
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Taccori Ireneo, nell'Esecuzione Immobiliare 345/2020 del R.G.E.

promossa da

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Codice fiscale: 01564560900

contro

SOMMARIO

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.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Composizione lotto	13
Titolarietà.....	13
Stato di occupazione.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Patti	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 345/2020 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 194.501,00	20

INCARICO

All'udienza del 16/05/2022, il sottoscritto Geom. Taccori Ireneo, con studio in Via Carmine, 207 - 09032 - Assemini (CA), email ireneo.taccori@gmail.com, PEC ireneo.taccori@geopec.it, Tel. 333 7985909, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2022 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 Villaspeciosa (SU) - via Domenico Alberto Azuni n. 7, edificio U, scala U, piano T-1 (Coord. Geografiche: 39.312504, 8.928324)

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1980 al 25/09/2000	proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Polli	19/09/1980	1853	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	07/10/1980	18696	15422
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2000 al 01/10/2002		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	20/10/2001	40951	30850
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	proprietà 1/4;	UR sede Cagliari	25/09/2000	20	72
Dal 01/10/2002 al 21/01/2016		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elisabetta Geddo Lehmann	01/10/2002	8377	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	10/10/2002	36644	46410
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2016		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giua Marassi Vittorio		137098	36124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	25/01/2016		
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 13/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CAGLIARI il 25/03/2011
Reg. gen. 8556 - Reg. part. 1412
Quota: 1/2

Importo: € 130.000,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Formalità a carico dell'acquirente
Percentuale interessi: 3,286 %
Rogante: Elisabetta Geddo Lehmann
Data: 22/03/2011
N° repertorio: 14516
N° raccolta: 5888
Note: IPOTECA VOLONTARIA IMMOBILE sito in VILLASPECIOSA(CA) NCEU F. 7 MAPPALE 2636

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a CAGLIARI il 10/07/2020
Reg. gen. 15953 - Reg. part. 11648
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Formalità a carico dell'acquirente
Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE sito in VILLASPECIOSA(CA) NCEU F. 7 MAPPALE 2636

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a CAGLIARI il 21/12/2020
Reg. gen. 33786 - Reg. part. 24717
Quota: 1/1
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Formalità a carico dell'acquirente
Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE sito in VILLASPECIOSA(CA) NCEU F. 7 MAPPALE 2636

DESCRIZIONE

CONFINI

Il fabbricato confina: lato Sud/Ovest prospetto A (identificazione pianta progetto), in distacco con via Domenico Alberto Azuni, lato Nord Ovest prospetto in aderenza con giardino privato, su lotto edificato NCEU Foglio 7 mappale 2634.

Lato Nord/Est prospetto B (identificazione pianta progetto), in distacco con via Stretta, lato Sud/Est prospetto in aderenza con palazzo multi proprietà, lotto catastale NCEU Foglio 7 mappali 2454-2633 e lotto terreno non edificato NCEU Foglio 7 mappale 2152

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	93,54 mq	107,47 mq	1,00	107,47 mq	2,93 m	TERRA
Veranda A	8,42 mq	10,11 mq	0,95	9,60 mq	3,63 m	TERRA
Veranda B	9,23 mq	10,83 mq	0,95	10,29 mq	3,62 m	TERRA
Tettoia ingresso A	12,71 mq	18,95 mq	0,40	7,58 mq	2,66 m	TERRA
Cortile A	60,83 mq	65,03 mq	0,18	11,71 mq	0,00 m	TERRA
Cortile B	21,33 mq	28,11 mq	0,18	5,62 mq	0,00 m	TERRA
Abitazione	68,26 mq	86,08 mq	1,00	86,08 mq	0,00 m	PRIMO
Veranda A	7,61 mq	10,54 mq	0,95	10,00 mq	2,84 m	PRIMO
Veranda B	8,25 mq	11,10 mq	0,95	10,54 mq	2,83 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				258,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				258,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in quanto per poter eseguire un frazionamento è necessario demolire la scala interna, realizzare una scala esterna, ed inoltre opere di rimodulazione interna, con diversa distribuzione dei vani necessità di realizzare nel piano primo una cucina e nel piano terra realizzare una camera da letto matrimoniale.

