

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Foddis Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali	4
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Composizione lotto.....	11
Titolarità	11
Stato di occupazione	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2020 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.646,80	16



INCARICO

All'udienza del 11/08/2023, il sottoscritto Ing. Foddis Gabriele, con studio in Via Machiavelli, 100 - 09131 - Cagliari (CA), email gabri.foddis@tiscali.it, PEC gabriele.foddis@ingpec.eu;gabri.foddis@pec.it, Tel. 328 9485143, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA) - Villaggio delle Mimose, Via delle Rane SNC, piano S1-T - S2 (Coord. Geografiche: 39.28225642594758, 9.35871273728916)

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

La Planimetria Catastale è difforme rispetto allo stato attuale:

Difformità rilevata è stata al piano terra la presenza di 4 ampliamenti nella veranda NORD-OVEST E SUD-OVEST.

Stabilito dal Comune di Sinnai: "Che il costo unitario di costruzione degli edifici residenziali, definito per il Comune di Sinnai con determinazione determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica, Pianificazione Generale ed attuativa, edilizia privata e SUAPE, Protezione civile n. 841 del 28/12/2021, deve intendersi aggiornato, per l'anno 2022, dagli attuali euro 262,20 (duecentosessantadue,20) a euro 296,13 (duecentonovantasei/13) al metro quadrato di superficie complessiva;

Per sanare questi 4 ampliamenti il calcolo degli oneri di costruzione-urbanizzazione è 43,94 mq x 296,13 €/mq= 13.011,95 €. Per la regolarizzazione il tecnico abilitato presenterà un accertamento di conformità per le opere edilizie non conformi (parcella del tecnico abilitato a presentare la domanda di accertamento di conformità circa 1.000,00 €)

DOCFA CATASTALE

Un tecnico abilitato potrà presentare una DOCFA per l'aggiornamento della distribuzione interna dei tramezzi.

Il costo delle spese tecniche si aggira tra i 350 € e i 500 € a cui si aggiungono le spese catastali per il deposito di 50 €.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Ai sensi Articolo 24 del DPR 380-2001, così come modificato dall'articolo 10 della legge n°120-2020 in luogo del certificato di agibilità, in passato rilasciato dal Comune, un tecnico abilitato potrà presentare la segnalazione certificata di agibilità.

Il costo delle spese tecniche si aggira tra i 500 € e i 600 € a cui si aggiungono il pagamento dei diritti di segreteria tra i 75€ e i 112 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1991 al 23/04/1992	**** Omissis ****	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) - SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/06/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cagliari	14/12/1991	38	1114		
Dal 23/04/1992 al 07/03/2002	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/04/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	30/03/1992	n. 21B1/1992)			
Dal 07/03/2002 al 08/10/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello	07/03/2002	11264	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	15/03/2002	10623.1/2002	13651
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2002 al 27/03/2006	**** Omissis ****	TESTAMENTO PUBBLICO - SUCESSIONE Voltura n. 3917.1/2004 - Pratica n. CA0203704 in atti dal 09/08/2004			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello	08/10/2002	12582	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari (CA)	12/04/2003	16016	12121
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari (CA)	26/11/2002	42	121
Dal 27/03/2006 al 20/06/2006	**** Omissis ****	VARIAZIONE Pratica n. CA0087019 - AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10064.1/2006)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/03/2006		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2006 al 09/04/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 20821.1/2006			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Marcello	20/06/2006	23241	10421
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/07/2006	31321	20821
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 16/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a Cagliari il 26/06/2006
Reg. gen. 27667 - Reg. part. 4616
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 115.000,00
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cagliari il 10/03/2020
Reg. gen. 6740 - Reg. part. 5137
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

Il terreno all'interno del quale è costruito l'immobile (F68 M 42) confina a EST con il mappale 43,a SUD con il mappale 41, a OVEST con il mappale 1863, a NORD con la strada di accesso al lotto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,98 mq	90,40 mq	1	90,40 mq	2,40 m	T
Cantina	50,96 mq	62,00 mq	0,20	12,40 mq	1,90 m	S2
Locale di deposito	58,98 mq	70,68 mq	0,20	14,14 mq	1,90 m	S1
Terrazza	34,70 mq	36,15 mq	0,25	9,04 mq	1,95 m	S1
Veranda	61,66 mq	64,00 mq	0,95	60,80 mq	3,13 m	T
Sottotetto (autonomo)	40,17 mq	46,38 mq	0,33	15,31 mq	1,48 m	1
Giardino	4304,00 mq	4304,00 mq	0,01	43,04 mq	0,10 m	S1-S2-T
Cortile	27,27 mq	28,00 mq	0,15	4,20 mq	0,00 m	S2
Posto auto scoperto	60,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				260,13 mq		



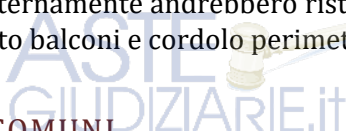
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	260,13 mq	



STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta internamente al piano interrato, seminterrato e sottotetto della muffa in alcuni ambienti, basterebbe una mano di tinta antimuffa; invece al piano terra è in buono stato (vedi foto). La parte in ampliamento al Piano Terra lato veranda Nord-Ovest e Sud-Ovest (4 ambienti) è allo stato grezzo da ultimare (impianti, pavimenti, intonaci, rivestimenti, porte e finestre, materiali etc).

Invece esternamente andrebbero ristrutturate alcune parti delle facciate, in alcuni punti si vedono anche i ferri, soprattutto balconi e cordolo perimetrale del tetto.



PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	42	1		A3	3	6	69	371,85	S1-T - S2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
68	42				ENTE URBANO		60 00				

Corrispondenza catastale

La Planimetria Catastale è difforme rispetto allo stato attuale:

Difformità rilevata è stata al piano terra la presenza di 4 ampliamenti nella veranda lato NORD-OVEST E SUD-OVEST.

Stabilito dal Comune di Sinnai: "Che il costo unitario di costruzione degli edifici residenziali, definito per il Comune di Sinnai con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica, Pianificazione Generale ed attuativa, edilizia privata e SUAPE, Protezione civile n. 841 del 28/12/2021, deve intendersi



aggiornato, per l'anno 2022, dagli attuali euro 262,20 (duecentosessantadue,20) a euro 296,13 (duecentonovantasei/13) al metro quadrato di superficie complessiva;

Per sanare questi 4 ampliamenti il calcolo degli oneri di costruzione-urbanizzazione è 43,94 mq x 296,13 €/mq= 13.011,95 €. Per la regolarizzazione il tecnico abilitato presenterà un accertamento di conformità per le opere edilizie non conformi (parcella del tecnico abilitato a presentare la domanda di accertamento di conformità circa 1.000,00 €)

DOCFA CATASTALE

La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato attuale nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Un tecnico abilitato potrà presentare una DOCFA per l'aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo delle spese tecniche si aggira tra i 350 € e i 500 € a cui si aggiungono le spese catastali per il deposito di 50 €.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Ai sensi Articolo 24 del DPR 380-2001, così come modificato dall'articolo 10 della legge n°120-2020 in luogo del certificato di agibilità, in passato rilasciato dal Comune, un tecnico abilitato potrà presentare la segnalazione certificata di agibilità.

Il costo delle spese tecniche si aggira tra i 500 € e i 600 € a cui si aggiungono il pagamento dei diritti di segreteria tra i 75€ e i 112 €.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 16/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 42 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano S1-S2-T
Dal 14/05/1985 al 24/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 406 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 13 10 Reddito agrario € 0,20
Dal 14/05/1985 al 24/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 68, Part. 42 Qualità Pascolo cespugliato Cl.2 Superficie (ha are ca) 46 90 Reddito agrario € 0,73
Dal 16/06/1991 al 23/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 42 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano S1-S2-T

Dal 23/04/1992 al 07/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 42 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano S1-S2-T
Dal 07/03/2002 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 42, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano S1-S2-T
Dal 20/06/2006 al 09/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 42, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano S1-S2-T

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile di cui trattasi, insiste su un area sita nel Comune di Sinnai, nel PUC Piano Urbanistico Comunale in zona turistico - residenziale 5F2, distinta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 68 Mappale 42.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato principale è stato costruito a seguito della Concessione Edilizia n°398 del 05/09/1980. In seguito è stato presentato un condono edilizio ai sensi del Decreto Legge 269/2003 art.32 e L.R. n°4 del 26/02/2004.

Per la regolarizzazione il tecnico abilitato presenterà un accertamento di conformità per le opere edilizie non conformi.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Ai sensi Articolo 24 del DPR 380-2001, così come modificato dall'articolo 10 della legge n°120-2020 in luogo del certificato di agibilità, in passato rilasciato dal Comune, un tecnico abilitato potrà presentare la segnalazione certificata di agibilità.

Il costo delle spese tecniche si aggira tra i 500 € e i 600 € a cui si aggiungono il pagamento dei diritti di segreteria tra i 75€ e i 112 €.

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.



Si è verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione:

il progetto è difforme rispetto allo stato attuale nella diversa distribuzione interna dei tramezzi e nell'ampliamento di 4 ambienti allo stato grezzo al Piano Terra:

Difformità rilevata è stata al piano terra la presenza di 4 ampliamenti nella veranda lato Nord-Ovest e Sud-Ovest.

Stabilito dal Comune di Sinnai: "Che il costo unitario di costruzione degli edifici residenziali, definito per il Comune di Sinnai con determinazione determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica, Pianificazione Generale ed attuativa, edilizia privata e SUAPE, Protezione civile n. 841 del 28/12/2021, deve intendersi aggiornato, per l'anno 2022, dagli attuali euro 262,20 (duecentosessantadue,20) a euro 296,13 (duecentonovantasei/13) al metro quadrato di superficie complessiva;

Per sanare questi 4 ampliamenti il calcolo degli oneri di costruzione-urbanizzazione è $43,94 \text{ mq} \times 296,13 \text{ €/mq} = 13.011,95 \text{ €}$. Per la regolarizzazione il tecnico abilitato presenterà un accertamento di conformità per le opere edilizie non conformi (parcella del tecnico abilitato a presentare la domanda di accertamento di conformità circa 1.000,00 €)

Relativamente agli impianti non sono a norma e per i costi di adeguamento degli stessi il tecnico chiede:

- 300 € per il certificato energetico dell'immobile / APE,
- 1000 € per la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico,
- 1000 € per la dichiarazione di conformità dell'impianto termico,
- 1000 € per la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione si articola su tre piani di cui solo uno completamente fuori terra (il piano terra). La copertura è a falde inclinate che seguono la forma ottagonale della costruzione. Le difformità della costruzione realizzata rispetto a quella prevista dal progetto approvato sono così sintetizzabili:

al Piano Terra, il passaggio coperto è chiuso e inglobato nella costruzione e attorno ad essa è costruita una veranda con la stessa forma ottagonale; sono state aggiunte 4 camere ancora al grezzo da ultimare, con ai lati dell'immobile le scale per collegare i locali sottostanti;

al Piano Seminterrato c'è un locale attrezzi/garage e bagno.

al Piano Interrato c'è un locale di sgombero;

Quindi, entrando più nello specifico la costruzione attuale ha le seguenti caratteristiche:

al piano terra sono presenti una zona pranzo—soggiorno con angolo cottura, dispensa e wc; sono state aggiunte 4 camere ancora al grezzo da ultimare. Invece esternamente, su tre lati della costruzione, si articola una veranda coperta. Dal piano terra al piano sottotetto si accede tramite una scala ripida, dal soggiorno. Il piano sottotetto è arieggiato tramite delle finestrelle ubicate nella copertura ed in essa integrate.



Al piano seminterrato sono presenti quattro ambienti destinati a locali di sgombero, un ripostiglio, un wc il disimpegno e una terrazza; al piano interrato sono presenti uno spazio unico destinato a locale di sgombero, due locali adibiti a cantina e un wc. Gli ambienti dei piani interrato, seminterrato e piano terra non sono collegati tra di loro dall'interno, ma solo esternamente attraverso le due rampe di scale ubicate lateralmente.

La costruzione è stata edificata con fondazioni in c.c.a. del tipo continuo, la struttura portante è costituita: per il piano interrato ed il piano seminterrato, da muratura perimetrale in blocchetti di cls con pilastri centrali in c.c.a. con funzione collaborante; per il piano terra da murature perimetrali in muroblocco laterizio del tipo pesante e pilastri in c.c.a. con funzione collaborante per il loggiato. I solai sono del tipo misto in c.c.a. e laterizio dello spessore di cm 20. Le tramezzature sono in mattoni laterizio 8x15x30 con intonaci del tipo civile e tinteggiature del tipo antimuffa. I pavimenti sono in piastrelle di gres monocottura della dimensione di cm 30x30; il rivestimento delle pareti dei servizi igienici e delle zone di cottura sono ugualmente in piastrelle di gres monocottura ma delle dimensioni di cm 20x20; gli infissi esterni sono in legno dotati di sportelloni a due ante sempre in legno; le porte interne sono anch'esse in legno.

Lo smaltimento delle acque piovane avviene per deflusso naturale nelle cunette stradali tramite canali già esistenti nella costruzione e pluviali in pvc tinteggiato con le stesse tinte delle pareti esterne; lo smaltimento delle acque luride avviene per collegamento alla fossa biologica non perdente a svuotamento periodico edificata con la costruzione. L'approvvigionamento idrico avviene per allaccio alla rete idrica comunale e distribuita negli alloggi tramite idonea rete idrica interna di idonea sezione.

L'impianto elettrico andrebbe rivisto con le norme attuali.

Manca l'impianto di climatizzazione / raffrescamento per l'estate.

Per il riscaldamento l'immobile è dotato di una caldaia, installata esternamente al piano Interrato, che alimenta dei termosifoni e l'acqua calda sanitaria.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA) - Villaggio delle Mimose, Via delle Rane SNC, piano S1-T - S2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il titolare risulta di stato celibe.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** debitore nato a SINNAI (CA) il 14/07/1974 **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Ci sono oneri condominiali che il proprietario **** Omissis **** non ha pagato al condominio il Villaggio delle Mimose.

Riporto quanto scritto dal Sig. **** Omissis **** inviati alla mia PEC in data 20/02/2024:

"Infine, per quanto riguarda i vincoli ed oneri condominiali, allego il bilancio preventivo 2023 da cui si evince un debito di 3870.25 €. Come può notare, ci sono numerosi condomini che hanno smesso di pagare da diversi anni. Per sottolineare il mio punto di vista, alcuni condomini hanno già querelato (ed alcuni già vinto le relative cause) il condominio. In questa sede eviterò di entrare in merito alle diverse motivazioni che hanno portato alla mia decisione di non pagare il condominio. Sarà sufficiente sapere che ci sono un'infinità di incongruenze e anomalie, oltre a probabili illeciti che mettono il condominio nella posizione di non avere più ragione di esistere. A riprova di quanto dichiarato, nonostante vantino un presunto credito da diversi anni, non ho mai ricevuto solleciti o intimazioni di pagamento."

Allego Bilancio preventivo 2023.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA) - Villaggio delle Mimose, Via delle Rane SNC, piano S1-T - S2

L'immobile sito nel comune di Sinnai, in località Villaggio delle Mimose, in via delle Rane SNC ricade in zona turistico - residenziale 5F2. La costruzione si articola su tre piani di cui solo uno completamente fuori terra (il piano terra). La copertura è a falde inclinate che seguono la forma ottagonale della costruzione. La costruzione attuale ha le seguenti caratteristiche: al piano terra sono presenti una zona pranzo—soggiorno con angolo cottura, dispensa e wc; sono state aggiunte 4 camere ancora al grezzo da ultimare; esternamente, su tre lati della costruzione, si articola una veranda coperta. In questo piano inoltre è stata abbassata l'altezza utile iniziale per consentire la realizzazione di un piano sottotetto, al quale si accede tramite una scala ripida, dal soggiorno. Il piano sottotetto è arieggiato tramite delle finestrelle ubicate nella copertura ed in essa integrate. Ai piano seminterrato sono presenti quattro ambienti destinati a locali di sgombero, un bagno e un disimpegno ed esternamente una terrazza. Al piano interrato sono presenti uno spazio unico destinato a locale di sgombero, due locali adibiti a cantina e un bagno. Gli ambienti dei piani interrato, seminterrato e piano terra non sono collegati tra di loro dall'interno, ma solo esternamente attraverso le due rampe di scale ubicate lateralmente. La costruzione è stata edificata con fondazioni in c.c.a. del tipo continuo, la struttura portante è costituita: per il piano interrato ed il piano seminterrato, da muratura perimetrale in blocchetti di cls con pilastri centrali in c.c.a. con funzione collaborante; per il piano terra da muraure perimetrali in muroblocco laterizio del tipo pesante e pilastri in c.c.a. con funzione collaborante per il loggiato. I solai sono del tipo misto in c.c.a. e laterizio dello spessore di cm 20. Le tramezzature sono in mattoni laterizio 8x15x30 con intonaci del tipo civile e tinteggiature del tipo antimuffa. I pavimenti sono in piastrelle di gres monocottura della dimensione di cm 30x30; il rivestimento delle pareti dei servizi igienici e delle zone di cottura sono ugualmente in piastrelle di gres monocottura ma delle dimensioni di cm 20x20; gli infissi esterni sono in legno dotati di sportelloni a due ante sempre in legno; le porte interne sono anch'esse in legno. Per quanto riguarda il riscaldamento l'immobile è dotata di una caldaia, installata esternamente al piano Interrato, che alimenta dei termosifoni e l'acqua calda sanitaria. Per i parcheggi è disponibile un vasto lotto e per quanto riguarda i servizi vicini distanti 3-4 km dall'immobile lungo la strada SS125 è ubicato un Ristorante/bottega. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 42, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 42, Qualità ENTE URBANO



Valore di stima del bene: € 182.091,00
 La stima è stata eseguita considerando il valore unitario minimo per abitazione di tipo civili in stato conservativo normale di € 700 a mq, dedotto dalle tabelle dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sinnai (CA) - Villaggio delle Mimose, Via delle Rane SNC, piano S1-T - S2	260,13 mq	700,00 €/mq	€ 182.091,00	100,00	€ 182.091,00
				Valore di stima:	€ 182.091,00

Valore di stima: € 182.091,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	13.011,95
Parcella Tecnico per accertamento di conformità	€	1.000
Docfa + spese	€	550
Certificato di Agibilità + diritti di segreteria	€	712
APE - Attestato Prestazione Energetica	€	300
Impianto Elettrico	€	1.000
Impianto Termico	€	1.000
Impianto Idrico - Fognario	€	1.000
spese condominiali 2023	€	3.870,25
Ristrutturazione esterna (Facciate, ponteggio, balconi e cordolo tetto)	€	18.000
Ristrutturazione interna (Ultimazione stato grezzo, impianti e tinteggiatura ambienti)	€	20.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore finale di stima: € 121.646,80



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 08/04/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Foddis Gabriele



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sinnai (CA) - Villaggio delle Mimose, Via delle Rane SNC, piano S1-T - S2

L'immobile sito nel comune di Sinnai, in località Villaggio delle Mimose, in via delle Rane SNC ricade in zona turistico - residenziale 5F2. La costruzione si articola su tre piani di cui solo uno completamente fuori terra (il piano terra). La copertura è a falde inclinate che seguono la forma ottagonale della costruzione. La costruzione attuale ha le seguenti caratteristiche: al piano terra sono presenti una zona pranzo—soggiorno con angolo cottura, dispensa e wc; sono state aggiunte 4 camere ancora al grezzo da ultimare; esternamente, su tre lati della costruzione, si articola una veranda coperta. In questo piano inoltre è stata abbassata l'altezza utile iniziale per consentire la realizzazione di un piano sottotetto, al quale si accede tramite una scala ripida, dal soggiorno. Il piano sottotetto è arieggiato tramite delle finestrelle ubicate nella copertura ed in essa integrate. Ai piano seminterrato sono presenti quattro ambienti destinati a locali di sgombero, un bagno e un disimpegno ed esternamente una terrazza. Al piano interrato sono presenti uno spazio unico destinato a locale di sgombero, due locali adibiti a cantina e un bagno. Gli ambienti dei piani interrato, seminterrato e piano terra non sono collegati tra di loro dall'interno, ma solo esternamente attraverso le due rampe di scale ubicate lateralmente. La costruzione è stata edificata con fondazioni in c.c.a. del tipo continuo, la struttura portante è costituita: per il piano interrato ed il piano seminterrato, da muratura perimetrale in blocchetti di cls con pilastri centrali in c.c.a. con funzione collaborante; per il piano terra da muraure perimetrali in muroblocco laterizio del tipo pesante e pilastri in c.c.a. con funzione collaborante per il loggiato. I solai sono del tipo misto in c.c.a. e laterizio dello spessore di cm 20. Le tramezzature sono in mattoni laterizio 8x15x30 con intonaci del tipo civile e tinteggiature del tipo antimuffa. I pavimenti sono in piastrelle di gres monocottura della dimensione di cm 30x30; il rivestimento delle pareti dei servizi igienici e delle zone di cottura sono ugualmente in piastrelle di gres monocottura ma delle dimensioni di cm 20x20; gli infissi esterni sono in legno dotati di sportelloni a due ante sempre in legno; le porte interne sono anch'esse in legno. Per quanto riguarda il riscaldamento l'immobile è dotata di una caldaia, installata esternamente al piano Interrato, che alimenta dei termosifoni e l'acqua calda sanitaria. Per i parcheggi è disponibile un vasto lotto e per quanto riguarda i servizi vicini distanti 3-4 km dall'immobile lungo la strada SS125 è ubicato un Ristorante/bottega. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 42, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 42, Qualità ENTE URBANO
Destinazione urbanistica: L'immobile di cui trattasi, insiste su un area sita nel Comune di Sinnai, nel PUC Piano Urbanistico Comunale in zona turistico - residenziale 5F2, distinta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 68 Mappale 42.

Prezzo base d'asta: € 121.646,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2020 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.646,80

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sinnai (CA) - Villaggio delle Mimose, Via delle Rane SNC, piano S1-T - S2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 42, Sub. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 68, Part. 42, Qualità ENTE URBANO	Superficie	260,13 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta internamente al piano interrato, seminterrato e sottotetto della muffa in alcuni ambienti, basterebbe una mano di tinta antimuffa; invece al piano terra è in buono stato (vedi foto). La parte in ampliamento al Piano Terra lato veranda Nord-Ovest e Sud-Ovest (4 ambienti) è allo stato grezzo da ultimare (impianti, pavimenti, intonaci, rivestimenti, porte e finestre, materiali etc). Invece esternamente andrebbero ristrutturate alcune parti delle facciate, in alcuni punti si vedono anche i ferri, soprattutto balconi e cordolo perimetrale del tetto.		
Descrizione:	L'immobile sito nel comune di Sinnai, in località Villaggio delle Mimose, in via delle Rane SNC ricade in zona turistico - residenziale 5F2. La costruzione si articola su tre piani di cui solo uno completamente fuori terra (il piano terra). La copertura è a falde inclinate che seguono la forma ottagonale della costruzione. La costruzione attuale ha le seguenti caratteristiche: al piano terra sono presenti una zona pranzo—soggiorno con angolo cottura, dispensa e wc; sono state aggiunte 4 camere ancora al grezzo da ultimare; esternamente, su tre lati della costruzione, si articola una veranda coperta. In questo piano inoltre è stata abbassata l'altezza utile iniziale per consentire la realizzazione di un piano sottotetto, al quale si accede tramite una scala ripida, dal soggiorno. Il piano sottotetto è arieggiato tramite delle finestrelle ubicate nella copertura ed in essa integrate. Ai piano seminterrato sono presenti quattro ambienti destinati a locali di sgombero, un bagno e un disimpegno ed esternamente una terrazza. Al piano interrato sono presenti uno spazio unico destinato a locale di sgombero, due locali adibiti a cantina e un bagno. Gli ambienti dei piani interrato, seminterrato e piano terra non sono collegati tra di loro dall'interno, ma solo esternamente attraverso le due rampe di scale ubicate lateralmente. La costruzione è stata edificata con fondazioni in c.c.a. del tipo continuo, la struttura portante è costituita: per il piano interrato ed il piano seminterrato, da muratura perimetrale in blocchetti di cls con pilastri centrali in c.c.a. con funzione collaborante; per il piano terra da murature perimetrali in murello laterizio del tipo pesante e pilastri in c.c.a. con funzione collaborante per il loggiato. I solai sono del tipo misto in c.c.a. e laterizio dello spessore di cm 20. Le tramezzature sono in mattoni laterizio 8x15x30 con intonaci del tipo civile e tinteggiature del tipo antimuffa. I pavimenti sono in piastrelle di gres monocottura della dimensione di cm 30x30; il rivestimento delle pareti dei servizi igienici e delle zone di cottura sono ugualmente in piastrelle di gres monocottura ma delle dimensioni di cm 20x20; gli infissi esterni sono in legno dotati di sportelloni a due ante sempre in legno; le porte interne sono anch'esse in legno. Per quanto riguarda il riscaldamento l'immobile è dotata di una caldaia, installata esternamente al piano Interrato, che alimenta dei termosifoni e l'acqua calda sanitaria. Per i parcheggi è disponibile un vasto lotto e per quanto riguarda i servizi vicini distanti 3-4 km dall'immobile lungo la strada SS125 è ubicato un Ristorante/bottega.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** debitore nato a SINNAI (CA) il 14/07/1974 **** Omissis ****		

