
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garau Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 260/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	6
Confini	6
Consistenza	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Composizione lotto.....	11
Titolarità	11
Stato di occupazione	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Patti	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stima / Formazione lotti	12
ELENCO ALLEGATI:	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 260/2016 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 174.029,64	17



INCARICO

In data 06/10/2019, il sottoscritto Ing. Garau Giuseppe, con studio in Via Kock, 20 - 09100 - Cagliari (CA), email giuseppegarau@hotmail.com, PEC giuseppe.garau@ingpec.eu, Tel. 348 2226229, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Senorbì (SU) - Via Carlo Sanna 115 (ex 87), piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 39°31'58.09"N; 9° 7'50.98"E)

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La pratica è risultata completa e l'immobile individuata inequivocabilmente dai mappali corrispondenti sia presso il N.C.E.U., Foglio 4, Mappale 327, sub. 1 e sia presso il N.C.T. al foglio 18, mappale 327.

Si segnala la variazione della numerazione civica effettuata dal Comune che ha variato il numero 87 in 115.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1967 al 08/07/1988	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNI BONU	15/12/1967	5358	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	09/01/1968	483	382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/1988 al 02/05/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI TESTAMENTO OLOGRAFICO (successione causa morte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARCELLO DOLIA	02/05/2007	25076	11965
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLAIRI	31/05/2007	22091	1472
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDIATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOLIA MARCELLO	02/05/2007	25076	11965
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	31/05/2007	22090	14471
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.

1) SI CONFERMANO LE DEDUZIONI DELLA RELAZIONE NOTARILE DEL NOTAIO LUIGI POLLI, SI E' ESTESA LA VERIFICA SINO AL 11/02/2020.

2) SI SEGNA LA PRESENZA DI UN TRASFERIMENTO PER ACQUISTO MORTIS CAUSA NON TRASCritto (Testamento Olografico pubblicato con verbale del Dott. Alberto Luciano, repertorio n.14285, di cui al certificato di denunciata successione registrata a Cagliari al n.09 volume n. 1075-non trascritto, da parte del Notaio Alberto Luciano).

Si allega la dichiarazione di successione n. 9 Vol 1075 quale seconda dichiarazione integrativa della denuncia di successione presentata il 09/01/1989 n. 76 vol. 1036.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 20/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CAGLIARI il 15/05/2007
Reg. gen. 19590 - Reg. part. 3547



Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: DOLIA MARCELLO

Data: 02/05/2007

N° repertorio: 25077

N° raccolta: 11996

Note: IPOTECA VOLONTARIA DI EURO 340.000,00 A GARANZIA DEL MUTUO FONDIARIO DI EURO 170.000,00 ESTINGUIBILE IN 20 ANNI ALL' 8,58%. FABBRICATO SITO IN SINNAI ED INDIVIDUATO AL N.C.T.: - FOGLIO 4, MAPPALI 327, SUB. 1. - PROPRIETA': **** Omissis ****, CF. **** Omissis ****, NATO A SENORBI' IL 26/09/1954

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

Iscritto a CAGLIARI il 04/04/2016

Reg. gen. 8755 - Reg. part. 1110

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 170.000,00

Percentuale interessi: 8,58 %

Rogante: DOLIA MARCELLO

Data: 02/05/2007

N° repertorio: 25077

N° raccolta: 11966

Note: ADEMPIMENTO PUBBLICATO AL FINE DI REGOLARIZZARE LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AI SENSI DELL'ART. 2650 C.C., IN QUANTO L'IPOTECA ALLA QUALE SI FA' ESPRESSO RIFERITO COME TITOLO DELLE PRESENTE NOTA, E' STATA ISCRITTA IL 15/05/2007 AI NN. 19590/3547 IN DATA ANTERIORE A QUELLA DEL TITOLO DI PROVENIENZA PUBBLICATO IL 31/05/2007 AI NN. 22090/1471. LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO HA CONCESSO AL SIG. **** Omissis **** UN MUTUO DI EURO 170.000,00. LA BANCA HA ACCESSO IPOTECA DI EURO 340.000,00 SUL LOCALE AD USO COMMERCIALE SITO IN SENORBI' AVENTE ACCESSO DALLA VIA CARLO SANNA 87, COSTITUITO DA UN VANO ED UN BAGNO AL PIANO TERRA E DA UN UNICO VANO AL PIANO PRIMO E CENSITO PRESSO IL NCEU AL FOGLIO 4, MAPPALE 327, SUBALTERNO 1, CATEGORIA C/1, CLASSE 7, METRI QUADRATI 167, RENDITA CATASTALE EURO 1.906,09.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 04/04/2016

Reg. gen. 8756 - Reg. part. 6631

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: VERBALE N. 993/2016 NOTIFICATO IL 23/02/2016. A CAUTELA DELLA SOMMA DI EURO 147.259,87, GRAVANTE SULLA PIENA PROPRIETA' E BENE PERSONALE DEL SIG. **** Omissis **** CF. **** COSTITUITO DA: -IMMOBILE IN VIA CARLO SANNA 87, AVENTE DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE ED INDIVIDUATO PRESSO IL NCEIU AL FOGLIO 4, MAPPALE 327, SUBALTERNO 1.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 20/06/2016

Reg. gen. 16815 - Reg. part. 12734



Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: VERBALE N. 3207/2016 NOTIFICATO IL 06/06/2016. A CAUTELA DELLA SOMMA DI EURO 147.259,87, GRAVANTE SULLA PIENA PROPRIETA' E BENE PERSONALE DEL SIG. ****

Omissis ****, CF. **** Omissis **** COSTITUITO DA: -IMMOBILE IN VIA CARLO SANNA 87, AVENTE DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE ED INDIVIDUATO PRESSO IL NCEU AL FOGLIO 4, MAPPALE 327, SUBALTERNO 1, CLASSE 7, METRI QUADRATI 167.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute si è appurato che l'onere di cancellazione risulta a carico della procedura in base alle formalità sopra elencate e rapportate al prezzo di vendita.

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina a Nord con il mappale 3515 ad Est con il mappale 739, a sud e ad Est con la strada Via Carlo Sanna 115 (ex 87). E' posto in aderenza per tre lati con altri fabbricati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	80,00 mq	109,60 mq	1,00	109,60 mq	3,20 m	Terra
Negozio	83,00 mq	114,63 mq	1,00	114,63 mq	3,10 m	Primo
Terrazza	90,00 mq	116,00 mq	0,15	17,40 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				241,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				241,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene si considera indivisibile perché, pur presente una seconda porta di ingresso tramite la quale si accede anche alla scala unica di collegamento verticale dal piano terra, primo e secondo, deve essere sottoposta ad una serie di attività edilizie (frazionamento, rispondenza ai requisiti acustici passivi dei fabbricati -DPCM del dicembre 1999 e s.m.e.i.-, eventuale cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, risparmio energetico) rilevanti ed onerose. Pertanto si considera un lotto unico indivisibile di vendita.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

La costruzione è rappresentata da un fabbricato posto in aderenza ai limitrofi ed avente accesso dalla via Carlo Sanna, 115 (ex 87) previo superamento tre scalini. Si sviluppa su tre livelli di cui l'ultimo destinato a terrazza.

Si sono riscontrate esclusivamente al piano primo:

- ammaloramenti dell'intonaco all'intradosso del solaio di copertura nella zona wc, deposito/spogliatoio ed arrivo scala dal piano terrazza, tali evidenze sono dovute a tracce di recenti infiltrazioni confermate anche da analisi termografica qualitativa realizzata al momento del sopralluogo dove risultano ancora presenti fenomeni di umidità. Inoltre la verifica all'infrarosso ha confermato la presenza di ponti termici di pilastri, travi in c.a. e scarsa tenuta all'aria ed all'acqua degli infissi;
- leggere tracce di ammaloramenti di finitura (rasatura e pittura) sul perimetrale di diversi infissi metallici esistenti;
- assenza di tracce di umidità di risalita capillare dal terreno.

Gli ambienti risultano sufficientemente areati ed illuminati e rispondenti alle norme igienico sanitarie.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in grès o maiolica mentre la scala, che dal piano terra porta al primo piano, risulta rivestita in marmo tipo Travertino da 3 cm di spessore.

Sono presenti i rivestimenti in maiolica nei wc (piano terra e primo) e nella parete dell'ex wc trasformato in spogliatoio sino ad un'altezza di mt. 2.00.

Gli infissi sono in alluminio con vetri privi di vetrocamera, telaio non a taglio termico e prive di tapparelle, ad eccezione della finestra a 5 ante al piano primo.

Sono presenti due pompe di calore per la climatizzazione ma non funzionanti pertanto è stato realizzato l'APE privo di impianto di riscaldamento.

Il piano terra è utilizzato come Bar e somministrazione di cibi e bevande, risulta arredato con un balcone bar, zona posteriore attrezzata tipo sala giochi ed una zona ex preparazione e cottura cibi posta in aderenza al bagno.

Il livello terrazza presenta un affaccio sulla via C.Sanna mentre, sui restanti lati, il parapetto supera circa i 190 cm dal pavimento. Sono presenti le unità esterne delle pompe di calore presente ai piani sottostanti, una riserva idrica, un lavatoio. Si rileva che sul pavimento sono presenti tracce di ripristini realizzate con guaine liquide.

L'accesso al piano terrazza avviene tramite il torrino del vano scala il quale presenta evidenti aggressioni da parte di muffe su pareti e soffitti cagionate dagli irrisoni spessori delle pareti di tamponamento (cm. 10), insufficiente tenuta degli infissi (porta in alluminio a vetri non a tenuta) che causa percolamento d'acqua sul solaio inferiore al momento delle piogge. Inoltre la copertura del torrino è realizzata in onduline di cemento amianto da eliminare. Pertanto risulta scadente la manutenzione su questo livello dell'immobile e necessita di interventi di ripristino sia sugli infissi che sulla guaina.

PARTI COMUNI



Non sono presenti parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	4	327	1		C1	7	167	200	1906,09	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente e con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Tale discordanza è dovuta alla modifica, al piano primo, nella zona wc, infatti è stato eliminato un tramezzo che individuava un secondo Wc dotato di antibagno ed al suo posto è stato realizzato , mediante una parete di separazione in legno, un disimpegno ed un deposito/spogliatoio.

Tale discordanza risulta ininfluenza dal punto di vista catastale ma per garantire la corrispondenza risulta necessario un adeguamento della planimetria per diversa distribuzione interna.

Il fabbricato avente destinazione commerciale è individuato presso il NCEU al foglio 4 mappale 327 sub. 1 - Categoria catastale C/1, consistenza mq. 167 e rendita €. 1.906,09.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 08/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 327 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 187,99 Piano T-1
Dal 08/03/2002 al 02/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 327, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 167 Rendita € 1.906,09 Piano T-1
Dal 02/05/2007 al 11/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 327, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 167 Rendita € 1.906,09 Piano t-1

NORMATIVA URBANISTICA



Sulla base delle disposizioni del vigente Strumento Urbanistico Comunale, l'immobile distinto in catasto terreni al Foglio 4 con il mappale n. 327, subalterno 1, avente categoria C/1 (negozi), classe 7, consistenza di 167 mq., superficie catastale mq. 200 e rendita Euro 1906,09, è incluso nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale in zona "A" (Centro Storico).

PUC: approvato con Del. C.C. n. 6 del 29/03/2004 ed esecutivo dal 15/07/2004;

PQCS: approvato con Del. C.C. n. 16/1997

PPR: centro matrice di antica prima formazione (artt. 8, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66 del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE del 7 settembre 2006, n. 82 e s.m.e.i.)

Si segnala quindi il vincolo relativo all'inclusione dell'unità immobiliare all'interno del Centro Storico del Comune di Senorbì ed esattamente all'interno della Centro Matrice ovvero zona tutelata la quale vieta l'attività di sopraelevazione o ampliamento.

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 risulta agibile.

L'immobile risulta parzialmente conforme alla Licenza di Costruzione del 24/03/1971 (Parere favorevole della Commissione Com.le di Edilizia del 03/03/1971) rilasciata a seguito della domanda registrata il 24/02/1971 da parte del sig. **** Omissis **** per il riattamento ed ammodernamento dei locali adibiti a Bar.

Nulla osta all'esecuzione delle opere di cui al Progetto di Variante alla Licenza Edilizia n. 11 del 23/02/1973.

Agibilità n. 03 del 11/04/1991.

Autorizzazione Sanitaria n. 3/94.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Senorbì non sono presenti elaborati relativi all'originaria costruzione del fabbricato ovvero in data antecedente al 1971. Pertanto si considera lecita l'ultima Licenza di Edilizia approvata corrispondente al n. 11 del 23/02/1973.

Nell'elaborato è rappresentata la variante al progetto derivante dalla Licenza di costruzione del 1971 (si ipotizza una variante in corso d'opera vista la modifica di imposta di tutti i solai) che ha visto la trasformazione del locale mediante la realizzazione di una scala nella zona di ingresso, la sopraelevazione del fabbricato sia al piano terra che al sovrastante piano primo.

Lo stato attuale dal punto di vista altimetrico rispetta lo stato autorizzato. E' presente un'unica differenza planimetrica localizzata al piano primo; la zona wc presenta attualmente n.01 wc dotato di un antibagno filtrato da una zona spogliatoio/deposito, mentre, il progetto licenziato ed il catastale, rappresentano al posto dello spogliatoio/deposito un altro wc con antibagno.

La separazione tra sala e zona spogliatoio/deposito/wc è realizzata con pannellature in perlinato rivestito di cartongesso.

Tale anomalia rappresenta una difformità scarsamente rilevante dal punto di vista catastale ma dal punto di vista edilizio implica il non rispetto l'art. 15 c. 02 lett. b. della L.R. 23/85 secondo il quale tali attività (diversa distribuzione interna) rientrano quali interventi di "manutenzione straordinaria che



non riguardino le parti strutturali dell'edificio" e quindi soggette a CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata da un professionista). Tale mancanza implica l'applicazione di una sanzione di Euro 500,00 come indicato dal comma 7 del medesimo articolo 15 della L.R 23/85. La sanzione sana la difformità previo adeguamento della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato

Esposizione: NORD-OVEST, SUD-EST

Altezza interna utile: cm. 320 piano terra e cm. 310 al piano primo

Strutture verticali: misto Pietra e Muratura laterizia portante

Solai: misto latero cementizio con travetti in opera

Copertura: a terrazza piana praticabile

Manto di copertura torrino accesso terrazza: ondulina in cemento amianto

Pareti esterne ed interne: Pareti interne intonacate e tinteggiate realizzate in mattoni di laterizio forati, pareti esterne in pietra e muratura intonacate e tinteggiate (escluse quelle poste sul lato NORD-EST)

Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in alluminio senza vetro camera e non a taglio termico (scarsa tenuta sia all'aria che all'acqua, da adeguare), serranda metallica nell'ingresso al piano terra, porte interne in legno tamburato.

Scale: Cemento armato con alzata e pedata in marmo chiaro.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico ed idrico sottotraccia (non risulta disponibile certificato di regolare messa in opera e le unità di condizionamento risultano non funzionanti - necessaria verifica e certificato di rispondenza ai sensi del D.M. 37/08)

Terreno esclusivo: Si - Il fabbricato occupa interamente la superficie e risulta in aderenza su tutti i lati

Posto auto: assenti

Soffitta, cantina o simili: assenti



Dotazioni condominiali: non applicabile

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Senorbì (SU) - Via Carlo Sanna 115 (ex 87), piano T-1-2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: **** Omissis ****

**** Omissis ****

09040 SENORBI' (SU)

Il bene oggetto di pignoramento individua l'immobile così come distinto presso il registro del catasto fabbricati al foglio 4, mappale 327 sub. 1 il quale è preso insieme all'area di sedime stessa in Via Carlo Sanna, n.115 (ex 87).

Esso è costituito da un piano terra dotato di bagno e un unico vano al piano primo anch'esso dotato di bagno e zona spogliatoio (non menziona la terrazza ma è presa insieme al fabbricato perché l'accesso è di tipo esclusivo tramite scala interna di collegamento verticale).

Il fabbricato risulta bene personale dell'esecutato come da atto di compravendita ricevuto in data 02/05/2007, rep. 25076, raccolta 11965 redatto dal notaio Dott. Marcello Dolia e trascritto in Cagliari il 31/05/2007 e trascritto a Cagliari al Registro gen. 22090 e particola 14471.

L'iscrizione di ipoteca del 15/05/2007, registro generale n. 19590, registro particolare n. 3547, poi ripetuto il 04/04/2016 al reg.P. n. 1110 e Reg. Gen. n.8755, è antecedente alle trascrizioni di pignoramento immobili da parte della ditta **** Omissis ****, trascritto a Cagliari il 04/04/2016 al Reg. Gen. n. 8755, reg. particolare n. 6631 e successiva trascrizione di un ulteriore verbale di pignoramento notificato il 06/06/2016, trascritto il 20/06/2016 al Reg. Gen. n. 16815 e Partic. n.12734 in favore sempre della **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/10/2019



Stato della causa in corso per il rilascio

Attualmente l'immobile risulta utilizzato come Bar ed è gestito dal figlio dell'esecutato mediante contratto di comodato d'uso gratuito senza scadenza.

Registrato a Sanluri il 17/10/2019 al n. 582 AGE.AGEDP-CA.REGISTRO UFFICIALE.0014137.21-02-2020-U (in allegato)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di consulenza tecnica non risulta gravato da vincoli o oneri di natura condominiale.

PATTI

Dalle verifiche effettuate presso gli enti preposti non sono giunte informazioni sull'esistenza di:

- comunicazioni di cessione di fabbricato dell'art.12 del D.L. 21/03/1978 n.59, convertito in L. n.191 del 18/05/1978 presso il Corpo di Polizia Locale del Comune di Senorbì (richiesta del 17/12/2019) - risulta attivo un contratto di comodato d'uso gratuito nei confronti di un figlio dell'esecutato;
- attualmente l'esecutato ha esibito un contratto di Comodato d'uso gratuito nei confronti del figlio il sig. **** Omissis ****, nato a Wolfsburg (Germania), il 29/09/1982 e residente in Senorbì in via **** Omissis ****, CF: **** Omissis ****.

Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Sanluri al n. 582 Mod. 03, il 17/10/2019.

Tale conferma è pervenuta allo scrivente anche da parte dell'Agenzia delle Entrate a seguito della richiesta dell'esistenza di contratti di locazione attivi (in allegato).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- FABBRICATO DI TIPO COMMERCIALE - composto da piano terra e primo piano con terrazza sovrastante, individuato presso il N.C.E.U. al Foglio 4, Mappale 327, subalterno 1 e situato in Via Carlo Sanna 115 (ex 87) in Senorbì (SU). (ex

La vendita non è soggetta ad IVA in quanto bene di proprietà di persona fisica.

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



- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Senorbì (SU) - Via Carlo Sanna 115 (ex 87), piano T-1-2

L'immobile oggetto di perizia è situato presso il Comune di Senorbì alla via Carlo Sanna, 115 (ex 87) ed individuato catastalmente al Foglio 4, particella 327, subalterno 1. La destinazione d'uso è di tipo Commerciale e risulta inquadrato all'interno del Centro Storico (Centro Matrice) del Comune di Senorbì. Trattasi di fabbricato in linea, sviluppato su un piano terra, un primo piano ed un secondo livello destinato a terrazza praticabile. Attualmente la superficie destinata alla somministrazione di cibi e bevande è situata al piano terra su circa 80 mq su un totale di circa 167 mq. catastali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 327, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 183.638,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Senorbì (SU) - Via Carlo Sanna 115 (ex 87), piano T-1-2	241,63 mq	760,00 €/mq	€ 183.638,80	100,00	€ 183.638,80
Valore di stima:					€ 183.638,80

Valore di stima: € 183.638,80

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia	%	3
Stato d'uso e di manutenzione (nuova impermeabilizzazione terrazza e rimozione con sostituzione di ondulina in cemento amianto)	€	3.000,00
Sanzione per regolarizzazione edilizia/urbanistica	€	500,00
Oneri di procedura di sanatoria ed adeguamento pratica catastale da parte di un tecnico professionista	€	600,00

Valore finale di stima: € 174.029,64



Nella determinazione del valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive e di finitura interne ed esterne dello stesso oltre che della dotazione impiantistica e dell'attuale stato di conservazione/manutenzione e uso.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, in seguito ai rilievi in loco, accertamenti, informazioni assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con il bene da stimare, si è proceduto nella valutazione con il metodo sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento degli stessi.

Tale criterio si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche similari per tipologia costruttiva, per tipologia di materiali da costruzione impiegati, per grado di finitura, ubicazione nel contesto, vicinanza alle vie di traffico veicolare e del grado di utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili di mercato.

Analizzati quindi tutti quei fattori concorrenti alla formazione del parametro base, oltre alle effettive condizioni dell'ambiente economico in cui ci si trova ad operare (curva della domanda e dell'offerta), si determina una scala di valori medi unitari riferiti ad un parametro incognito. Da tale scala risulta possibile individuare il valore venale più probabile del bene, inserendo lo stesso in quell'intervallo di valori della scala che presenti le maggiori analogie con l'immobile oggetto di stima. L'unità di misura utilizzata per la stima dei beni è il metro quadrato di superficie commerciale determinata considerando quella al lordo dei muri perimetrali (calcolati al 50% se in comune con altra u.i. o parte condominiale) delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti.

I risultati di un'indagine svolta presso Agenzie immobiliari circa il valore venale di immobili con caratteristiche simili a quello in esame, da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, di borsini immobiliari delle valutazioni FIAIP, hanno condotto a determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia.

Il valore unitario per superficie lorda commerciale è ottenuto dalla media dei seguenti valori compresi tra un massimo ed un minimo di €. 891-850 e €. 650-648 con un valore medio di circa 760,00 €/mq (è stato scartato il valore proposto dall'OMI variabile tra €. 800 e €. 1100 perchè il suo valore massimo non è rispondente alle indagini effettuate in loco)

Il Valore di stima è valutato in: € 183.638,80

A tale importo verrà detratto il 3,00 % per la mancata garanzia ed un importo pari all'onere per il ripristino dovuto alle infiltrazioni in atto dal piano copertura e la rimozione della copertura in cemento amianto del torrino del vano scala pari a €. 3000,00. Inoltre si è conteggiato la sanzione per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e pratica da parte di un tecnico professionista comprensiva di variazione catastale pari a €. 1.100,00 (considerate come minimo).

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 03/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Garau Giuseppe



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Licenza di costruzione, nulla osta lavori edili, Autorizzazione Sanitaria e Elaborato di progetto (Aggiornamento al 12/02/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 17/12/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 17/12/2019)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita 02/05/2007 Rep. 25076 - Racc. 11965 e Dichiarazione di Successione n. 09, Vol. 1075 del 1991 (Aggiornamento al 11/02/2020)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 13/02/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa del Foglio 4 mappale 327 (Aggiornamento al 11/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 17/02/2020)
- ✓ N° 28 Foto - Elaborato fotografico (Aggiornamento al 18/12/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipocatastali (Aggiornamento al 12/02/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato grafico - Rilievo tecnico unità immobiliare (Aggiornamento al 26/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale C.Comunale Delibera n. 16 del 14/03/1997 istituzione Piano Quadro del Centro Storico (Aggiornamento al 12/02/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto di comodato d'uso gratuito (Aggiornamento al 21/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 29/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 18/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Report Termografico (Aggiornamento al 18/12/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list (Aggiornamento al 03/03/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quesiti posti al CTU (Decreto di nomina) (Aggiornamento al 03/10/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione invio Comunicazioni (Aggiornamento al 17/12/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Senorbì (SU) - Via Carlo Sanna 115 (ex 87), piano T-1-2

L'immobile oggetto di perizia è situato presso il Comune di Senorbì alla via Carlo Sanna, 115 (ex 87) ed individuato catastalmente al Foglio 4, particella 327, subalterno 1. La destinazione d'uso è di tipo Commerciale e risulta inquadrato all'interno del Centro Storico (Centro Matrice) del Comune di Senorbì. Trattasi di fabbricato in linea, sviluppato su un piano terra, un primo piano ed un secondo livello destinato a terrazza praticabile. Attualmente la superficie destinata alla somministrazione di cibi e bevande è situata al piano terra su circa 80 mq su un totale di circa 167 mq. catastali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 327, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base delle disposizioni del vigente Strumento Urbanistico Comunale, l'immobile distinto in catasto terreni al Foglio 4 con il mappale n. 327, subalterno 1, avente categoria C/1 (negozi), classe 7, consistenza di 167 mq., superficie catastale mq. 200 e rendita Euro 1906,09, è incluso nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale in zona "A" (Centro Storico). PUC: approvato con Del. C.C. n. 6 del 29/03/2004 ed esecutivo dal 15/07/2004; PQCS: approvato con Del. C.C. n. 16/1997 PPR: centro matrice di antica prima formazione (artt. 8, 47, 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66 del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE del 7 settembre 2006, n. 82 e s.m.e.i.) Si segnala quindi il vincolo relativo all'inclusione dell'unità immobiliare all'interno del Centro Storico del Comune di Senorbì ed esattamente all'interno della Centro Matrice ovvero zona tutelata la quale vieta l'attività di sopraelevazione o ampliamento.

Prezzo base d'asta: € 174.029,64



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 260/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.029,64

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Senorbì (SU) - Via Carlo Sanna 115 (ex 87), piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 327, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	241,63 mq
Stato conservativo:	<p>L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. La costruzione è rappresentata da un fabbricato posto in aderenza ai limitrofi ed avente accesso dalla via Carlo Sanna, 115 (ex 87) previo superamento di tre scalini. Si sviluppa su tre livelli di cui l'ultimo destinato a terrazza. Si sono riscontrate esclusivamente al piano primo: - ammaloramenti dell'intonaco all'intradosso del solaio di copertura nella zona wc, deposito/spogliatoio ed arrivo scala dal piano terrazza, tali evidenze sono dovute a tracce di recenti infiltrazioni confermate anche da analisi termografica qualitativa realizzata al momento del sopralluogo dove risultano ancora presenti fenomeni di umidità. Inoltre la verifica all'infrarosso ha confermato la presenza di ponti termici di pilastri, travi in c.a. e scarsa tenuta all'aria ed all'acqua degli infissi; - leggere tracce di ammaloramenti di finitura (rasatura e pittura) sul perimetrale di diversi infissi metallici esistenti; - assenza di tracce di umidità di risalita capillare dal terreno. Gli ambienti risultano sufficientemente areati ed illuminati e rispondenti alle norme igienico sanitarie. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in grès o maiolica mentre la scala, che dal piano terra porta al piano, terrazza risulta rivestita in marmo tipo Travertino da 3 cm di spessore. Sono presenti i rivestimenti in maiolica nei wc (piano terra e primo) e nella parete dell'ex wc trasformato in spogliatoio sino ad un'altezza di mt. 2.00. Gli infissi sono in alluminio con vetri privi di vetrocamera, telaio non a taglio termico e prive di tapparelle, ad eccezione della finestra a 5 ante al piano primo. Sono presenti due pompe di calore per la climatizzazione non funzionanti, pertanto è stato realizzato l'APE privo di impianto di riscaldamento. Il piano terra è utilizzato come Bar e somministrazione di cibi e bevande, risulta arredato con un balcone bar, zona posteriore attrezzata tipo sala giochi ed una zona ex preparazione e cottura cibi posta in aderenza al bagno. Il livello terrazza presenta un affaccio sulla via C.Sanna mentre, sui restanti lati, il parapetto supera i 190 cm circa dal pavimento. Sono installate le unità esterne delle pompe di calore presenti ai piani sottostanti, una riserva idrica ed un lavatoio. Si rileva che sul pavimento sono presenti tracce di ripristini realizzati con guaine liquide. L'accesso al piano terrazza avviene tramite il torrino del vano scala il quale presenta evidenti aggressioni da parte di muffe su pareti e soffitti cagionate dagli irrisoni spessori delle pareti di tamponamento (cm. 10), insufficiente tenuta degli infissi (porta in alluminio a vetri non a tenuta) che causano percolamento d'acqua sul solaio inferiore al momento delle piogge. Inoltre la copertura del torrino è realizzata in onduline di cemento amianto, da eliminare. Pertanto risulta scadente la manutenzione su questo livello dell'immobile e necessita di interventi di ripristino sia sugli infissi che sulla guaina. Sono presenti difformità sanabili.</p>		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è situato presso il Comune di Senorbì alla via Carlo Sanna, 115 (ex 87) ed individuato catastalmente al Foglio 4, particella 327, subalterno 1. La destinazione d'uso è di tipo Commerciale e risulta inquadrato all'interno del Centro Storico (Centro Matrice) del Comune di Senorbì. Trattasi di fabbricato in linea, sviluppato su un piano terra, un primo piano ed un secondo livello destinato a terrazza praticabile. Attualmente la superficie destinata alla somministrazione di cibi e bevande è situata al piano terra su circa 80 mq su un totale di circa 167 mq. catastali. Sono presenti difformità sanabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