Vi sono da considerare inoltre i vincoli del centro storico PPCS e del PPR.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta abitato dall'esecutato, lo stato conservativo dell'appartamento risulta in buone condizioni di conservazione, si rendono comunque necessari due interventi minimali di risanamento intonaco e pittura, al piano primo per due piccole infiltrazioni d'acqua dal tetto, necessaria verifica e impermeabilizzazione del tetto in prossimità dei cordoli laterali.

Sistemazione lesione assestamento muro cabina armadio piano primo lato disimpegno.

I bagni al piano terra e primo, risultano entrambi in buone condizioni e funzionanti.

Le porte perimetrali, compreso di persiane e zanzariere risultano in buono stato conservativo.

(allegato 08 relazione fotografica)

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti in comune, in quanto trattasi di fabbricato unifamiliare, destinato a civile abitazione realizzato su due livelli.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	2636			A2	9	7	192	488,05	T-1	

Corrispondenza catastale

In data 04/07/2022 è stata prelevata dall'archivio catasto la planimetria catastale come da ultima dichiarazione del 19/05/2010 protocollo n. CA0214969. (allegato 09 visure catastali)

In data 04.08.2022 durante il sopralluogo è emerso che nella planimetria catastale, non era stata inserita la tettoia al piano terra, lato cortile fronte la via Stretta, sicuramente realizzata successivamente all'accatastamento. (allegato 10 planimetria catastale)

Nel piano primo, risultano errate le altezze interne indicate nella planimetria, l'altezza minima non risulta corretta mt 2,70 misurazione riscontrata 3,00 anche l'altezza massima non risulta mt 4,50 misurazione riscontrata 4,19.

Il fabbricato risulta catastalmente individuabile, ma si rende necessaria presentare nuova Doc.FA a correzione delle difformità precedentemente descritte della planimetria presente in banca dati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 16/04/2000	proprietà 1000/1000;	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 167 Categoria A6 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 0,14 Piano T
Dal 16/04/2000 al 01/10/2002		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 167 Categoria A6 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 0,14 Piano T
Dal 01/10/2002 al 19/05/2010		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2636 Categoria A6 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 155,45 Piano T

Dal 19/05/2010 al 21/01/2016		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2636 Categoria A2 Cl.9, Cons. 7 Superficie catastale 192 Rendita € 488,05 Piano T-1
Dal 21/01/2016 al 29/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2636 Categoria A2 Cl.9, Cons. 7 Rendita € 488,05 Piano T-1

ATTUALE NCEU F. 7 MAPPALE 2636 CATEGORIA A/2 CLASSE 9 CONSISTENZA 7 VANI;

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/04/2000 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione Volume 72 n. 20 registrato in data 25/09/2000 - S. Voltura n. 7910.1/2000 - Pratica n. CA0175857 in atti dal 12/09/2006

Atto del 01/10/2002 Pubblico ufficiale STUDIO NOTARILE DOTT.SSA Sede DECIMOMANNU (CA) Repertorio n. 8377 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 36644.1/2002 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 14/10/2002

Variazione in soppressione della particella n. 167 costituito il mappale 2636. Variazione del 19/05/2010 Pratica n. CA0214969 in atti dal 19/05/2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10772.1/2010)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2011 Pratica n. CA0220728 in atti dal 19/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15850.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Atto del 21/01/2016 Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 137098 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1245.1/2016 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 25/01/2016

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2016 Pratica n. CA0044419 in atti dal 09/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 10571.1/2016)

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato all'interno del PUC come zona "A", U.M.I. n. 5 isolato 4 del PPCS e Hi2 come vincolo idrogeologico, di seguito la descrizione:

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

ART.9 - ZONA "A".

La parte del territorio comunale classificata zona "A", costituisce il nucleo urbano che riveste interesse di pregio storico, ambientale e tradizionale.

Gli interventi edificatori in zona "A" sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo esteso almeno ad un intero isolato. Il P.A. dovrà precisare le modalità di intervento per la nuova edificazione, l'indice fondiario consentito e le opere di finitura esterna degli immobili nel rispetto delle caratteristiche del sito.

In assenza di Piano Attuativo sono vietati:

- le nuove costruzioni eccettuate quelle destinate a pubblici servizi;
- gli interventi su edifici esistenti comportanti demolizioni anche parziali e modifiche delle volumetrie esistenti eccettuate quelli relativi a fabbricati con destinazione pubblica.

Sono invece sempre ammessi, anche in assenza di Piano Attuativo:

- la modifica della destinazione d'uso dei locali a piano terra per attrezzature a carattere culturale, sociale, turistico e commerciale e per attività artigianali, compatibili con la residenza;
- le opere interne come previste dalla L.R. n 23 del 11/10/1985 e L. n 47 del 28/2/1985;
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo che non modifichino la sagoma dell'edificio ed il suo aspetto esterno ed il volume esistente, atte a migliorare le condizioni di abitabilità e/o igienico sanitarie dell'immobile;
- le opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici a qualunque uso destinati anche con aggiunta di nuovi corpi d fabbrica;
- le opere necessarie per salvaguardare la pubblica incolumità.

Per gli interventi di risanamento non si può superare l'altezza degli edifici preesistenti valutata senza tenere conto di superfetazioni di aggiunte eseguite sulle vecchie strutture.

Per interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e permessa l'apertura di nuove finestre, ove mancanti nei rispettivi vani.

- gli interventi ammessi dovranno comunque rispettare le architetture esistenti ed utilizzare materiali tali da salvaguardare le caratteristiche di finitura esistenti ed inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Per quanto riguarda il PPCS è individuato nella scheda unità minima di intervento n. 5 isolato 4.

INTERVENTI CONSERVATIVI:

Volume a e b manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo

ALTEZZE SUPERFICI E VOLUMETRIA:

Non sono consentiti ampliamenti volumetrici

RIVESTIMENTI ESTERNI:

Qualora fosse necessario, gli infissi potranno essere sostituiti in alluminio o legno con sistema di oscuramento esterno. Essendo di epoca recente possono essere mantenute le persiane. Il portale in via Azuni dovrà essere conservato per forma e dimensioni ma dovranno essere eliminati gli elementi di decoro incongrui, come rivestimenti ect., gli stipiti dovranno essere sostituiti con elementi intonacati. Entrambi i portali potranno essere sostituiti in legno mantenendo forma e dimensioni.

COPERTURE:

In caso di ripristino, dovranno essere utilizzati gli stessi materiali presenti o sostituiti completamente con coppi di tipo sardo

ELEMENTI ARCHITETTONICI DECORATIVI:

I muri di cinta dovranno essere conservati, dovranno mantenere le altezze esistenti senza alcun abbassamento di quota. Gli elementi incongrui, come la scossalina su via Stretta dovranno essere opportunamente mascherati o eliminati.

VINCOLO IDROGEOLOGICO

ARTICOLO 29 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. le nuove costruzioni nei centri edificati;

b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;

c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;

d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;

e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;

f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;

g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;

h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";

i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;

l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;

m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

2 bis. Tutti gli interventi del precedente comma sono consentiti a condizione che per essi non sia prevista la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati.

3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e

8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è sito in via Azuni n. 7, zona residenziale in centro storico del Comune di Villaspeciosa (allegato 01 planimetrie varie), trattasi di un lotto unico edificato su due livelli fuori terra, fabbricato adibito ad uso residenziale monofamiliare, realizzato con Concessione Edilizia n. 53 del 02/03/2004. (allegato 02 progetto C.E. 53)

Domanda certificato di agibilità presentato in data 16/02/2011.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal rilievo effettuato in data 04/08/2022 (allegato 03 rilievo del 04/08/2022) l'appartamento oggetto di perizia non risulta conforme alla C.E. n. 53 del 02/03/2004 per quanto riguarda l'aspetto planovolumetrico e la distribuzione dei vani interni e rifiniture esterne (allegato 04 sovrapposizioni).

Le opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un cammino interno al piano terra, mancata realizzazione del solaio piano di copertura, oltre a quello inclinato (piano primo – piano sottotetto), quest'ultimo comporta un aumento di volumetria non sanabile.

Diversa realizzazione dei balconi al piano primo con un aumento della superficie calpestabile.

Mancata realizzazione dei due gradini interni nella zona soggiorno, realizzando la pavimentazione in un unico piano senza differenze di quota.

Gli accessi al lotto al momento del sopralluogo, risultano accesso pedonale dalla via Azuni e accesso carrabile dalla via Stretta, diversamente da quanto indicato nella C.E. n. 53 del 02/03/2004.

Le opere realizzate in assenza del Permesso di Costruire non sanabili, consistono in una tettoia della superficie di mq 27,44 lato cortile fronte via Stretta, che dovrà essere demolita, in quanto non compatibile con gli strumenti urbanistici.

Le ulteriori opere edilizie al fine di adeguare il fabbricato al PPCS e renderlo conforme agli strumenti urbanistici, sono la realizzazione del controsoffitto al piano primo al fine di diminuire il volume edificato e poter rientrare all'interno della tolleranza di cantiere. (allegato 05 adeguamento al PPCS)

Al fine di rispettare i requisiti igienico sanitari del rapporto di illuminazione e ricambio aria del pranzo soggiorno e della cucina ubicati nel piano terra, si rende necessario adeguare le dimensioni delle pareti vetrate, vedute trasformando la finestra del pranzo soggiorno in porta finestra e le due porte finestre del pranzo soggiorno/cucina adeguarle alle misure del progetto approvato. (allegato 05 adeguamento al PPCS)

Si ritiene pertanto indispensabile procedere alla pratica Edilizia per opere realizzate in difformità e/o assenza di titolo per il ripristino della conformità urbanistica di tutte le sue parti ad esclusione della tettoia sita nel cortile via Stretta per la quale occorre provvedere alla demolizione integrale.

Dalla scheda del PPCS (allegato 07 scheda PPCS) apprendiamo che la presentazione della pratica edilizia in accertamento di conformità comporta anche l'adeguamento tipologico seguendo le prescrizioni specifiche della zona e dell'isolato. Pertanto dovranno essere eliminati tutti gli elementi di decoro ad esempio finti rivestimenti in pietra, mascherare le gronde e le travi in legno. Anche le scossaline dovranno essere eliminate oppure mascherate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

(Allegato 08 relazione fotografica)

Fondazioni in cemento armato con travi rovesce gettate in opera. Strutture portanti realizzate in muratura del tipo pesante dello spessore di cm 30. Solai in calcestruzzo armato, costituiti da travetti e pignatte in laterizio e sovrastante caldana in cls. La copertura realizzata con struttura in legno lamellare e tavolato in legno a vista. Dalla relazione tecnica l'isolamento termico è stato realizzato con pannelli di mm 40 di poliuretano espanso rigido o polistirolo espanso, su barriera a vapore in catrame steso a pennello, manto di guaina bituminosa prefabbricata armata con tessuto non tessuto di poliestere, spessore mm. 4, strato di cemento spessore di 3 cm con graniglia fine e grossa.

Manto di copertura con tegole curve tradizionali allettate con malta bastarda.

Le tramezzature interne sono state realizzate in mattoni di laterizio forati 8x15x30 dello spessore di cm 8 murati con malta cementizia.

Gli intonaci per esterni sono stati realizzati con malte premiscelate a base cementizia, accuratamente rifiniti a fratazzo fine.

Gli intonaci per interni sono stati realizzati con malte premiscelate con malta bastarda, accuratamente rifiniti a fratazzo fine. Le tinteggiature interne delle pareti e soffitti sono pitturate.

Le tinteggiature esterne delle pareti sono pitturate.

I pavimenti degli appartamenti sono stati realizzati con materiale ceramico smaltato in monocottura delle dimensioni di cm 30x30; zoccolino battiscopa in gres. I rivestimenti delle pareti dei servizi sono stati realizzati con l'impiego di piastrelle ceramiche smaltate monocottura delle dimensioni di cm 15x15 sino all'altezza di m. 2,20.

I serramenti perimetrali sono stati realizzati in legno con persiane in legno e zanzariere a scomparsa in alluminio.

Le porte interne sono state realizzate in legno massello.

IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO

Le colonne montanti e reti di scarico delle acque nere e bianche dei servizi e lavelli, sono realizzate in PVC collegate alla rete comunale mediante l'utilizzo di pozzetti in cls;

La rete di distribuzione idrica di acqua calda e fredda è stata realizzata sottotraccia con il sistema del collettore di distribuzione, in cassetta da incasso, tubazioni in rame per l'acqua calda per l'alimentazione ad ogni singola utenza.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è stato eseguito sottotraccia, conduttori di sezione variabile da 1,5 a 6 mmq, posti in cavidotto di tubo flessibile diametro variabile.

Dalla relazione tecnica emerge che l'impianto è stato suddiviso in due linee principali di cui una linea luce ed una linea prese, entrambe collegate ad interruttori-sganciatori magnetotermici salvavita, dimensionati nel rispetto delle norme CEI, proporzionali agli assorbimenti richiesti.

Tutte le accensioni e deviazioni saranno comandate tramite interruttori, prese etc. di tipo modulare componibile.

La cassetta ENEL la troviamo sul muro cinta fronte strada via Azuni 7

ESPOSIZIONE

Sud/Ovest via Azuni

Nord/Est via Stretta

TERRENO

Terreno esclusivo. L'appartamento oggetto di pignoramento possiede n. 2 balconi e n. 2 cortili di proprietà esclusiva.

POSTO AUTO

È presente un posto auto scoperto nel cortile ingresso via Stretta lato B

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villaspeciosa (SU) - via Domenico Alberto Azuni n. 7, edificio U, scala U, piano T-1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a . .

-

indicati nell'atto Notarile n. 348 del 25/01/2016 risultano corretti. La descrizione dell'immobile risulta conforme allo stato attuale. La descrizione catastale risulta conforme alla visura storica, la planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale in merito alle distribuzioni dei vani interni, non risultano conformi le altezze interne riportate nella planimetria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato

Durante il sopralluogo del 04/08/2022 era presente (allegato 14 verbale sopralluogo n. 01 del 04/08/2022)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non ha vincoli in quanto non fa parte di un condominio

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere, al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupata dal legittimo proprietario.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è risultato, per immobili con tipologia di abitazioni civili con "stato conservativo normale", un prezzo di vendita compreso tra 750,00 e 1.000,00 Euro per mq di superficie commerciale. Considerata la crisi del mercato e lo stato di conservazione dell'immobile, il prezzo di vendita che si utilizzerà è la media tra i due valori, pari a Euro 900,00. Si procede con la risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito.

Dalla stima dell'immobile verranno decurtati gli oneri di regolarizzazione urbanistica a sanatoria delle opere difformi, verranno detratti inoltre gli oneri per la demolizione delle opere non sanabili e gli oneri delle opere di manutenzione straordinaria adeguamento caratteristiche architettoniche tipologiche come descritte nella scheda isolato del PPCS.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villaspeciosa (SU) - via Domenico Alberto Azuni n. 7, edificio U, scala U, piano T-1

Il lotto in esame è ricompreso all'interno del PUC nella zona omogenea A (Centro Storico). L'ingresso pedonale all'immobile risulta direttamente dalla viabilità principale via Azuni al civico 7, mentre l'ingresso carrabile/pedonale al seminterrato avviene dalla via Stretta. L'area circostante risulta di prevalenza residenziale, con un'ottima viabilità fruibile e collegata alle arterie di viabilità principale. Area residenziale abbastanza centrale, nel suo contorno vi sono fabbricati adibiti a civile abitazione. Risultano ancora alcuni lotti non edificati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2636, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 233.001,00

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, procedendo all'esame dell'Atto di Pignoramento e delle ricerche delle certificazioni, visure presso gli Uffici del Catasto ed agli accertamenti urbanistici presso l'ufficio tecnico Comunale di Villaspeciosa. In data 28/09/2022 è stata inviata la richiesta di accesso con data 04/08/2022 e l'informativa per il debitore tramite raccomandata n. 139536304719, la stessa non veniva ricevuta, in quanto mai ritirata. In data 28/09/2022 è stata portata anche a mano e depositata nella cassetta delle lettere del debitore la richiesta di accesso con data 04/08/2022, l'informativa e tutta la documentazione spedita tramite RA. Alla data prevista del sopralluogo si è potuto comunque eseguire i rilievi sull'immobile in quanto [] anche non ritirando la RA ha comunque ricevuto tutta la documentazione depositata nella cassetta delle lettere. Giorno 04/08/2022: sopralluogo presso l'immobile in via Azuni n. 7 piano terra e piano primo abitazione. Presenti: CTU geom. Ireneo Taccori, sig. Matteo Pusceddu in qualità di collaboratore del CTU, della parte debitrice []

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi utili acquisiti, ha steso la seguente relazione. Il lotto in esame è ricompreso all'interno del PUC nella zona omogenea A (Centro Storico). L'ingresso pedonale all'immobile risulta direttamente dalla viabilità principale via Azuni al civico 7, mentre l'ingresso carrabile/pedonale al seminterrato avviene dalla via Stretta. L'area circostante risulta di prevalenza residenziale, con un'ottima viabilità fruibile e collegata alle arterie di viabilità principale. Area residenziale abbastanza centrale, nel suo contorno vi sono fabbricati adibiti a civile abitazione. immersa e circondata da tante aree verdi. Risultano ancora tanti lotti da definire come lottizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Villaspeciosa (SU) - via Domenico Alberto Azuni n. 7, edificio U, scala U, piano T-1	258,89 mq	900,00 €/mq	€ 233.001,00	100,00	€ 233.001,00
				Valore di stima:	€ 233.001,00

Valore di stima: € 233.001,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Altro DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE TETTOIA LATO VIA STRETTA COMPRESO RIPRISTINI COMPRESO DIRITTI SEGRETERIA E PROGETTAZIONE	€	5.500

Oneri di regolarizzazione urbanistica SANATORIA INTERNA sanzione tettoia	€	1.200
Stato d'uso e di manutenzione OPEREDI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ADEGUAMENTO AL PPCS COMPRESO DIRITTI SEGRETERIAE PROGETTAZIONE	€	38.500

Valore finale di stima: € 187.801,00

I calcoli, riferiti alle opere in demolizione e in adeguamento al PPCS sono stati ricavati tramite computo metrico estimativo, utilizzando il prezzario Regionale 2022.

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.

Assemini, li 13/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Taccori Ireneo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 01 PLANIMETRIE VARIE (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 02 PROGETTO C.E. 53 (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 03 RILIEVO DEL 04.08.2022 (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 04 SOVRAPPOSIZIONI C.E. - RILIEVO (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 05 ADEGUAMENTO PPCS (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 06 CALCOLI PLANOVOLUMETRICI (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 07 SCHEDA PPCS (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 08 RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO 09 VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO 10 PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 11 ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 13/04/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO 12 CONCESSIONE EDILIZIA N. 53 (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 13 ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 15/03/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villaspeciosa (SU) - via Domenico Alberto Azuni n. 7, edificio U, scala U, piano T-1

Il lotto in esame è ricompreso all'interno del PUC nella zona omogenea A (Centro Storico). L'ingresso pedonale all'immobile risulta direttamente dalla viabilità principale via Azuni al civico 7, mentre l'ingresso carrabile/pedonale al seminterrato avviene dalla via Stretta. L'area circostante risulta di prevalenza residenziale, con un'ottima viabilità fruibile e collegata alle arterie di viabilità principale. Area residenziale abbastanza centrale, nel suo contorno vi sono fabbricati adibiti a civile abitazione. Risultano ancora alcuni lotti non edificati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2636, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di perizia è ubicato all'interno del PUC come zona "A", U.M.I. n. 5 isolato 4 del PPCS e Hi2 come vincolo idrogeologico, di seguito la descrizione: NORME TECNICHE ATTUAZIONE ART.9 - ZONA "A". La parte del territorio comunale classificata zona "A", costituisce il nucleo urbano che riveste interesse di pregio storico, ambientale e tradizionale. Gli interventi edificatori in zona "A" sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo esteso almeno ad un intero isolato. Il P.A. dovrà precisare le modalità di intervento per la nuova edificazione, l'indice fondiario consentito e le opere di finitura esterna degli immobili nel rispetto delle caratteristiche del sito. In assenza di Piano Attuativo sono vietati: -le nuove costruzioni eccettuate quelle destinate a pubblici servizi; -gli interventi su edifici esistenti comportanti demolizioni anche parziali e modifiche delle volumetrie esistenti eccettuate quelli relativi a fabbricati con destinazione pubblica. Sono invece sempre ammessi, anche in assenza di Piano Attuativo: -la modifica della destinazione d'uso dei locali a piano terra per attrezzature a carattere culturale, sociale, turistico e commerciale e per attività artigianali, compatibili con la residenza; -le opere interne come previste dalla L.R. n. 23 del 11/10/1985 e L. n. 47 del 28/2/1985; -le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo che non modifichino la sagoma dell'edificio ed il suo aspetto esterno ed il volume esistente, atte a migliorare le condizioni di abitabilità e/o igienico sanitarie dell'immobile; -le opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici a qualunque uso destinati anche con aggiunta di nuovi corpi d fabbrica; -le opere necessarie per salvaguardare la pubblica incolumità. Per gli interventi di risanamento non si può superare l'altezza degli edifici preesistenti valutata senza tenere conto di sovrapposizioni di aggiunte eseguite sulle vecchie strutture. Per interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e permessa l'apertura di nuove finestre, ove mancanti nei rispettivi vani. - gli interventi ammessi dovranno comunque rispettare le architetture esistenti ed utilizzare materiali tali da salvaguardare le caratteristiche di finitura esistenti ed inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante. PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO Per quanto riguarda il PPCS è individuato nella scheda unità minima di intervento n. 5 isolato 4. INTERVENTI CONSERVATIVI: Volume a e b manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo ALTEZZE SUPERFICI E VOLUMETRIA: Non sono consentiti ampliamenti volumetrici RIVESTIMENTI ESTERNI: Qualora fosse necessario, gli infissi potranno essere sostituiti in alluminio o legno con sistema di oscuramento esterno. Essendo di epoca recente possono essere mantenute le persiane. Il portale in via Azuni dovrà essere conservato per forma e dimensioni ma dovranno essere eliminati gli elementi di decoro incongrui, come rivestimenti ect., gli stipiti dovranno essere sostituiti con elementi intonacati. Entrambi i portali potranno essere sostituiti in legno mantenendo forma e dimensioni. COPERTURE: In caso di ripristino, dovranno essere utilizzati gli stessi materiali presenti o sostituiti completamente con coppi di tipo sardo ELEMENTI ARCHITETTONICI DECORATIVI: I muri di cinta dovranno essere conservati, dovranno mantenere le altezze esistenti senza alcun abbassamento di quota. Gli elementi incongrui, come la scossalina su via Stretta dovranno essere opportunamente mascherati o eliminati. VINCOLO IDROGEOLOGICO ARTICOLO 29 Disciplina

delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2) 1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28. 2. Sono inoltre consentiti esclusivamente: a. le nuove costruzioni nei centri edificati; b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici; c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media; d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee; e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole; f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F; g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%; h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale"; i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande; l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi; m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. 2 bis. Tutti gli interventi del precedente comma sono consentiti a condizione che per essi non sia prevista la realizzazione di nuovi volumi interrati e seminterrati. 3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m. 4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Prezzo base d'asta: € 187.801,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 345/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 194.501,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Villaspeciosa (SU) - via Domenico Alberto Azuni n. 7, edificio U, scala U, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2636, Categoria A2	Superficie	258,89 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al momento del sopralluogo risulta abitato dall'esecutato, lo stato conservativo dell'appartamento risulta in buone condizioni di conservazione, si rendono comunque necessari due interventi minimali di risanamento intonaco e pittura, al piano primo per due piccole infiltrazioni d'acqua dal tetto, necessaria verifica e impermeabilizzazione del tetto in prossimità dei cordoli laterali. Sistemazione lesione assestamento muro cabina armadio piano primo lato disimpegno. I bagni al piano terra e primo, risultano entrambi in buone condizioni e funzionanti. Le porte perimetrali, compreso di persiane e zanzariere risultano in buono stato conservativo. (allegato 08 relazione fotografica)		
Descrizione:	Il lotto in esame è ricompreso all'interno del PUC nella zona omogenea A (Centro Storico). L'ingresso pedonale all'immobile risulta direttamente dalla viabilità principale via Azuni al civico 7, mentre l'ingresso carrabile/pedonale al seminterrato avviene dalla via Stretta. L'area circostante risulta di prevalenza residenziale, con un ottima viabilità fruibile e collegata alle arterie di viabilità principale. Area residenziale abbastanza centrale, nel suo contorno vi sono fabbricati adibiti a civile abitazione. Risultano ancora alcuni lotti non edificati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato		