione della copertura un volume non sanabile, in quanto in contrasto con le norme di attuazione del Piano Particolareggiato, che infatti subordina ogni intervento alla demolizione di tale struttura estranea all'organismo edilizio originario ed al contesto storico morfologico che caratterizza il Centro di Prima e Antica Formazione.

Tale porzione del corpo di fabbrica andrà pertanto demolita e andranno realizzate le opere strettamente necessarie per la rimessa in pristino della situazione preesistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura prevalentemente di mattoni di terra crudi, e in parte di mattoni in laterizio.

Il solaio è realizzato in latero - cemento;

Il manto di copertura risulta essere in tegole di laterizio, ad eccezione della porzione sovrastante la cucina ed il bagno, realizzata in lastre di cemento amianto o similari.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 11

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 è occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare in trattazione possiede accesso autonomo e non vi sono parti comuni definite nelle planimetrie catastali agli atti.

Non si può escludere a priori la presenza di porzioni di impianti tecnologici condivisi e/o che intersecano l'area di sedime delle altre unità immobiliari facenti parte del maggior fabbricato.

(es. Scarico in fognatura unico per tutti i servizi igienici del complesso - Condotte idriche di adduzione che intersecano l'area di sedime delle altre unità immobiliari - Messa a terra dell'impianto elettrico unica per tutte le unità, ecc.)

Manca, al riguardo, una qualsivoglia Tavola Grafica raffigurante lo schema degli impianti, oltre al fatto e trattasi di un edificio datato e oggetto di vari interventi succedutesi nel tempo.

PATTI

Dai documenti agli atti non risulta posta in essere alcuna particolarità rilevante.

Vedasi, per una migliore lettura, anche il paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul cortile posteriore, collegato tramite una scala esterna alla terrazza, si affaccia un'apertura di pertinenza del Subalterno 1 (altra unità oggetto anch'essa della presente esecuzione immobiliare), ovvero è posta in essere una servitù passiva de facto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 9
Trattasi di una unità immobiliare urbana destinata ad attività commerciale, articolata sul solo piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 579, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.120,00
Espletate le necessarie indagini e accertamenti attraverso studi professionali e agenzie immobiliari operanti prevalentemente nel comune di San Gavino Monreale, oltre che dai dati riportati dal O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il secondo semestre 2021, anch'esso valido strumento ausiliario di rilevazione statistica del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU espone in appresso i criteri di stima inerenti gli immobili oggetto della causa. Trattandosi di beni che rivestono carattere di ordinarietà, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato", ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita. Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un'indagine di mercato. Svolte le predette indagini ed assunte le necessarie informazioni, sulle

dinamiche, sul valore e sui prezzi di mercato attualmente praticati nella piazza di San Gavino Monreale per beni immobili aventi caratteristiche pressoché simili a quelli in esame, il sottoscritto ritiene di poter utilizzare gli elementi che seguono. Dal confronto con immobili aventi caratteristiche simili (per ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato), si ottiene una valutazione oscillante tra € 800,00 e 1.100,00 al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. Il tutto riferito ad uno stato di conservazione normale o accettabile; nel caso in specie si è in presenza di un immobile che necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per poter essere utilizzato come la destinazione d'uso prevede. E' necessario, in primis, realizzare un servizio igienico ex novo, stante il fatto che l'unità ne è sprovvista, e deve essere previsto il rifacimento di impianti, infissi e pavimenti; si è in presenza, in ultima analisi, di bene assimilabile ad un rustico da ultimare. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale riferito all'unità di superficie: € 500,00 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 9	106,24 mq	500,00 €/mq	€ 53.120,00	100,00	€ 53.120,00
				Valore di stima:	€ 53.120,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 11
 Trattasi di una unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione articolata nei piani Terra - Primo. Al piano Terra è ubicata unicamente la scala d'accesso interna con il relativo ingresso dalla pubblica via, ed un cortile situato sul fronte opposto, ovvero sul retro del maggior corpo di fabbrica. NOTA Prima di descrivere il Piano Primo del bene destinatario del procedimento di esecuzione immobiliare è, a parere dello scrivente, necessario specificare che tale piano è composto da due porzioni (porzioni di Unità Immobiliari Urbane - UIU), di cui una non sottoposta all'esecuzione medesima, e intestata ad altra ditta catastale. (**** Omissis ****) Il piano primo, nella sua interezza, ovvero composto da entrambe le porzioni di UIU, consta di un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno, e relativi disimpegni; vi è, inoltre, un balcone e una terrazza parzialmente coperta. Ai fini della presente perizia estimativa si è considerata unicamente la parte sottoposta ad esecuzione immobiliare. Nell'elaborato grafico (All. "A"), per una immediata comprensione, la porzione non interessata dal procedimento è stata debitamente contrassegnata ed evidenziata in grigio, la linea di demarcazione è rossa del tipo "tratto e punto", e sono state inserite le opportune didascalie, anche queste in rosso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 579, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 74.326,57
 Espletate le necessarie indagini e accertamenti attraverso studi professionali e agenzie immobiliari operanti prevalentemente nel comune di San Gavino Monreale, oltre che dai dati riportati dal O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il secondo semestre 2021, anch'esso valido strumento ausiliario di rilevazione statistica del mercato immobiliare, il sottoscritto CTU espone in appresso i criteri di stima inerenti gli immobili oggetto della causa. Trattandosi di beni che rivestono carattere di

ordinarietà, e pertanto oggetto, nella pratica corrente, di normali operazioni di compravendita immobiliare, si ritiene adeguato allo scopo prefisso l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato", ossia del valore più probabile attribuito nelle libere contrattazioni di compravendita. Il valore in questione viene espresso in Euro al metro quadro di superficie commerciale, ed è frutto di un'indagine di mercato. Svolte le predette indagini ed assunte le necessarie informazioni, sulle dinamiche, sul valore e sui prezzi di mercato attualmente praticati nella piazza di San Gavino Monreale per beni immobili aventi caratteristiche pressoché simili a quelli in esame, il sottoscritto ritiene di poter utilizzare gli elementi che seguono. Dal confronto con immobili aventi caratteristiche simili (per ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato), si ottiene una valutazione oscillante tra € 700,00 e 900,00 al metro quadrato di superficie lorda ragguagliata. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale riferito all'unità di superficie: € 800,00 €/mq. INTEGRAZIONE PERIZIA L'integrazione in questione consiste nel sottrarre al prezzo stimato di € 74.856,00 il costo della demolizione della piccola tettoia posta in opera a parziale copertura della terrazza. Si è redatto un apposito computo metrico estimativo dal quale si evince che tale costo è quantificabile in € 529,43, pertanto la valutazione corretta risulta pari a: € 74.856,00 - € 529,43, ovvero pari a € 74.326,57. Stante la rigidità della piattaforma telematica in uso, che non prevede la sottrazione di costi, e che calcola automaticamente il valore di stima partendo dal valore unitario e dalla consistenza, si ricalcherà il valore unitario affinché si ottenga la correzione ricercata. Tale valore unitario è pari a $(74.856,00 - 529,43) / 93,57 = 794,3419$ €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 11	93,57 mq	794,34 €/mq	€ 74.326,57	100,00	€ 74.326,57
				Valore di stima:	€ 74.326,57

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

Cagliari, li 28/04/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pillitu Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A. Restituzione planimetrica (A - 1...n) riferite alle varie unità (Aggiornamento al 30/04/2022)

- ✓ N° 1 Altri allegati - B. Risultanze accesso agli atti e relative copie (B - 1...n) riferite alle varie unità (Aggiornamento al 30/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C. Rilievo fotografico (C - 1...n) riferiti alle varie unità (Aggiornamento al 30/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D. Estratti catastali - visure - mappe - planimetrie (D - 1..n) riferiti alle varie unità (Aggiornamento al 30/04/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. Visure Conservatoria (Aggiornamento al 04/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - F. Computo Metrico Estimativo - DEMOLIZIONI (Aggiornamento al 14/09/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 9
Trattasi di una unità immobiliare urbana destinata ad attività commerciale, articolata sul solo piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 579, Sub. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in trattazione ricade integralmente nel CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE del Comune di San Gavino Monreale. Le Norme di riferimento sono riferite al dettato dell'Art. 52 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano Paesaggistico Regionale. Il Piano di attuazione è costituito dal Piano Particolareggiato del Centro Storico del comune di San Gavino Monreale, ove l'immobile in trattazione risulta identificato nel COMPARTO 2 - ISOLATO n. 40 - UNITA' EDILIZIA n. 26. Si specifica che la predetta unità edilizia n. 26 comprende anche un altro mappale catastale, distinto al Foglio 37 - particella 578 sub 1 e 2 - Piani T e 1^ (trattasi di unità immobiliare divisa in due porzioni appartenente a due ditte catastali diverse, ma unite de facto) Gli interventi ammissibili sono costituiti, nello specifico, da quanto prescritto dalla "Scheda U.E. n. 040_26", che recita: "---- Presenza di edilizia moderna o recente che presenta elementi non coerenti con il contesto urbano di riferimento per caratteri tipologici e costruttivi. Interventi volti alla riqualificazione tipologica e architettonica estesi all'intera Unità Edilizia, anche mediante demolizione di parti dell'edificato. È inoltre consentita, previo recupero e salvaguardia degli edifici storici qualora presenti, la demolizione e ricostruzione totale o parziale, nonché la realizzazione di eventuali volumi residui a disposizione, attraverso la sopraelevazione e/o costruzione di un nuovo corpo edilizio, nel rispetto dell'area di sedime massima indicata nello schema planimetrico e tipologico nonché delle indicazioni contenute nelle schede progettuali, nei profili di progetto e negli abachi tipologici e architettonici." "--- Presenza di copertura incongrua in cemento amianto, rimuovere il manufatto in cemento amianto seguendo le prescrizioni di bonifica e la normativa specifica vigente e sostituire la copertura con materiali coerenti con quanto specificato nelle NTA e allegati." L'immobile oggetto di esecuzione ricade, inoltre, nelle aree interessate dai vincoli previsti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI). La classificazione prevista dal suddetto PAI ricade sia in ambito "Hi2" (aree di pericolosità idraulica media), sia in ambito "Hi3" (aree di pericolosità idraulica elevata); il tutto stante il fatto che l'unità in trattazione ricade nel limite di demarcazione tra le due fasce (vedasi All. "A", ove il CTU ha sovrapposto le due mappe GIS per una migliore interpretazione)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 11
Trattasi di una unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione articolata nei piani Terra - Primo. Al piano Terra è ubicata unicamente la scala d'accesso interna con il relativo ingresso dalla pubblica via, ed un cortile situato sul fronte opposto, ovvero sul retro del maggior corpo di fabbrica. NOTA Prima di descrivere il Piano Primo del bene destinatario del procedimento di esecuzione immobiliare è, a parere dello scrivente, necessario specificare che tale piano è composto da due porzioni (porzioni di Unità Immobiliari Urbane - UIU), di cui una non sottoposta all'esecuzione medesima, e intestata ad altra ditta catastale. (**** Omissis ****) Il piano primo, nella sua interezza, ovvero composto da entrambe le porzioni di UIU, consta di un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno, e relativi disimpegni; vi è, inoltre, un balcone e una terrazza parzialmente coperta. Ai fini della presente perizia estimativa si è considerata unicamente la parte sottoposta ad esecuzione immobiliare. Nell'elaborato grafico (All. "A"), per una immediata comprensione, la porzione non interessata dal procedimento è stata debitamente contrassegnata ed evidenziata in grigio, la linea di demarcazione è rossa del tipo "tratto e punto", e sono

21 / 24
21 di 24

state inserite le opportune didascalie, anche queste in rosso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 579, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in trattazione ricade integralmente nel CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE del Comune di San Gavino Monreale. Le Norme di riferimento sono riferite al dettato dell'Art. 52 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano Paesaggistico Regionale. Il Piano di attuazione è costituito dal Piano Particolareggiato del Centro Storico del comune di San Gavino Monreale, ove l'immobile in trattazione risulta identificato nel COMPARTO 2 - ISOLATO n. 40 - UNITA' EDILIZIA n. 26. Si specifica che la predetta unità edilizia n. 26 comprende anche un altro mappale catastale, distinto al Foglio 37 - particella 578 sub 1 e 2 - Piani T e 1^ (trattasi di unità immobiliare divisa in due porzioni appartenente a due ditte catastali diverse, ma unite de facto) Gli interventi ammissibili sono costituiti, nello specifico, da quanto prescritto dalla "Scheda U.E. n. 040_26", che recita: "---- Presenza di edilizia moderna o recente che presenta elementi non coerenti con il contesto urbano di riferimento per caratteri tipologici e costruttivi. Interventi volti alla riqualificazione tipologica e architettonica estesi all'intera Unità Edilizia, anche mediante demolizione di parti dell'edificato. È inoltre consentita, previo recupero e salvaguardia degli edifici storici qualora presenti, la demolizione e ricostruzione totale o parziale, nonché la realizzazione di eventuali volumi residui a disposizione, attraverso la sopraelevazione e/o costruzione di un nuovo corpo edilizio, nel rispetto dell'area di sedime massima indicata nello schema planimetrico e tipologico nonché delle indicazioni contenute nelle schede progettuali, nei profili di progetto e negli abachi tipologici e architettonici." "---- Presenza di copertura incongrua in cemento amianto, rimuovere il manufatto in cemento amianto seguendo le prescrizioni di bonifica e la normativa specifica vigente e sostituire la copertura con materiali coerenti con quanto specificato nelle NTA e allegati." L'immobile oggetto di esecuzione ricade, inoltre, nelle aree interessate dai vincoli previsti dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI). La classificazione prevista dal suddetto PAI ricade sia in ambito "Hi2" (aree di pericolosità idraulica media), sia in ambito "Hi3" (aree di pericolosità idraulica elevata); il tutto stante il fatto che l'unità in trattazione ricade nel limite di demarcazione tra le due fasce (vedasi All. "A", ove il CTU ha sovrapposto le due mappe GIS per una migliore interpretazione)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 369/2018 DEL R.G.E.**



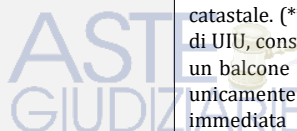
LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 579, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	106,24 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è carente sotto ogni profilo. In dettaglio: - Pavimenti - risultano danneggiati in più parti, e sono caratterizzati da inserti di porzioni di colore diverso. - Intonaci - risultano interessati da aperture di brecce per nuovi infissi di recente realizzazione; si intravedono, altresì, riparazioni puntuali di porzioni presumibilmente ammalorate. - Tinteggiature interne - assenti sulle porzioni di intonaco riparate, ovvero da rifare su tutte le pareti e sul soffitto. - Infissi - l'infisso sul fronte strada è limitato alla sola saracinesca avvolgibile in acciaio, l'infisso sul cortile è in buone condizioni; sono presenti delle nuove aperture, ovvero in corso d'esecuzione, limitate ai soli fori architettonici. - Impianti - (la disamina riguarda il solo impianto elettrico, stante il fatto che l'unità in questione non è dotata di impianto idrico) l'impianto, del tipo esterno con manicotti giuntati, non presenta malfunzionamenti, ma è del tutto datato. Trattasi, in ultima analisi, della sede di un'attività commerciale dismessa.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare urbana destinata ad attività commerciale, articolata sul solo piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	San Gavino Monreale (SU) - via Vittorio Emanuele III nc 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 579, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	93,57 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare urbana destinata a civile abitazione articolata nei piani Terra - Primo. Al piano Terra è ubicata unicamente la scala d'accesso interna con il relativo ingresso dalla pubblica via, ed un cortile situato sul fronte opposto, ovvero sul retro del maggior corpo di fabbrica. NOTA Prima di descrivere il Piano Primo del bene destinatario del procedimento di esecuzione immobiliare è, a parere dello scrivente, necessario specificare che tale piano è composto da due porzioni (porzioni di Unità Immobiliari Urbane - UIU), di cui una non sottoposta all'esecuzione medesima, e intestata ad altra ditta catastale. (**** Omissis ****) Il piano primo, nella sua interezza, ovvero composto da entrambe le porzioni di UIU, consta di un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno, e relativi disimpegni; vi è, inoltre, un balcone e una terrazza parzialmente coperta. Ai fini della presente perizia estimativa si è considerata unicamente la parte sottoposta ad esecuzione immobiliare. Nell'elaborato grafico (All. "A"), per una immediata comprensione, la porzione non interessata dal procedimento è stata debitamente		



	contrassegnata ed evidenziata in grigio, la linea di demarcazione è rossa del tipo "tratto e punto", e sono state inserite le opportune didascalie, anche queste in rosso.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

