

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simoncini Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	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.....	7
Regolarità edilizia.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Composizione lotto.....	11
Titolarità	11
Stato di occupazione	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2018 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.821,25	16

All'udienza del 27/03/2020, il sottoscritto Ing. Simoncini Simone, con studio in Via Gerolamo Fracastoro, 21 - 09126 - Cagliari (CA), email simonesimoncini71@gmail.com, PEC simone.simoncini@ingpec.eu, Tel. 3280032837, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Donori (SU) - VIA GUGLIELMO MARCONI 26

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/2002	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO ONANO	23/09/2002	3186	1573
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CAGLIARI	25/09/2002	43848	34571
		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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 08/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CAGLIARI il 13/07/2004
Reg. gen. 25628 - Reg. part. 4224
Importo: € 82.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 55.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: SECHI GIANMASSIMO
Data: 09/07/2004
N° repertorio: 62419
N° raccolta: 19264

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a CAGLIARI il 04/10/2007
Reg. gen. 39560 - Reg. part. 7657
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Spese: € 180.000,00
Percentuale interessi: 5,93 %
Rogante: LORIGA VITTORIO
Data: 27/09/2007
N° repertorio: 516101
N° raccolta: 35886

Trascrizioni

- **DONAZIONE ACCETTATA**
Trascritto a DOLIANOVA il 25/09/2002
Reg. gen. 43848 - Reg. part. 34571
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 01/03/2018
Reg. gen. 5819 - Reg. part. 4440
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si fa presente che il nominativo di
nella visura catastale.

! è riportato così come indicato

Dalle trascrizioni e dagli atti risulta il nominativo di '

CONFINI

Nord Est: Via Guglielmo Marconi;

Nord Ovest: Foglio 25, Mappale 2243 (vedi estratto di mappa);

Sud Ovest: Foglio 25, Mappale 937 (vedi estratto di mappa);

Ovest: Foglio 25, Mappale 819 (vedi estratto di mappa);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,80 mq	76,96 mq	1	76,96 mq	2,70 m	Primo
Cortile	28,29 mq	32,13 mq	0.4	12,85 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	13,48 mq	14,58 mq	0.4	5,83 mq	2,70 m	Primo
Sottotetto (autonomo)	1,17 mq	3,81 mq	0.2	0,76 mq	2,00 m	Secondo
Terrazza	79,06 mq	84,43 mq	0.25	21,11 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				117,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla base dei rilievi effettuati, si riporta di seguito la tabella delle superfici divise per vani:

PIANO TERRA

cortile 9,22 mq

porticato 19,07 mq

PIANO PRIMO

ingresso angolo cottura pranzo 24,07 mq

camera matrimoniale 14,56 mq

camera 11,29 mq

disimpegno 10,08 mq

bagno 6,80 mq

ASTE GIUDIZIARIE®
cortile balcone scala 13,48 mq
PIANO SECONDO (COPERTURA)

ASTE GIUDIZIARIE®

disimpegno 1,17 mq

terrazza praticabile 79,06 mq

STATO CONSERVATIVO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali pur necessitando di urgenti interventi di manutenzione. Si segnala che le facciate esposte a sud-est e sud-ovest risultano essere prive di intonaco e tinteggiatura, presentano, quindi a vista, i mattoni e le strutture in conglomerato cementizio armato. Le pareti interne, e soprattutto i soffitti, presentano la tinteggiatura e parti dell'intonaco degradati da fenomeni di infiltrazione d'acqua dalla terrazza di copertura. Risultano quindi necessari interventi per il ripristino e o realizzazione di alcune porzioni di intonaco e tinteggiatura su tutte le superfici indicate, nonché il rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura a terrazza praticabile.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni

DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	820	5		A3	3	4 vani	104	216,91	T-1	

