
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Brau Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto	9
Titolarità	9
Stato di occupazione	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2021 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.890,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 17/08/2021, il sottoscritto Ing. Brau Massimiliano, con studio in Via Dexart, 13 - 09100 - Cagliari (CA), email massimiliano.brau@gmail.com, PEC massimiliano.brau@ingpec.eu, Tel. 349 8026442, Fax 070 341 166, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - Via Lubiana n. 329, piano 2

LOTTO UNICO

PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione allegata all'atto di pignoramento immobiliare risultano presenti:

- visure storiche dell'immobile.
- certificati notarili a firma dell'Avv. **** Omissis **** in data 12/05/2021.
- ispezioni ipotecaria aggiornata al 17/10/2022.

Il soggetto esecutato e titolare dei diritti reali al momento del pignoramento è:

**** Omissis **** nato a Iglesias (SU) il 05/06/1985 C.F. **** Omissis **** residente a **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/2004 al 09/08/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Dolia	22/07/2004	145295	26690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cagliari	05/08/2004	29504	20532
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2006 al 17/10/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Enrico Dolia	09/08/2006	162069	30205
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cagliari	10/08/2006	34809	23215
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cagliari	10/08/2006	5699	

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.

La Sig.ra **** Omissis **** è divenuta proprietaria dell'area sul quale è stato edificato il fabbricato dai Sig.ri **** Omissis **** nato a Torrebruna (CH) il 05/04/1944, **** Omissis **** nata a Giba (CA) il 16/04/1948 e **** Omissis **** nata a Giba (CA) il 06/06/1936 con atto di rettifica e divisione del Notaio **** Omissis **** del 28/04/1997 Rep. N. 29294.

Si precisa che l'atto di compravendita del 09/08/2006 Rep. N. 162069 del Notaio **** Omissis **** risulta allegato alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 10/08/2006
Reg. gen. 34810 - Reg. part. 6129
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Enrico Dolia
Data: 09/08/2006
N° repertorio: 162070
N° raccolta: 30206

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 20/04/2021
Reg. gen. 11825 - Reg. part. 8822

Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

CONFINI

Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano secondo (mansarda) di un maggior fabbricato con accesso dal civico 329 di Via Lubiana con posto auto scoperto al piano terra. L'immobile si trova in zona periferica del Comune di appartenenza e dista circa 75 km da Cagliari. La zona completa di tutte le opere di urbanizzazioni, completa di tutti i servizi quali attività commerciali, farmacie, distributori di carburanti, banche, scuole e supermercati. La zona è facilmente raggiungibile dalla SP 2 e dalla SS 130 che collega a Cagliari, sono sufficienti i collegamenti con i mezzi pubblici ed è buona la disponibilità di parcheggi.

L'immobile in oggetto è un'appartamento al piano secondo con accesso da una scala esterna ed è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due ripostigli, camera da letto, due bagni e due balconi. Completa la proprietà un posto auto scoperto al piano terra.

Tutti gli ambienti hanno una forma pressoché regolare, sono dotati di finestre ed hanno un'altezza massima di 4,16 mt, altezza minima di 1,49 mt.

Il fabbricato è composto da un piano scantinato a da tre piani fuori terra, è realizzato con struttura in cemento armato ordinario, solai intermedi del tipo tradizionale in latero cemento, solaio di copertura sempre in latero cemento a due falde inclinate con manto di copertura in tegole laterizie.

L'unità immobiliare in oggetto confina:

a Nord: altra UIU (sub 8)

a Est: affaccio su vano scala e giardino condominiale (sub 12 e 13)

a Sud: affaccio su giardino condominiale (sub 13)

a Ovest: affaccio su giardino condominiale (sub 13)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	100,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	0,00 m	2
Balconi	23,00 mq	23,00 mq	0.25	5,75 mq	0,00 m	2
Cortile	14,00 mq	14,00 mq	0.18	2,52 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				108,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento in oggetto non è frazionabile.

STATO CONSERVATIVO

Da quanto si è potuto osservare durante il sopralluogo complessivamente lo stato d'uso e di manutenzione interna dell'unità immobiliare sono sufficienti e le condizioni di manutenzione esterna dell'immobile sono sufficienti.

L'immobile alla data del sopralluogo si presentava libero, si segnala che sono stati rimossi i radiatori e la caldaia a gas collegata all'impianto di riscaldamento.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto rientra in un contesto condominiale anche se a detta dell'esecutato non è stato costituito alcun condominio, vengono suddivise in parti uguali le spese della luce e della pulizia delle scale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	2987	7		A2	U	4		477,72	T-2	-

Corrispondenza catastale

Sulla base della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio si può affermare che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo. La planimetria presenta le seguenti difformità:

- rimozione del tramezzo che divide i due ripostigli.

Alla luce di tale difformità si consiglia l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA per la regolarizzazione della difformità riscontrata. In caso contrario è possibile ripristinare lo stato originario con realizzazione di nuova tramezzatura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 19/06/2006 al 09/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 2987, Sub. 7 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 Rendita € 477,72 Piano T-2
Dal 09/08/2006 al 17/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 2987, Sub. 7 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 Superficie catastale 109 Rendita € 477,72 Piano T-2

Dall'analisi della visura storica catastale effettuata in data 17/10/2022 si può affermare che l'intestatario in catasto **** Omissis **** corrisponde con quello reale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia si trova in zona periferica del Comune di Carbonia, Zona B 2.3 espansioni compiute dopo gli anni 50 da completare o riqualificare in Carbonia Centro zona Sud Est, secondo il PUC del Comune di Carbonia adottato con deliberazione del C.C. n. 36 del 01/08/2009, Determinazione del Direttore Generale N. 334/DG del 30/03/2010 e pubblicato sul BURAS N. 11 del 18/04/2011. Ultimo aggiornamento 10/10/2013.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La verifica, finalizzata ad accertare la legittimità in termini urbanistici del fabbricato, è stata condotta in prima analisi presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari. In tale sede sono state effettuate le ricerche al fine di accertare il nominativo dei vari proprietari che si sono succeduti nel corso degli anni. Successivamente è stato verificato presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Carbonia se a questi nominativi fosse associato un fascicolo edilizio inerente il fabbricato oggetto di pignoramento.

Da tale ricerca è emersa la presenza della seguente pratica edilizia 377/2004 a nome della Sig.ra **** Omissis ****:

- Concessione edilizia N. 138/2005 del 05/07/2005 per la costruzione di due edifici residenziali sull'area distinta in catasto al Foglio 33 Mappali 538-539 posto in Via Nazionale, Loc. Is Meis.

Non è stata rilasciata alcun certificato di agibilità per l'immobile.

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.

In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che il fabbricato non è conforme all'ultimo progetto approvato allegato alla C.E. N. 138/2005 del 07/05/2005.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- 1 - demolizione del tramezzo tra i due locali di sgombero SG1 e SG2 andando ad ottenere un unico ambiente ripostigli;
- 2 - demolizione del tramezzo tra soggiorno e SG3 andando ad ottenere un unico ambiente soggiorno con angolo cottura;
- 3 - realizzazione di un secondo bagno in luogo di un locale accessorio;
- 4 - ampliamento dei due balconi sul fronte e retro del fabbricato aumentando la lunghezza rispetto a quanto indicato in progetto;
- 5 - modifica degli infissi sul prospetto posteriore.

Il tutto come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Per regolarizzare le difformità riscontrate è possibile presentare una pratica SUAP per opere di manutenzione straordinaria per modifiche interne ed esterne con pagamento dei diritti di segreteria pari a € 55,00, sanzione pecuniaria di € 500,00 oltre all'incremento del costo di costruzione per l'ampliamento dei balconi.

Tenuto conto di un ampliamento di superficie no residenziale pari a circa 9 mq, tenuto conto che il costo di costruzione è pari a 273,03 €/mq, si ottiene un contributo sul costo di costruzione pari a € 221,15.

Costi stimati per la presentazione della pratica di Mancata SCIA sono pari a € 2.000,00

Pratiche per redazione DOCFA € 600,00

Per un totale complessivo di costi di regolarizzazione pari a € 3.376,15 arrotondato a € 3.380,00

Per quanto concerne l'APE, tale documento non era presente per l'immobile in oggetto ed è stato redatto dal sottoscritto e trasmesso via pec in data 03/11/2022 all'Assessorato dell'industria Servizio energia ed economia verde.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: dato non rilevabile (presumibilmente del tipo continuo in C.A.)

Esposizione: Est-Sud-Ovest

Altezza utile interna: altezza media 2,80 m, altezza minima 1,49 mt e altezza massima 4,16 mt.

Pareti esterne: muratura in laterizio forato intonacato e tinteggiato su entrambe i lati in normale stato di conservazione

Copertura: solaio del tipo tradizionale in latero cemento a due falde inclinate con manto di tegole laterizie

Partizioni interne: murature in laterizio forato intonacato e tinteggiato in discrete condizioni manutentive

Pavimentazione interna: in gres porcellanato in discreto stato manutentivo

Rivestimenti: rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura con piastrelle in ceramica in discreto stato manutentivo

Infissi interni: porte interne in legno in normale stato manutentivo

Infissi esterni: finestre e porte finestre in legno con vetro camera e avvolgibili in pvc in normale stato di conservazione

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, funzionante in normale stato.

Impianto idrico e fognario: sottotraccia ed in normale stato

Impianto citofonico: è presente un citofono funzionante

Impianto di riscaldamento: è presente la predisposizione per l'impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia, si precisa che sia i radiatori che la caldaia sono state rimosse dall'esecutato; è presente una pompa di calore nel soggiorno.

Terreno esclusivo: -

Posto auto: è presente un posto auto scoperto di proprietà al piano terra nel piazzale condominiale (nella planimetria catastale è indicato come area cortilizia).

Complessivamente l'immobile oggetto di perizia si trova in sufficienti condizioni manutentive interne ed esterne.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - Via Lubiana n. 329, piano 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)

I dati inerenti alle proprietà sono stati desunti dai certificati notarili dell'Avv. **** Omissis **** in data 12/05/2021, dall'atto di nazione del Notaio Dolia del 09/08/2006 Rep. N. 162069, Racc. N. 30205 e dalle ispezioni catastali eseguite il 17/10/2022.

L'immobile risulta di proprietà del Sig. **** Omissis **** come bene personale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo, risulta libero.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile in oggetto rientra in un contesto condominiale anche se a detta dell'esecutato non è stato costituito alcun condominio, vengono suddivise in parti uguali le spese della luce e della pulizia delle scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno del atto di compravendita del 09/08/2006 Rep. N. 162069, Racc. N. 302054510 rogante Enrico Dolia, si precisa che la vendita dell'immobile è fatta ed accettata a corpo con tutti i relativi diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, quote comuni e condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile. Inoltre si precisa che sono comuni a tutte le unità del fabbricato:

- il vano scala identificato con il sub 12;

- il cortile identificato con il sub 13 gravato della servitù di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso alle autorimesse al piano seminterrato.

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** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - Via Lubiana n. 329, piano 2
Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano secondo (mansarda) di un maggior fabbricato con accesso dal civico 329 di Via Lubiana con posto auto scoperto al piano terra. L'immobile si trova in zona periferica del Comune di appartenenza e dista circa 75 km da Cagliari. La zona completa di tutte le opere di urbanizzazioni, completa di tutti i servizi quali attività commerciali, farmacie, distributori di carburanti, banche, scuole e supermercati. La zona è facilmente raggiungibile dalla SP 2 e dalla SS 130 che collega a Cagliari, sono sufficienti i collegamenti con i mezzi pubblici ed è buona la disponibilità di parcheggi. L'immobile in oggetto è un'appartamento al piano secondo con accesso da una scala esterna ed è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due ripostigli, camera da letto, due bagni e due balconi. Completa la proprietà un posto auto scoperto al piano terra. Tutti gli ambienti hanno una forma pressoché regolare, sono dotati di finestre ed hanno un'altezza massima di 4,16 mt, altezza minima di 1,49 mt. Il fabbricato è composto da un piano scantinato a da tre piani fuori terra, è realizzato con struttura in cemento armato ordinario, solai intermedi del tipo tradizionale in latero cemento, solaio di copertura sempre in latero cemento a due falde inclinate con manto di copertura in tegole laterizie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2987, Sub. 7, Categoria A2, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 108.270,00

Il presente sviluppo valutativo avviene tramite il Metodo Comparativo (o del Mercato) che si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Da indagine diretta di mercato condotta nella zona di riferimento o in zone ad essa comparabili è emerso che i valori di zona per immobili a destinazione residenziale vanno da un minimo di 800,00 euro/mq a un massimo di 1.200 euro/mq. Tali dati di mercato rilevati sono stati adattati, attraverso una serie di aggiustamenti, alle caratteristiche della proprietà oggetto di valutazione e, pertanto, in considerazione della tipologia edilizia e dello stato manutentivo generale del bene, si ritiene congruo applicare un parametro di mercato pari a 1.000,00 Euro/mq. Al valore commerciale ottenuto si sono sottratti i costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale per un valore complessivo pari a € 3.380,00, il tutto come meglio descritti nel paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica dell'immobile. Valori OMI zona Sub Urbana E6 Abitazioni Civili valore minimo 650 €/mq - valore massimo 850 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carbonia (SU) - Via Lubiana n. 329, piano 2	108,27 mq	1.000,00 €/mq	€ 108.270,00	100,00	€ 108.270,00
				Valore di stima:	€ 108.270,00

Valore di stima: € 108.270,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.380

Valore finale di stima: € 104.890,00

Il presente sviluppo valutativo avviene tramite il Metodo Comparativo (o del Mercato) che si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Da indagine diretta di mercato condotta nella zona di riferimento o in zone ad essa comparabili è emerso che i valori di zona per immobili a destinazione residenziale vanno da un minimo di 800,00 euro/mq a un massimo di 1.200 euro/mq.

Tali dati di mercato rilevati sono stati adattati, attraverso una serie di aggiustamenti, alle caratteristiche della proprietà oggetto di valutazione e, pertanto, in considerazione della tipologia edilizia e dello stato manutentivo generale del bene, si ritiene congruo applicare un parametro di mercato pari a 1.000,00 Euro/mq.

Al valore commerciale ottenuto si sono sottratti i costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale per un valore complessivo pari a € 3.3800,00 il tutto come meglio descritti nel paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica dell'immobile.

Valori OMI zona Sub Urbana E6 Abitazioni Civili valore minimo 650 €/mq - valore massimo 850 €/mq.

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 05/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Brau Massimiliano

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - Via Lubiana n. 329, piano 2
Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano secondo (mansarda) di un maggior fabbricato con accesso dal civico 329 di Via Lubiana con posto auto scoperto al piano terra. L'immobile si trova in zona periferica del Comune di appartenenza e dista circa 75 km da Cagliari. La zona completa di tutte le opere di urbanizzazioni, completa di tutti i servizi quali attività commerciali, farmacie, distributori di carburanti, banche, scuole e supermercati. La zona è facilmente raggiungibile dalla SP 2 e dalla SS 130 che collega a Cagliari, sono sufficienti i collegamenti con i mezzi pubblici ed è buona la disponibilità di parcheggi. L'immobile in oggetto è un'appartamento al piano secondo con accesso da una scala esterna ed è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due ripostigli, camera da letto, due bagni e due balconi. Completa la proprietà un posto auto scoperto al piano terra. Tutti gli ambienti hanno una forma pressoché regolare, sono dotati di finestre ed hanno un'altezza massima di 4,16 mt, altezza minima di 1,49 mt. Il fabbricato è composto da un piano scantinato a da tre piani fuori terra, è realizzato con struttura in cemento armato ordinario, solai intermedi del tipo tradizionale in latero cemento, solaio di copertura sempre in latero cemento a due falde inclinate con manto di copertura in tegole laterizie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2987, Sub. 7, Categoria A2, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia si trova in zona periferica del Comune di Carbonia, Zona B 2.3 espansioni compiute dopo gli anni 50 da completare o riqualificare in Carbonia Centro zona Sud Est, secondo il PUC del Comune di Carbonia adottato con deliberazione del C.C. n. 36 del 01/08/2009, Determinazione del Direttore Generale N. 334/DG del 30/03/2010 e pubblicato sul BURAS N. 11 del 18/04/2011. Ultimo aggiornamento 10/10/2013.

Prezzo base d'asta: € 104.890,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.890,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carbonia (SU) - Via Lubiana n. 329, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2987, Sub. 7, Categoria A2, Graffato -	Superficie	108,27 mq
Stato conservativo:	Da quanto si è potuto osservare durante il sopralluogo complessivamente lo stato d'uso e di manutenzione interna dell'unità immobiliare sono sufficienti e le condizioni di manutenzione esterna dell'immobile sono sufficienti. L'immobile alla data del sopralluogo si presentava libero, si segnala che sono stati rimossi i radiatori e la caldaia a gas collegata all'impianto di riscaldamento.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano secondo (mansarda) di un maggior fabbricato con accesso dal civico 329 di Via Lubiana con posto auto scoperto al piano terra. L'immobile si trova in zona periferica del Comune di appartenenza e dista circa 75 km da Cagliari. La zona completa di tutte le opere di urbanizzazioni, completa di tutti i servizi quali attività commerciali, farmacie, distributori di carburanti, banche, scuole e supermercati. La zona è facilmente raggiungibile dalla SP 2 e dalla SS 130 che collega a Cagliari, sono sufficienti i collegamenti con i mezzi pubblici ed è buona la disponibilità di parcheggi. L'immobile in oggetto è un'appartamento al piano secondo con accesso da una scala esterna ed è così composto: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due ripostigli, camera da letto, due bagni e due balconi. Completa la proprietà un posto auto scoperto al piano terra. Tutti gli ambienti hanno una forma pressoché regolare, sono dotati di finestre ed hanno un'altezza massima di 4,16 mt, altezza minima di 1,49 mt. Il fabbricato è composto da un piano scantinato e da tre piani fuori terra, è realizzato con struttura in cemento armato ordinario, solai intermedi del tipo tradizionale in latero cemento, solaio di copertura sempre in latero cemento a due falde inclinate con manto di copertura in tegole laterizie.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 10/08/2006
Reg. gen. 34810 - Reg. part. 6129
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Enrico Dolia
Data: 09/08/2006
N° repertorio: 162070
N° raccolta: 30206

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 20/04/2021
Reg. gen. 11825 - Reg. part. 8822
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura