
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Porcedda Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 264/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	3
Descrizione.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Dati Catastali.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	9
Composizione lotto	11
Titolarità.....	11
Stato di occupazione.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 264/2018 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.200,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19

INCARICO

All'udienza del 11/05/2020, il sottoscritto Ing. Porcedda Claudia, con studio in vico S. Ambrogio, 1 - 09042 - Monserrato (CA), email claudiaporcedda75@gmail.com, PEC claudia.porcedda@ingpec.eu, Tel. 328 8657098, Fax 178 2761508, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/09/2020 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 Gonnosfanadiga (SU) - Via della Croce 15-13, piano T-1

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1993	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Loriga	26/07/1993	301530	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Cagliari	29/07/1993	18113	12873
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessioe a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 07/11/2002
Reg. gen. 50329 - Reg. part. 5287
Importo: € 94.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Gianmassimo Sechi
Data: 06/11/2002
N° repertorio: 58042
N° raccolta: 17305
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 04/08/2004
Reg. gen. 29121 - Reg. part. 4930
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Gianmassimo Sechi
Data: 02/08/2004
N° repertorio: 62677
N° raccolta: 19380
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 D.P.R. 602/1973)
Iscritto a Cagliari il 03/10/2013
Reg. gen. 24099 - Reg. part. 2804
Importo: € 90.200,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 07/09/2018
Reg. gen. 26427 - Reg. part. 20015
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

DESCRIZIONE

CONFINI

Il fabbricato confina:

A nord-est con la Via Casti;

A ovest con la via della Croce (dalla quale avviene l'accesso);

A sud con la particella identificata al CT al Fg 602 part. 902;

A est con l'unità immobiliare identificata al NCEU al Fg 2 part. 1325 sub 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,01 mq	175,62 mq	1,00	175,62 mq	2,80 m	T
Locale di deposito	18,93 mq	24,72 mq	0,25	6,18 mq	2,80 m	T
Terrazza	40,73 mq	45,53 mq	0,20	9,11 mq	0,00 m	1
Cortile	36,71 mq	40,75 mq	0,10	4,08 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				194,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				194,99 mq		

La determinazione della superficie convenzionale è stata ottenuta mediante l'applicazione di coefficienti di ragguglio delle superfici dei vani accessori a servizio dei vani principali. Per l'individuazione di tali coefficienti ci si è riferiti alla normativa di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nello specifico al D.P.R. 138/98 che riporta le istruzioni per la determinazione del calcolo delle superfici catastali e alle istruzioni per la compilazione della Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate sul sito dall'Agenzia delle Entrate.