Corrispondenza catastale

Le indagini avviate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Cagliari, sono state svolte ai fini della corretta identificazione dell'immobile in questione. Dall'analisi della documentazione prodotta nella presente relazione, si evince che il bene in oggetto sia censito al N.C.E.U. del comune di Cagliari (CA) al Foglio 25 Particella 820 Subalterno 5, come riportato nella tabella sovrastante. Alla luce dei rilievi effettuati e dal confronto di questi ultimi con la planimetria catastale, si dichiara che non sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali. Si evidenziano:

al piano terra

lievi difformità sulla sagoma dell'area cortilizia;

al piano primo

diverse difformità relative alla distribuzione degli spazi interni come in prossimità dell'ingresso della casa, nel corridoio o nel disimpegno dove si rileva inoltre la presenza di una scala che conduce alla copertura a terrazza

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
6 / 16
6 di 16

praticabile, nella camera matrimoniale, nel prospetto esposto a sud-ovest dove è presente una finestra non indicata in planimetria;

al piano secondo

si rileva la presenza della copertura a terrazza praticabile non presente in planimetria.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1986 al 27/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 820 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5 Piano T-1
Dal 27/10/1995 al 23/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 820, Sub. 3 Categoria F5
Dal 23/09/2002 al 02/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 820, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 104 Rendita € 216,91 Piano T-1

Si fa presente che il nominativo di
nella visura catastale.

è riportato così come indicato

Dalle trascrizioni e dagli atti risulta il nominativo di '

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Donori con varie D.C.C. ha adottato il Piano di Fabbricazione (P.d.F.) e il REC aggiornati con D.C.C. n.41 del 19.11.2010.

L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogena B "completamento residenziale". Le parti del territorio comunale classificate "B" sono destinate al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definito nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01. Per i fabbricati prospicienti il centro storico, oltre alle norme del presente articolo, si applica l'art. 22 delle NTA del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Oltre alla residenza sono ammessi:

- Pubblico esercizio al dettaglio;
- Attività commerciali di media struttura di vendita;
- Autorimesse pubbliche e private;
- Uffici e studi professionali;

-Strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture di ristoro, strutture sanitarie, servizi pubblici e privati;

-Attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie;

In zona B non sono ammessi:

-Industrie di qualsiasi genere;

-Macelli;

-Stalle e ricoveri per animali in genere;

-Depositi all'aperto;

-Ogni altra attività che rechi pregiudizio, disturbi, o danni all'agglomerato residenziale;

La superficie massima coperta per l'edificazione non può superare i 2/3 della superficie dell'intero lotto.

L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile una discontinuità. Per i lotti con fronte inferiore, qualora l'edificazione a filo strada comporti soluzioni tecniche e di utilizzo del lotto non accettabili, è consentito l'arretramento.

Per l'edificazione in arretramento deve comunque essere rispettato il distacco minimo di 4 metri lineari dal ciglio stradale.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici al contorno, intendendo per edifici al contorno quelli adiacenti a quello interessato all'edificazione; in ogni caso l'altezza massima consentita per gli edifici è pari a 7,50 ml. Qualora l'edificazione sia prevista a filo strada l'altezza massima non può essere superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospettano gli edifici. L'altezza massima va valutata all'intradosso dell'edificio o alla sommità di un eventuale fascione, se di altezza maggiore di 0,50 metri. In caso di interruzione di falda l'altezza va valutata all'intradosso della parte superiore della falda, considerando come interruzione di falda una discontinuità che interessi una quota di falda superiore ad 1/5 della larghezza totale della falda.

La progettazione dovrà comunque tenere conto del contesto urbanistico ed ambientale in cui il nuovo edificio dovrà inserirsi, evitando l'uso di materiali e tipologie avulse della realtà locale. In particolare, dovrà curarsi la finitura esterna degli edifici (intonaci, tinteggiature, ecc.) da considerarsi come uno degli elementi che contribuiscono a definire ultimata la costruzione, in rapporto agli impegni ed agli obblighi legati alla autorizzazione o concessione edilizia;

Le parti dei lotti che restano libere dall'edificazione (spazi esterni) possono essere pavimentate per un massimo del 50% della loro superficie, la parte restante deve essere sistemata "a verde" secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento del verde (allegato C del Regolamento Edilizio).

Il limite di cui sopra può essere superato solo utilizzando pavimentazioni drenanti.

Le recinzioni sui confini privati devono avere altezza massima di 3,00 m. Qualora i confini dei lotti siano prospettanti su strade o su spazi pubblici l'altezza massima è ridotta a 2,50 m. Le recinzioni fronte strada potranno essere del tipo a "vista" con parete piena per un'altezza massima di 1,00ml.

Per gli interventi nei lotti interni non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza della possibilità di collegamento con le infrastrutture pubbliche.

In aggiunta a quanto previsto agli artt. 43 e 44 del Regolamento edilizio si dispone:

I parcheggi privati possono essere localizzati anche in prossimità dell'intervento purchè a distanza non superiore a mt.50 dal perimetro del lotto.

Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo fermo restando il rispetto degli standards preesistenti.

In ogni caso deve essere previsto un posto macchina "effettivo" della superficie di almeno 12 mq per ogni nuova unità immobiliare.

All'interno dello stesso comparto è possibile procedere a cessioni di volumetria anche fra lotti non confinanti mediante regolare atto fra le parti, registrato e trascritto, di cui deve essere data comunicazione ufficiale al Responsabile del Servizio Tecnico, che provvederà ad annotarlo in un apposito registro .

Per la porzione di zona "B" del comparto 23 contrassegnata come "B*", l'indice fondiario è pari a 0,0 mc/mq, intendendo che può essere frazionata e accorpata ai lotti adiacenti ed utilizzata come cortile o spazio verde privato, ma non contribuisce ad incrementarne il volume fondiario.

Dati progetto:

- Area Lotto: 400,00 mq
- Indice fondiario 3,00 mc/mq
- Sup. occupabile: 0,50 mq/mq mq
- Sup. coperta lotto: 176,17,76 mq
- Volume edificato lotto: 967,57 mc
- Sup. utile abitativa bene 1 P1: 66,80 mq
- Sup. cortili e terrazze bene 1: 108,52 mq

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.

L'intero fabbricato, di cui è parte l'immobile (abitazione) in questione, si trova nella zona B "completamento residenziale" del Comune di Donori.

È stata condotta, presso gli uffici tecnici "Edilizia Privata" del Comune di Donori, una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile, con particolare riferimento alla regolarità della costruzione. Gli atti recuperati riguardano la realizzazione di due immobili compreso l'immobile in questione.

Di seguito si elencano le autorizzazioni amministrative, relative all'immobile oggetto di stima, ottenute mediante l'accesso agli atti amministrativi effettuato in data 24/01/2022:

- Concessione Edilizia N. 22 del 18/09/1992 - pratica edilizia / domanda n.26 del 11/06/1992 parere favorevole prot. n°1269/ED del 09/12/1988

"Rilasciata a Plano Umberto nato a Donori il 22/07/1942, tendente ad ottenere la concessione edilizia per lavori di ampliamento di un fabbricato esistente mediante la realizzazione di due alloggi;

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.

Alla luce dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, avvenuto in data 20/04/2022 e dal confronto di questi ultimi con l'ultima planimetria di progetto approvata, relativa all'ultima concessione edilizia n°22 del 18/09/1992, si dichiara che non sussiste la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali, si evidenziano, pertanto, le seguenti difformità:

- 1 - nel soggiorno/angolo cottura, il filo della tamponatura esterna e il relativo infisso, affianco alla porta di ingresso, risulta spostato verso l'esterno di 0,45 m per una lunghezza di 2,10 m;
- 2 - Il corridoio/disimpegno è stato prolungato fino alla parete sud-ovest, dove è stata ricavata una finestra (non prevista), per poter realizzare una scala che conducesse alla terrazza praticabile (di copertura);
- 3 - la camera matrimoniale al piano primo risulta ridotta in superficie a causa del suddetto prolungamento del corridoio e la posizione della porta d'ingresso alla stessa risulta quindi modificata;
- 4 - la copertura, prevista a falde inclinate, risulta a terrazza praticabile;
- 5 - la posizione del parapetto della scala presente sul balcone al piano primo è diversa.

La regolarizzazione delle non conformità, rispetto all'ultimo progetto assentito, presenti nell'immobile, potrà essere effettuata con una pratica di mancata SCIA per quanto concerne le opere interne, mentre per le opere esterne come la finestra sulla facciata sud-ovest e la copertura piana, comportando una variazione del prospetto, si dovrà presentare una pratica in accertamento di conformità. A questo si dovrà aggiungere la variazione catastale e la dichiarazione di agibilità.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle suddette difformità (pratiche edilizie, eventuali opere civili, e spese tecniche) si stima pari a € 3.000,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche tecnico-costruttive e di finitura sono le seguenti:

La struttura è stata realizzata in muratura portante (laterizio 25 cm di spessore), pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, i solai intermedi e quelli di copertura sono realizzati in laterocemento (travetti e pignatte 20 cm di spessore). All'interno il manufatto è completo di finiture. Sono presenti impianti di condizionamento e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. La sola facciata esterna esposta a nord-est è tinteggiata con pittura di colore chiaro su intonaco al civile, gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera e quelli interni sono in legno, la pavimentazione interna ed esterna è in monocottura, gli intonaci interni civili lisciati e tinteggiati con pittura lavabile, gli impianti idrico ed elettrico sono eseguiti sottotraccia, e sono funzionanti. I prospetti esposti a sud-est e a sud-ovest non sono intonacati né tinteggiati, mentre lo sono le pareti interne ed i soffitti. Il servizio igienico è rivestito con mattonelle in ceramica ed è dotato delle apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria. L'approvvigionamento idrico è garantito tramite

allaccio alla rete comunale esistente, lo smaltimento delle acque nere è permesso, invece, dalla rete fognaria comunale. L'unità immobiliare, nel complesso, risulta in un discreto stato d'uso ma non di manutenzione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Donori (SU) - VIA GUGLIELMO MARCONI 26

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.ra xxx comproprietaria esecutata dell'immobile (proprietà 1/2) e dal proprio figlio.

Alla data del sopralluogo avvenuto il 20 aprile 2022, l'immobile risultava occupato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli o oneri condominiali.

Non è stato possibile rilevare vincoli di inalienabilità od oneri condominiali gravanti sul bene oggetto di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Donori (SU) - VIA GUGLIELMO MARCONI 26

Il fabbricato adibito a civile abitazione è ubicato nel Comune di Donori (SU) in Via Guglielmo Marconi n.26 ed è costituito da un piano terra, un piano primo e un piano secondo di copertura a terrazza praticabile. L'unità immobiliare oggetto di perizia è in continuità con altri fabbricati adibiti anch'essi a civile abitazione. Il prospetto frontale si affaccia sulla Via G. Marconi mentre quello opposto su un cortile in comproprietà. Tramite un portoncino pedonale che si affaccia a filo strada, al n.26 della Via G. Marconi, si accede a un piccolo cortile dal quale, attraverso una scala esterna si arriva ai locali del piano primo. Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia n.22 del 18 settembre 1992. Il fabbricato adibito a civile abitazione soggetto a pignoramento è quindi composto: piano terra da un piccolo cortile e da un vano scala. L'altezza utile è di circa 2,70 m. piano primo da un soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera da letto, un bagno e un disimpegno con vano scala di accesso alla terrazza. L'altezza utile è di circa 2,70 m. piano secondo da un piccolo locale di sgombero con accesso alla terrazza praticabile. L'altezza utile è di circa 2,00 m. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.25, Part.820, Sub.5, Zc.ND, Categoria A3 Classe 3, 4 vani, superficie catastale 104 mq (escluso aree scoperte 97 mq), rendita 216,91 euro

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 820, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.821,25

Bene N°1 Il fabbricato adibito a civile abitazione è ubicato nel Comune di Donori (SU) in Via Guglielmo Marconi n.26 ed è costituito da un piano terra, un piano primo, un secondo/copertura a terrazza praticabile e delle aree cortilizie. L'unità immobiliare oggetto di perizia è in continuità (confina lato nord-ovest) con altri fabbricati adibiti anch'essi a civile abitazione. Il prospetto frontale (principale) si affaccia sulla Via Guglielmo Marconi mentre quello opposto (posteriore) su un cortile di proprietà e con terreni agricoli. L'ingresso all'alloggio è consentito tramite un portoncino pedonale in legno che si affaccia a filo strada al civico n.26 della Via Guglielmo Marconi e attraverso una scala esterna conduce all'ingresso al primo piano. L'intervento per la realizzazione dell'alloggio in questione ha avuto inizio il 18.09.1992, mentre dagli atti non si evince la data di fine lavori. L'alloggio adibito a civile abitazione soggetto a pignoramento è quindi composto: piano terra da un vano soggiorno con un angolo cottura. L'altezza utile è di circa 2,70 m. piano primo da due camere da letto, due bagni e un disimpegno. L'altezza utile è di circa 2,70 m. piano sottotetto da un disimpegno e da un locale di sgombero (ammobiliato a uso camera da letto). L'altezza utile è di circa 1,85 m. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.17, Part.2466, Sub.1, Zc.ND, Categoria A2 Classe 6 Valore di stima del bene: € 102.821,25. Il sottoscritto, dovendo procedere alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, ritiene opportuno formulare alcune precisazioni relative all'andamento del mercato immobiliare locale, con specifico riferimento alle tipologie edilizie residenziali. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, si è ritenuto necessario utilizzare il metodo di stima comparativo diretto 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta riferito a immobili ricadenti nella medesima zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Donori (SU) - VIA GUGLIELMO MARCONI 26	117,51 mq	875,00 €/mq	€ 102.821,25	100,00	€ 102.821,25

Valore di stima: € 102.821,25

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.000

Valore finale di stima: € 99.821,25

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 09/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Simoncini Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica 17 foto
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - del 18.09.1992 - Ultimo progetto approvato il 15.06.1992
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - approvato il 15.06.1992 - Inquadramento, piante, prospetti e sezioni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo planimetrico e difformità - elaborati grafici
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute spese sostenute

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Donori (SU) - VIA GUGLIELMO MARCONI 26

Il fabbricato adibito a civile abitazione è ubicato nel Comune di Donori (SU) in Via Guglielmo Marconi n.26 ed è costituito da un piano terra, un piano primo e un piano secondo di copertura a terrazza praticabile. L'unità immobiliare oggetto di perizia è in continuità con altri fabbricati adibiti anch'essi a civile abitazione. Il prospetto frontale si affaccia sulla Via G. Marconi mentre quello opposto su un cortile in comproprietà. Tramite un portoncino pedonale che si affaccia a filo strada, al n.26 della Via G. Marconi, si accede a un piccolo cortile dal quale, attraverso una scala esterna si arriva ai locali del piano primo. Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia n.22 del 18 settembre 1992. Il fabbricato adibito a civile abitazione soggetto a pignoramento è quindi composto: piano terra da un piccolo cortile e da un vano scala. L'altezza utile è di circa 2,70 m. piano primo da un soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera da letto, un bagno e un disimpegno con vano scala di accesso alla terrazza. L'altezza utile è di circa 2,70 m. piano secondo da un piccolo locale di sgombero con accesso alla terrazza praticabile. L'altezza utile è di circa 2,00 m. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.25, Part.820, Sub.5, Zc.ND, Categoria A3 Classe 3, 4 vani, superficie catastale 104 mq (escluso aree scoperte 97 mq), rendita 216,91 euro

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 820, Sub. 5, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Donori con varie D.C.C. ha adottato il Piano di Fabbricazione (P.d.F.) e il REC aggiornati con D.C.C. n.41 del 19.11.2010. L'immobile oggetto di pignoramento insiste su zona omogenea B "completamento residenziale". Le parti del territorio comunale classificate "B" sono destinate al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definito nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01. Per i fabbricati prospicienti il centro storico, oltre alle norme del presente articolo, si applica l'art. 22 delle NTA del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico. Oltre alla residenza sono ammessi: -Pubblico esercizio al dettaglio; -Attività commerciali di media struttura di vendita; -Autorimesse pubbliche e private; -Uffici e studi professionali; -Strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture di ristoro, strutture sanitarie, servizi pubblici e privati; -Attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie; In zona B non sono ammessi: -Industrie di qualsiasi genere; -Macelli; -Stalle e ricoveri per animali in genere; -Depositi all'aperto; -Ogni altra attività che rechi pregiudizio, disturbi, o danni all'agglomerato residenziale; La superficie massima coperta per l'edificazione non può superare i 2/3 della superficie dell'intero lotto. L'edificazione per quanto possibile dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o previsti, laddove chiaramente definibili, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 15 metri lineari per i quali è possibile una discontinuità. Per i lotti con fronte inferiore, qualora l'edificazione a filo strada comporti soluzioni tecniche e di utilizzo del lotto non accettabili, è consentito l'arretramento. Per l'edificazione in arretramento deve comunque essere rispettato il distacco minimo di 4 metri lineari dal ciglio stradale. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici al contorno, intendendo per edifici al contorno quelli adiacenti a quello interessato all'edificazione; in ogni caso l'altezza massima consentita per gli edifici è pari a 7,50 ml. Qualora l'edificazione sia prevista a filo strada l'altezza massima non può essere superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospettano gli edifici. L'altezza massima va valutata all'intradosso dell'edificio o alla sommità di un eventuale fascione, se di altezza maggiore di 0,50 metri. In caso di interruzione di falda l'altezza va valutata all'intradosso della parte superiore della falda, considerando come interruzione di falda una discontinuità che interessi una quota di falda superiore ad 1/5 della larghezza totale della falda. La progettazione dovrà comunque tenere conto del contesto urbanistico ed ambientale in cui il nuovo edificio dovrà inserirsi, evitando l'uso di materiali e tipologie avulse della realtà locale. In particolare,

dovrà curarsi la finitura esterna degli edifici (intonaci, tinteggiature, ecc.) da considerarsi come uno degli elementi che contribuiscono a definire ultimata la costruzione, in rapporto agli impegni ed agli obblighi legati alla autorizzazione o concessione edilizia; Le parti dei lotti che restano libere dall'edificazione (spazi esterni) possono essere pavimentate per un massimo del 50% della loro superficie, la parte restante deve essere sistemata "a verde" secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento del verde (allegato C del Regolamento Edilizio). Il limite di cui sopra può essere superato solo utilizzando pavimentazioni drenanti. Le recinzioni sui confini privati devono avere altezza massima di 3,00 m. Qualora i confini dei lotti siano prospettanti su strade o su spazi pubblici l'altezza massima è ridotta a 2,50 m. Le recinzioni fronte strada potranno essere del tipo a "vista" con parete piena per un'altezza massima di 1,00m. Per gli interventi nei lotti interni non fronteggianti strade pubbliche urbanizzate, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza della possibilità di collegamento con le infrastrutture pubbliche. In aggiunta a quanto previsto agli artt. 43 e 44 del Regolamento edilizio si dispone: I parcheggi privati possono essere localizzati anche in prossimità dell'intervento purchè a distanza non superiore a mt.50 dal perimetro del lotto. Per gli ampliamenti la dotazione succitata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo fermo restando il rispetto degli standards preesistenti. In ogni caso deve essere previsto un posto macchina "effettivo" della superficie di almeno 12 mq per ogni nuova unità immobiliare. All'interno dello stesso comparto è possibile procedere a cessioni di volumetria anche fra lotti non confinanti mediante regolare atto fra le parti, registrato e trascritto, di cui deve essere data comunicazione ufficiale al Responsabile del Servizio Tecnico, che provvederà ad annotarlo in un apposito registro . Per la porzione di zona "B" del comparto 23 contrassegnata come "B*", l'indice fondiario è pari a 0,0 mc/mq, intendendo che può essere frazionata e accorpata ai lotti adiacenti ed utilizzata come cortile o spazio verde privato, ma non contribuisce ad incrementarne il volume fondiario. Dati progetto: - Area Lotto: 400,00 mq - Indice fondiario 3,00 mc/mq - Sup. occupabile: 0,50 mq/mq mq - Sup. coperta lotto: 176,17,76 mq - Volume edificato lotto: 967,57 mc - Sup. utile abitativa bene 1 P1: 66,80 mq - Sup. cortili e terrazze bene 1: 108,52 mq

Prezzo base d'asta: € 99.821,25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
15 / 16
15 di 16

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.821,25

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Donori (SU) - VIA GUGLIELMO MARCONI 26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 820, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	117,51 mq
Stato conservativo:	Dai rilievi effettuati si evince che, lo stato dell'immobile appare, in discrete condizioni generali pur necessitando di urgenti interventi di manutenzione. Si segnala che le facciate esposte a sud-est e sud-ovest risultano essere prive di intonaco e tinteggiatura, presentano, quindi a vista, i mattoni e le strutture in conglomerato cementizio armato. Le pareti interne, e soprattutto i soffitti, presentano la tinteggiatura e parti dell'intonaco degradati da fenomeni di infiltrazione d'acqua dalla terrazza di copertura. Risultano quindi necessari interventi per il ripristino e o realizzazione di alcune porzioni di intonaco e tinteggiatura su tutte le superfici indicate, nonché il rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura a terrazza praticabile.		
Descrizione:	Il fabbricato adibito a civile abitazione è ubicato nel Comune di Donori (SU) in Via Guglielmo Marconi n.26 ed è costituito da un piano terra, un piano primo e un piano secondo di copertura a terrazza praticabile. L'unità immobiliare oggetto di perizia è in continuità con altri fabbricati adibiti anch'essi a civile abitazione. Il prospetto frontale si affaccia sulla Via G. Marconi mentre quello opposto su un cortile in comproprietà. Tramite un portoncino pedonale che si affaccia a filo strada, al n.26 della Via G. Marconi, si accede a un piccolo cortile dal quale, attraverso una scala esterna si arriva ai locali del piano primo. Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia n.22 del 18 settembre 1992. Il fabbricato adibito a civile abitazione soggetto a pignoramento è quindi composto: piano terra da un piccolo cortile e da un vano scala. L'altezza utile è di circa 2,70 m. piano primo da un soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera da letto, un bagno e un disimpegno con vano scala di accesso alla terrazza. L'altezza utile è di circa 2,70 m. piano secondo da un piccolo locale di sgombero con accesso alla terrazza praticabile. L'altezza utile è di circa 2,00 m. Identificato al catasto Fabbricati al Fg.25, Part.820, Sub.5, Zc.ND, Categoria A3 Classe 3, 4 vani, superficie catastale 104 mq (escluso aree scoperte 97 mq), rendita 216,91 euro		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore Sig.ra xxx comproprietaria eseguita dell'immobile (proprietà 1/2) e dal proprio figlio.		