Si vuole evidenziare che per la determinazione della superficie convenzionale del locale deposito il coefficiente scelto è quello relativo alle pertinenze non comunicanti con i vani principali, data l'attuale destinazione d'uso, e non si è quindi tenuto conto della suscettibilità di tale locale ad essere facilmente trasformato in box auto, da cui conseguirebbe una particolare appetibilità sul mercato immobiliare, anche in considerazione del fatto che il fabbricato si trova in centro storico, zona tipicamente carente di parcheggi pubblici. Si terrà in considerazione questo fatto al momento della determinazione dei coefficienti utilizzati nell'applicazione del metodo sintetico-comparativo di stima del valore unitario.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, edificato in data antecedente il 1967, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 2002 tuttavia non si presenta in buono stato di conservazione in tutti gli ambienti che lo costituiscono, come ci si aspetterebbe, in parte per la mancata conclusione di alcuni lavori di finitura che ha provocato il degrado degli elementi non protetti, situazione aggravata da una mancata manutenzione regolare, e in parte per la presenza di fenomeni di degrado, riportati nell'allegato fotografico, legati all'umidità di risalita capillare nella parete verso la via Casti e ad infiltrazioni provenienti dalla terrazza verso il locale adibito a deposito che hanno provocato lo sfondellamento (distacco e successiva caduta della parte inferiore delle pignatte e dello strato di intonaco) del solaio, avvenuto nel periodo successivo all'esecuzione del sopralluogo e che ha determinato la necessità di eseguire un secondo sopralluogo per valutare il fenomeno e stimare correttamente il valore dell'immobile. In considerazione quindi di tali fenomeni, si considera lo stato dell'immobile appena sufficiente e non buono.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni ad altri immobili.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
F	2	1325	4		A3	1	7	179	310,91	T-1		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attuale è difforme dallo stato attuale. Nel dettaglio, all'atto del sopralluogo sono state riscontrate variazioni interne legate alla distribuzione interna degli ambienti e agli spessori murari, esterni ed interni. Una variazione sostanzialmente rilevante è invece relativa alla realizzazione difforme, rispetto al progetto di ristrutturazione edilizia presentato nel 2002, del locale ripostiglio per differente posizione, dimensioni planimetriche e volumetriche e per destinazione d'uso, in quanto attualmente risulta essere un bagno. Inoltre, nella planimetria catastale non è stata rappresentata la terrazza al piano primo. Tali difformità comportano una differente sagoma del piano primo (non del piano terra per cui il lotto risulta essere correttamente individuato) e incidono sulla determinazione della superficie catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1325 Categoria A6 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 0,37 Piano T - 1 Graffato F/217
Dal 16/03/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1325 Categoria A6 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 0,37 Graffato F/217
Dal 01/01/1992 al 14/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1325 Categoria A6 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 210,97 Graffato F/217
Dal 14/06/1993 al 26/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 2, Part. 1325, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 179 Rendita € 284,05 Piano T-1

Dal 26/07/1993 al 14/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 2, Part. 1325, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 179 Rendita € 284,05
Dal 14/11/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 2, Part. 1325, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 179 Rendita € 310,91 Piano t-1
Dal 09/11/2015 al 07/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 2, Part. 1325, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 179 Rendita € 310,91 Piano T-1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è soggetto al è interessato dalla pianificazione sovraordinata regionale, nello specifico dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con D.G.R. n. 36/7 del 05/09/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30 del 08/09/2006, norme relative alle Aree ad Organizzazione Mineraria, articoli 9, 57, 58 e alle norme relative ai Centri di Antica e Prima Formazione, articoli 8, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66.

Per quanto riguarda la disciplina urbanistica in senso stretto, all'attualità, lo strumento urbanistico vigente è il Programma di Fabbricazione di Gonnosfanadiga, pubblicato sul B.U.R.A.S. n.22 del 14/05/2015, in base al quale l'immobile ricade nella zona A "Vecchio nucleo" ed è pertanto assoggettato all'art. 3 che si riporta di seguito:

"Articolo: 3 - Zona A - Vecchio nucleo

La Zona A è la parte più antica dell'abitato, interamente edificata.

Sono consentiti con concessione diretta esclusivamente di restauro conservativo o di ristrutturazione purché non vengano modificate le caratteristiche tipologiche e non vengano aumentati superfici e volumi preesistenti. Eccezionalmente, è consentito aggiungere il volume necessario per la realizzazione dei servizi igienici, ove manchino e qualora la realizzazione interna comporti soluzioni inaccettabili, e comunque in misura non superiore a mc 30 lordi.

Per qualunque altro intervento è prescritta la preventiva formazione di un piano particolareggiato con apposite norme.

I materiali da impiegarsi nel restauro degli esterni dovranno essere esclusivamente quelli tradizionali; è obbligatorio il tetto a coppi.

I progetti devono essere corredati dalla documentazione fotografica dei prospetti esistenti e dei particolari costruttivi previsti dei previsti interventi.

Le destinazioni d'uso sono quella residenziale e quelle compatibili con la residenza."

È stato avviato l'iter per la redazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed al Piano Di Assetto Idrogeologico.

In conseguenza di quanto sopra riportato, l'immobile è soggetto anche alla disciplina specifica del Piano Particolareggiato di Risanamento e Conservazione del Centro Storico di Gonnosfanadiga del 2001.

Nello specifico, il fabbricato costituisce l'Unità Edilizia n. 23 dell'Isolato 9 del Foglio 1.

Per esso sono previsti i seguenti indici urbanistici:

- Indice territoriale medio del C.S.: 1,96 mc/mq (Programma di Fabbricazione vigente)
- Indice fondiario medio del C.S.: 3,11 mc/mq (Decreto Assessore Urbanistica n. 2266/U-1983)

Mentre i parametri urbanistici ed edilizi riferiti all'Isolato n. 9 sono i seguenti:

- Superficie fondiaria: 10.232,79 mq.

Infine, per l'immobile, nella scheda ad esso relativa, sono riportati i seguenti dati:

- Superficie fondiaria: 109,13 mq

Superficie coperta

- Unità edilizia principale: 54,75 mq
- Manufatti tradizionali: 12,00 mq
- Totale: 66,75 mq

Volumetria esistente

- Unità edilizia principale: 328,50 mc
- Manufatti tradizionali: 48,00 mc
- Totale: 376,50 mc

Indice fondiario If esistente: 3,45 mc/mq

Per l'unità in oggetto sono consentiti le seguenti tipologie di interventi edilizi:

- Manutenzione Ordinaria;
- Manutenzione Straordinaria (subordinata al ripristino delle parti di muratura in pietra a vista, al ripristino dell'intonaco nelle altre parti di facciata e alla tinteggiatura omogenea di tutte le facciate trattate ad intonaco, comprese quelle del manufatto funzionale, al rifacimento del manto di copertura con tegole e coppi, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e deflusso delle acque piovane, nella parte ad un piano previa demolizione delle superfetazioni in materiali non tradizionali e al rifacimento della tinteggiatura del cancello (nei colori tradizionali). Per eventuali sostituzioni e/o integrazioni di serramenti per finestre o porte-finestre si devono mantenere le stesse caratteristiche e colorazioni di quelle esistenti);
- Modifiche Interne;
- Risanamento Conservativo (subordinato al mantenimento dei materiali tradizionali esistenti e agli interventi di cui alla - Manutenzione Straordinaria);

Nelle aree di pertinenza sono ammessi i seguenti interventi:

- Piantumazione;
- Pavimentazione;
- Volumi accessori;
- Realizzazione o adeguamento delle recinzioni.

Sono inoltre previsti interventi di variazione di destinazione d'uso con opere ricadenti negli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con aggiunte laterali, ristrutturazione edilizia con sopraelevazione, demolizione e ricostruzione degli edifici (interventi di ricostruzione del medesimo manufatto esistente), demolizione e ricostruzione degli edifici con medesima localizzazione e modifica delle dimensioni originali, demolizione e ricostruzione con modifica del sito e delle dimensioni originali.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse, queste sono:

R1 - Abitazione civile

Ps1 - Uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, ambulatori privati, etc.

Ps3 - Attività di servizio ed assistenza tecnica

Per le aree di pertinenza, invece, le destinazioni ammesse sono:

Ap1 - Sistemazione a giardino/orto, aree verdi coltivate;

Ap2 - Sistemazioni pavimentate;

Ap3 - Aree per parcheggi privati a servizio dell'unità funzionale e/o unità edilizia;

Ap4 - Aree per parcheggi privati a servizio delle attività produttive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è costituito da un fabbricato storico, edificato in data antecedente al 1967, ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia per i quali è stata rilasciata la Concessione Edilizia 171/2002. Non è stata reperita comunicazione di fine lavori. Successivamente, non è stata richiesta abitabilità/agibilità.

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.

All'atto del sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto al progetto in concessione, riportata anche nella planimetria catastale in atti. Le difformità riscontrate sono sinteticamente riassunte di seguito.

Variazioni interne:

- Realizzazione difforme del bagno (B1) al piano terra; la porta di accesso al vano è specchiata rispetto alla situazione di progetto e non è stato realizzato l'antibagno;
- Realizzazione difforme del disimpegno al primo piano; il tramezzo che separa il vano scala dal disimpegno è stato prolungato ed è presente una porta di accesso dalla scala non indicata in progetto;
- La scala di collegamento al primo piano realizzata ha una configurazione differente rispetto a quella in progetto;
- In entrambi i piano sia gli spessori dei tramezzi che quelli dei muri esterni sono differenti rispetto a quanto riportato in progetto.

Variazioni esterne:

- Al primo piano la finestra esistente nella camera (C2) sulla parete verso la via Casti è stata chiusa ed è stata aperta una nuova finestra sulla parete opposta;
- Il locale ripostiglio al primo piano è stato realizzato in posizione differente e con un aumento di superficie e di volumetria rispetto a quanto previsto in progetto; inoltre è stata variata la destinazione d'uso in bagno (B2). Si è proceduto quindi a verificare l'aumento di volumetria realizzato: dalle rilevazioni effettuate in situ è stato pari a 8,50 mc.

Si è quindi proceduto a verificare con l'Ufficio Tecnico del Comune le possibili soluzioni per sanare le difformità riscontrate.

Allo stato attuale tale situazione è sanabile esclusivamente mediante accertamento di conformità con opere per ripristino dello stato di progetto in quanto l'immobile, sito nel centro matrice, non otterrebbe la conformità edilizia per lo stato di fatto.

Di conseguenza, l'unica soluzione possibile è ripristinare lo stato di progetto e la volumetria ammessa in concessione edilizia.

Ricordiamo, infine, che qualunque intervento, anche quello di ripristino dello stato di fatto, è soggetto alle valutazioni dell'Ufficio Regionale di Tutela del Paesaggio (il Comune di Gonnosfanadiga, infatti, non ha delega in materia).

Per quanto riguarda le variazioni interne e l'aumento di volumetria, minore del 20% del volume in concessione, la sanzione amministrativa è pari a 500,00 €.

Le variazioni interne a seguito del pagamento delle sanzioni amministrative sono sanate e non è necessario tornare alla configurazione interna iniziale, purché sia ripristinato l'antibagno al piano terra.

Si è quindi proceduto al calcolo delle spese necessarie per sanare lo stato attuale, ipotizzando gli interventi minimi necessari, realizzati con materiali di qualità media, e suddividendo gli importi in:

- oneri sanzionatori;
- spese per realizzazione opere;
- spese tecniche.

Oneri sanzionatori previsti per il ripristino della regolarità edilizia, determinati ai sensi della LR 23/1985, art. 1, comma 13 bis, come introdotto dalla LR 01/2019, art. 16 comma 13, pari a:

- 500,00 €.

Spese per la realizzazione delle opere necessari per il ripristino dello stato di fatto, comprensive di:

- demolizione della porzione di fabbricato ospitante il bagno (B2) difforme dallo stato di progetto, consistente nella demolizione delle pareti esterne e della copertura, rimozione della pavimentazione e dei sanitari esistenti;

- realizzazione nuova porzione di fabbricato, ospitante il ripostiglio, secondo le indicazioni di progetto, consistente nella realizzazione delle pareti esterne e della copertura, delle finiture quali intonaci, tinteggiature e pavimentazione, nonché integrazione impiantistica (impianto elettrico);

- spostamento dell'infisso della camera da letto C2 spostato rispetto allo stato originario e così lasciato in progetto;

- realizzazione antibagno nel bagno al piano terra (B1);

- ripristini finiture interne ed esterne;

- trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta.

Tali spese, determinate con riferimento al Prezziario dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna, relativo all'intero Ambito regionale e per l'annualità 2019 (ultimo pubblicato) approvato con delibera della Giunta Regionale n. 27/12 del 23/07/2019, possono essere quantificate in:

11.500,00 €.

Si ritiene inoltre che, per ripristinare lo stato dei luoghi e riportare l'immobile allo stato licenziato si debba tenere conto anche delle spese tecniche per l'espletamento delle pratiche progettuali e amministrative presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius. Tali spese, comprensive di oneri fiscali e previdenziali, possano essere quantificate in:

3.000,00 €.

Sommando le tre voci, si ottiene un valore pari a 15.000,00 €.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gonnosfanadiga (SU) - Via della Croce 15-13, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, a seguito di separazione consensuale (verbale del 20/09/2012, decreto di omologazione 5541/2012 del 25/10/2012), risulta assegnato al proprietario **** Omissis **** che vi ha residenza e risulta attuale occupante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù. Non risultano gravare sull'immobile pignorato diritti demaniali nè usi civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gonnosfanadiga (SU) - Via della Croce 15-13, piano T-1
Immobile ad uso residenziale costituito da un fabbricato su due livelli con accesso dalla via della Croce 15 attraverso un piccolo cortile di pertinenza. Al piano terra è costituito da pranzo-soggiorno, una camera e un bagno, al primo piano da due camere, un ampio disimpegno che consente anche l'accesso alla terrazza esterna, un bagno. Al piano terra è presente un ampio locale uso deposito con accesso diretto dalla Via della Croce 13 attraverso un passaggio carrabile, suscettibile pertanto di essere utilizzato come garage. Il bene è inserito nel centro storico di Gonnosfanadiga ed il fabbricato stesso è di edificazione antecedente il 1967, è possibile identificarlo, infatti, nel volo aereo del 1968. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione nel 2002. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1325, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 86.200,00
Si provvederà a determinare per l'immobile in questione il valore di mercato, cioè quel valore che "corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi

particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato". (Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa)

Per la stima in questione si ricorrerà al metodo sintetico per comparazione diretta, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze. Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati. Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano: "caratteristiche di localizzazione" riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno; "caratteristiche di posizione" riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l'esposizione prevalente; l'eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l'altezza dal piano stradale; "caratteristiche tipologiche" riguardanti: età dell'edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti; "caratteristiche di tipo produttivo" riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell'immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia. Di queste variabili si terrà conto mediante opportuni coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori, espressi in percentuale, che si utilizzano nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie. La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all'interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite. Facendo un'analisi del mercato su edifici dello stesso comune e con caratteristiche simili, riportata nel dettaglio in allegato alla presente relazione, si è trovato un valore di mercato oscillante tra € 330,00/mq e € 570,00/mq, cifra ben più bassa di quella rilevata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che considera il valore degli immobili residenziali in zona centrale come oscillante tra € 500,00/mq e € 650,00/mq per le abitazioni di tipo economico (si fa riferimento alla superficie lorda). Tale discrepanza può essere imputata alla particolarità del periodo storico, in particolare all'emergenza SARS-COV-19 che ha determinato un rallentamento del mercato edilizio. Facciamo, in conclusione, riferimento a un valore unitario medio calcolato come media pesata tra i valori di mercato, ovvero € 465,00/mq e a questo applichiamo i coefficienti correttivi legati alle caratteristiche su elencate secondo la formula: $V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med}$ (1) dove: V_f è il valore finale unitario (€/mq); k_{loc} è il coefficiente di localizzazione (adimensionale); k_{pos} è il coefficiente di posizione (adimensionale); k_{tip} è il coefficiente tipologico (adimensionale); k_{pro} è il coefficiente di tipo produttivo (adimensionale); V_{med} è il valore medio unitario di riferimento (€/mq).

- "caratteristiche di localizzazione": l'immobile si trova in centro storico, vicino al centro cittadino e agli esercizi commerciali ($k_{loc} = 1,00$); - "caratteristiche di posizione": il fabbricato è posizionato in un contesto fortemente urbanizzato, in una zona non particolarmente pregiata dal punto di vista urbanistico, fattori che ne limitano la prospicienza, la panoramicità e la luminosità, soprattutto degli ambienti al piano terra. Per quanto riguarda la luminosità, questa situazione è in parte compensata dalla presenza del cortile interno e dalla assenza di ostruzioni all'esposizione verso sud del piano primo, dotato di ampia terrazza, che fa in modo che tutti i vani godano di illuminazione e ventilazione diretta ($k_{pos} = 0,99$); - "caratteristiche tipologiche": l'edificazione è antecedente al 1967 e l'edificio è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 2002; le caratteristiche architettoniche e la distribuzione degli spazi lo rendono godibile, tuttavia l'assenza prolungata nel tempo di manutenzione ordinaria e straordinaria ha fatto emergere ed acuire diverse problematiche legate al degrado di alcune parti del fabbricato. Le finiture interne dell'abitazione sono

buone, ma lo stesso non si può dire per il locale deposito e per gli esterni. La presenza del locale deposito, infine, aumenta l'appetibilità dell'unità edilizia per la suscettibilità alla trasformazione in garage, fattore importante in centro storico tipicamente carente di parcheggi pubblici. ($k_{tip} = 0,99$); - "caratteristiche di tipo produttivo": non sono presenti servitù o vincoli locativi con terzi; il fabbricato, come detto in precedenza, presenta difformità sanabili esclusivamente mediante accertamento di conformità con opere per ripristino dello stato di fatto ($k_{prod} = 0,97$). Una volta quantificati i coefficienti correttivi non resta che sostituirli nella (1) : $V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} = 1,00 \times 0,99 \times 0,99 \times 0,97 \times \text{€ } 465,00/\text{mq} = \text{€ } 442,07/\text{mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Gonnosfanadiga (SU) - Via della Croce 15-13, piano T-1	194,99 mq	442,07 €/mq	€ 86.199,23	100,00	€ 86.200,00
				Valore di stima:	€ 86.200,00

Valore di stima: € 86.200,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	15.000

Valore finale di stima: € 71.200,00

Al valore stimato come illustrato in precedenza si applica un deprezzamento percentuale corrispondente all'importo delle spese stimate per il ripristino della situazione di progetto, come esposto al paragrafo "regolarità edilizia".

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta

Tutti questi elementi, in unione all'esame dei documenti ufficiali conservati presso i vari uffici pubblici, e dopo aver esperito un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

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

Monserrato, li 26/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Porcedda Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato alla relazione (Aggiornamento al 26/09/2021)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/09/2021)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria stato di fatto (Aggiornamento al 26/09/2021)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessione edilizia per ristrutturazione edilizia - 2002 (Aggiornamento al 26/09/2021)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 26/09/2021)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 26/09/2021)
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 26/09/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria **** **Omissis** **** (Aggiornamento al 26/09/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria **** **Omissis** **** (Aggiornamento al 26/09/2021)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gonnosfanadiga (SU) - Via della Croce 15-13, piano T-1
Immobile ad uso residenziale costituito da un fabbricato su due livelli con accesso dalla via della Croce 15 attraverso un piccolo cortile di pertinenza. Al piano terra è costituito da pranzo-soggiorno, una camera e un bagno, al primo piano da due camere, un ampio disimpegno che consente anche l'accesso alla terrazza esterna, un bagno. Al piano terra è presente un ampio locale uso deposito con accesso diretto dalla Via della Croce 13 attraverso un passaggio carrabile, suscettibile pertanto di essere utilizzato come garage. Il bene è inserito nel centro storico di Gonnosfanadiga ed il fabbricato stesso è di edificazione antecedente al 1967, è possibile identificarlo, infatti, nel volo aereo del 1968. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione nel 2002. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1325, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è soggetto al è interessato dalla pianificazione sovraordinata regionale, nello specifico dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con D.G.R. n. 36/7 del 05/09/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30 del 08/09/2006, norme relative alle Aree ad Organizzazione Mineraria, articoli 9, 57, 58 e alle norme relative ai Centri di Antica e Prima Formazione, articoli 8, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66. Per quanto riguarda la disciplina urbanistica in senso stretto, all'attualità, lo strumento urbanistico vigente è il Programma di Fabbricazione di Gonnosfanadiga, pubblicato sul B.U.R.A.S. n.22 del 14/05/2015, in base al quale l'immobile ricade nella zona A "Vecchio nucleo" ed è pertanto assoggettato all'art. 3 che si riporta di seguito: "Articolo: 3 - Zona A - Vecchio nucleo La Zona A è la parte più antica dell'abitato, interamente edificata. Sono consentiti con concessione diretta esclusivamente di restauro conservativo o di ristrutturazione purché non vengano modificate le caratteristiche tipologiche e non vengano aumentati superfici e volumi preesistenti. Eccezionalmente, è consentito aggiungere il volume necessario per la realizzazione dei servizi igienici, ove manchino e qualora la realizzazione interna comporti soluzioni inaccettabili, e comunque in misura non superiore a mc 30 lordi. Per qualunque altro intervento è prescritta la preventiva formazione di un piano particolareggiato con apposite norme. I materiali da impiegarsi nel restauro degli esterni dovranno essere esclusivamente quelli tradizionali; è obbligatorio il tetto a coppi. I progetti devono essere corredati dalla documentazione fotografica dei prospetti esistenti e dei particolari costruttivi previsti dei previsti interventi. Le destinazioni d'uso sono quella residenziale e quelle compatibili con la residenza." È stato avviato l'iter per la redazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed al Piano Di Assetto Idrogeologico. In conseguenza di quanto sopra riportato, l'immobile è soggetto anche alla disciplina specifica del Piano Particolareggiato di Risanamento e Conservazione del Centro Storico di Gonnosfanadiga del 2001. Nello specifico, il fabbricato costituisce l'Unità Edilizia n. 23 dell'Isolato 9 del Foglio 1. Per esso sono previsti i seguenti indici urbanistici: - Indice territoriale medio del C.S.: 1,96 mc/mq (Programma di Fabbricazione vigente) - Indice fondiario medio del C.S.: 3,11 mc/mq (Decreto Assessore Urbanistica n. 2266/U-1983) Mentre i parametri urbanistici ed edilizi riferiti all'Isolato n. 9 sono i seguenti: - Superficie fondiaria: 10.232,79 mq. Infine, per l'immobile, nella scheda ad esso relativa, sono riportati i seguenti dati: - Superficie fondiaria: 109,13 mq Superficie coperta - Unità edilizia principale: 54,75 mq - Manufatti tradizionali: 12,00 mq - Totale: 66,75 mq Volumetria esistente - Unità edilizia principale: 328,50 mc - Manufatti tradizionali: 48,00 mc - Totale: 376,50 mc Indice fondiario If esistente: 3,45 mc/mq Per l'unità in oggetto sono consentiti le seguenti tipologie di interventi edilizi: - Manutenzione Ordinaria; - Manutenzione Straordinaria (subordinata al ripristino delle parti di muratura in pietra a vista, al ripristino dell'intonaco nelle altre parti di facciata e alla tinteggiatura omogenea di tutte le facciata trattate ad intonaco, comprese quelle del manufatto funzionale, al rifacimento del manto di copertura con tegole e coppi, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e deflusso delle acque piovane, nella

parte ad un piano previa demolizione delle superfetazioni in materiali non tradizionali e al rifacimento della tinteggiatura del cancello (nei colori tradizionali). Per eventuali sostituzioni e/o integrazioni di serramenti per finestre o porte-finestre si devono mantenere le stesse caratteristiche e colorazioni di quelle esistenti); - Modifiche Interne; - Risanamento Conservativo (subordinato al mantenimento dei materiali tradizionali esistenti e agli interventi di cui alla - Manutenzione Straordinaria); Nelle aree di pertinenza sono ammessi i seguenti interventi: - Piantumazione; - Pavimentazione; - Volumi accessori; - Realizzazione o adeguamento delle recinzioni. Sono inoltre previsti interventi di variazione di destinazione d'uso con opere ricadenti negli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con aggiunte laterali, ristrutturazione edilizia con sopraelevazione, demolizione e ricostruzione degli edifici (interventi di ricostruzione del medesimo manufatto esistente), demolizione e ricostruzione degli edifici con medesima localizzazione e modifica delle dimensioni originali, demolizione e ricostruzione con modifica del sito e delle dimensioni originali. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse, queste sono: R1 - Abitazione civile Ps1 - Uffici, studi professionali, agenzie, sedi di associazioni, ambulatori privati, etc. Ps3 - Attività di servizio ed assistenza tecnica Per le aree di pertinenza, invece, le destinazioni ammesse sono: Ap1 - Sistemazione a giardino/orto, aree verdi coltivate; Ap2 - Sistemazioni pavimentate; Ap3 - Aree per parcheggi privati a servizio dell'unità funzionale e/o unità edilizia; Ap4 - Aree per parcheggi privati a servizio delle attività produttive.

Prezzo base d'asta: € 71.200,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.200,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Gonnosfanadiga (SU) - Via della Croce 15-13, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1325, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	194,99 mq
Stato conservativo:	L'immobile, edificato in data antecedente il 1967, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia nel 2002 tuttavia non si presenta in buono stato di conservazione in tutti gli ambienti che lo costituiscono, come ci si aspetterebbe, in parte per la mancata conclusione di alcuni lavori di finitura che ha provocato il degrado degli elementi non protetti, situazione aggravata da una mancata manutenzione regolare, e in parte per la presenza di fenomeni di degrado, riportati nell'allegato fotografico, legati all'umidità di risalita capillare nella parete verso la via Casti e ad infiltrazioni provenienti dalla terrazza verso il locale adibito a deposito che hanno provocato lo sfondellamento (distacco e successiva caduta della parte inferiore delle pignatte e dello strato di intonaco) del solaio, avvenuto nel periodo successivo all'esecuzione del sopralluogo e che ha determinato la necessità di eseguire un secondo sopralluogo per valutare il fenomeno e stimare correttamente il valore dell'immobile. In considerazione quindi di tali fenomeni, si considera lo stato dell'immobile appena sufficiente e non buono.		
Descrizione:	Immobile ad uso residenziale costituito da un fabbricato su due livelli con accesso dalla via della Croce 15 attraverso un piccolo cortile di pertinenza. Al piano terra è costituito da pranzo-soggiorno, una camera e un bagno, al primo piano da due camere, un ampio disimpegno che consente anche l'accesso alla terrazza esterna, un bagno. Al piano terra è presente un ampio locale uso deposito con accesso diretto dalla Via della Croce 13 attraverso un passaggio carrabile, suscettibile pertanto di essere utilizzato come garage. Il bene è inserito nel centro storico di Gonnosfanadiga ed il fabbricato stesso è di edificazione antecedente il 1967, è possibile identificarlo, infatti, nel volo aereo del 1968. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione nel 2002.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, a seguito di separazione consensuale (verbale del 20/09/2012, decreto di omologazione 5541/2012 del 25/10/2012), risulta assegnato al proprietario **** Omissis **** che vi ha residenza e risulta attuale occupante.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 07/11/2002
Reg. gen. 50329 - Reg. part. 5287
Importo: € 94.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Gianmassimo Sechi
Data: 06/11/2002
N° repertorio: 58042
N° raccolta: 17305
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 04/08/2004
Reg. gen. 29121 - Reg. part. 4930
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Gianmassimo Sechi
Data: 02/08/2004
N° repertorio: 62677
N° raccolta: 19380
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 D.P.R. 602/1973)
Iscritto a Cagliari il 03/10/2013
Reg. gen. 24099 - Reg. part. 2804
Importo: € 90.200,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 07/09/2018
Reg. gen. 26427 - Reg. part. 20015
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente