
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simonazzi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 760/2013 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



INCARICO

Con udienza del 28/10/2014, il sottoscritto Ing. Simonazzi Andrea, con studio in Via Tel Aviv, 59 - 09100 - Cagliari (CA), email ing.simonazzi@gmail.com, PEC andrea.simonazzi@ingpec.eu, Tel. 328 3787421, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Luchi Enzo presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Appartamento ubicato a Gonnese (CI) - Via Satta 27

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti: Estratto di mappa ai terreni.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti atti: Estratto di mappa ai terreni.

PRECISAZIONI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Su ispezione effettuata all'ufficio dell'anagrafe del Comune di Gonnese si è riscontrato l'allineamento dello stato di residenza degli attuali proprietari a quelli riferiti nella esecuzione in oggetto di perizia.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Su ispezione effettuata all'ufficio dell'anagrafe del Comune di Gonnese si è riscontrato l'allineamento dello stato di residenza degli attuali proprietari a quelli riferiti nella esecuzione in oggetto di perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1987 al 27/09/1999	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Maurizio Anni	22/07/1987	36127	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Cagliari	31/07/1987	17999	12525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1999 al 10/05/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. De Magistris Carlo Mario	28/09/1999	80321	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Territoriale di Cagliari	07/10/1999	28100	18326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2005 al 18/02/2014	**** Omissis ****	Ipoteca Volontaria concessione a garanzia mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ricetto Enrico	09/05/2005	22904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Territoriale di Cagliari	11/05/2005	15989	2896
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2014 al 29/04/2015	**** Omissis ****	Atto esecutivo di pignoramento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Giudiziale di Cagliari	06/12/2013	7239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Territoriale di Cagliari	19/02/2014	3676	2957
		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.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1987 al 27/09/1999	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Maurizio Anni	22/07/1987	36127	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Cagliari	31/07/1987	17999	12525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1999 al 10/05/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. De Magistris Carlo Mario	28/09/1999	80321	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Territoriale di Cagliari	07/10/1999	28100	18326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2005 al 18/02/2014	**** Omissis ****	Ipoteca Volontaria concessione a garanzia mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Ricetto Enrico	09/05/2005	22904	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Territoriale	11/05/2005	15989	2896		



		di Cagliari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2014 al 29/04/2015	**** Omissis ****	Atto esecutivo di pignoramento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Giudiziale di Cagliari	06/12/2013	7239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Territoriale di Cagliari	19/02/2014	3676	2957
		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

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 29/04/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
 Iscritto a Cagliari il 11/05/2005
 Reg. gen. 15989 - Reg. part. 2896
 Quota: 1/2
 Importo: € 180.000,00
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 90.000,00
 Rogante: Dott. Ricetto Enrico
 Data: 09/05/2005



N° repertorio: 22904
N° raccolta: 7173

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Cagliari il 19/02/2014
Reg. gen. 3676 - Reg. part. 2957
Quota: 1/2
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione in relazione alla formalità da cancellare, risultano a carico dell'aggiudicatario ed ammontano a 35,00 € per l'ipoteca volontaria e 262,00 € per l'atto di pignoramento.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 29/04/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Cagliari il 11/05/2005
Reg. gen. 15989 - Reg. part. 2896
Quota: 1/2
Importo: € 180.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Dott. Ricetto Enrico
Data: 09/05/2005
N° repertorio: 22904
N° raccolta: 7173

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Cagliari il 19/02/2014
Reg. gen. 3676 - Reg. part. 2957
Quota: 1/2
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione in relazione alla formalità da cancellare, risultano a carico dell'aggiudicatario ed ammontano a 35,00 € per l'ipoteca volontaria e 262,00 € per l'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE

CONFINI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

In riferimento al N.C.E.U il lotto di vendita confina sul Foglio 5 a Nord Est con il lotto distinto con il numero 1528 (**** Omissis ****)a Sud Est con la Via Satta(1211)a Sud Ovest con il fabbricato distinto con la particella numero 1020 (**** Omissis ****)e a Nord Ovest con lotti interclusi identificati al Foglio 4.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

In riferimento al N.C.E.U il lotto di vendita confina sul Foglio 5 a Nord Est con il lotto distinto con il numero 1528 (**** Omissis ****)a Sud Est con la Via Satta(1211)a Sud Ovest con il fabbricato distinto con la particella numero 1020 (**** Omissis ****)e a Nord Ovest con lotti interclusi identificati al Foglio 4.

CONSISTENZA

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	21,90 mq	21,90 mq	0,25	5,47 mq	0,00 m	Secondo
Lastrico Solare	138,00 mq	153,00 mq	0,20	30,60 mq	0,00 m	Terzo
Vano Scala	37,95 mq	46,80 mq	1,00	46,80 mq	2,70 m	Terra - 1° - 2° - 3°
Totale superficie convenzionale:				220,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Cantina	60,00 mq	68,00 mq	0,50	34,00 mq	2,15 m	Seminterrato
Cortile	40,00 mq	46,00 mq	0,10	4,60 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				38,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONDIZIONI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Su ispezione effettuata all'ufficio dell'anagrafe del Comune di Gonnese si è riscontrato l'allineamento dello stato di residenza degli attuali proprietari e il lotto di vendita in oggetto di perizia.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Su ispezione effettuata all'ufficio dell'anagrafe del Comune di Gonnese si è riscontrato l'allineamento dello stato di residenza degli attuali proprietari e quello segnalato nell'esecuzione in oggetto.

PARTI COMUNI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

E' da segnalare che al momento del sopralluogo si sono riscontrati nell'immobile delle difformità distributive degli ambienti che lo costituiscono. In particolare si è riscontrato la fusione dell'elemento di collegamento verticale (vano scala) al resto dell'appartamento. Ovvero ad oggi il vano scala è parte integrante esclusiva dell'immobile in oggetto di perizia. Da esso, infatti, si accede sia alla cantina (bene 2) che ai livelli superiori (bene 1 - appartamento e lastrico solare)

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Al momento dell'avvenuto sopralluogo non si è registrato nessun ambiente del bene in comune con altre proprietà.

DATI CATASTALI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	2189	1		A3	U	6		340,86	2	



Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'appartamento presenta una piena conformità con lo stato reale dei luoghi.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	2189	1		A3	U	6		340,86	2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'appartamento presenta una piena conformità con lo stato reale dei luoghi. Al piano seminterrato invece nella cantina è stata rilevata la presenza di un bagno di superficie pari a 5,27 mq. La situazione reale potrà essere catastalmente aggiornata con una variazione catastale che non comporterà nessuna costituzione di nuovi subalterni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2003 al 29/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2189, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 Rendita € 340,86 Piano 2

Le ditte catastali corrispondono a quelle segnalate nell'esecuzione in oggetto.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2003 al 29/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 2189, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 Rendita € 340,86 Piano 2

Le ditte catastali corrispondono a quelle segnalate nell'esecuzione in oggetto.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Il lotto di vendita in questione è inquadrato territorialmente nella zona urbanistica B e risulta avere le seguenti prescrizioni attuative:

- Indice di fondiario pari a 3 mc/mq
- Distanza tra i confini pari a 5 ml
- Distanze fra pareti finestrate per comuni di classe III pari a 8 ml.
- Rapporto di copertura pari 0.70 mq/mq

Ad oggi pur nelle sue difformità il fabbricato risulta rientrare nelle prescrizioni suddette.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Il lotto di vendita in questione è inquadrato territorialmente nella zona urbanistica B e risulta avere le seguenti prescrizioni attuative:

- Indice di fondiario pari a 3 mc/mq
- Distanza tra i confini pari a 5 ml
- Distanze fra pareti finestrate per comuni di classe III pari a 8 ml.
- Rapporto di copertura pari 0.70 mq/mq

Ad oggi pur nelle sue difformità il fabbricato risulta rientrare nelle prescrizioni suddette.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

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

Il fabbricato nel quale è inquadrato il lotto di vendita in oggetto di perizia è stato realizzato mediante il rilascio da parte del Comune di Gonnese della concessione edilizia n. 53 del 22/12/1995 all'Impresa Edile **** Omissis **** di **** Omissis **** e F.lli s.n.c. Mediante l'accesso agli atti si è riscontrato l'assenza di qualsiasi comunicazione di inizio / fine lavori.

Ad oggi il lotto di vendita si trova all'interno di una zona vincolata sia dal punto di vista paesaggistico (Parco Geominerario dell'Iglesiente) che da quello idrogeologico per la quale ci troviamo a cospetto di un versante collinare con grado pericolosità franosa Hg1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Al momento del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto agli atti progettuali:

- Opere interne (soggiorno ampliato, scostamento di 5 pareti interne e non costruzione di 4 pareti interne)
- Ampliamento angolo cottura
- Ampliamento vano scala
- Minore volume complessivo per non aver costruito l'ultimo piano e averlo sostituito con un lastrico solare.

Alla luce dell'incontro avuto tra lo scrivente CTU e l'Ing. **** Omissis **** Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gonnese. si è appurato che tutte le difformità emerse dall'esame dell'accesso agli atti potranno essere oggetto di accertamento e sanate come opere eseguite in parziale difformità ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 23/1985.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

L'immobile 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.

Il fabbricato nel quale è inquadrato il lotto di vendita in oggetto di perizia è stato realizzato mediante il rilascio da parte del Comune di Gonnese della concessione edilizia n. 53 del 22/12/1995 all'Impresa Edile **** Omissis **** di **** Omissis **** e F.lli s.n.c. Mediante l'accesso agli atti si è riscontrato l'assenza di qualsiasi comunicazione di inizio / fine lavori.

Ad oggi il lotto di vendita si trova all'interno di una zona vincolata sia dal punto di vista paesaggistico (Parco Geominerario dell'Iglesiente) che da quello idrogeologico per la quale ci troviamo a cospetto di un versante collinare con grado pericolosità franosa Hg1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Al momento del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto agli atti progettuali:

- Opere interne consistenti nella demolizione di tre pareti e la realizzazione di un vano accessorio adibito servizio igienico (Bagno)
- Variazione prospettive consistenti nella realizzazione di tre aperture sul prospetto antistante il cortile posteriore. Il posizionamento sul suaccennato cortile di un Barbecue.



Alla luce dell'incontro avuto tra lo scrivente CTU e l'Ing. Luciano Lunetta Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gonnese, si è appurato che tutte le difformità emerse dall'esame dell'accesso agli atti potranno essere oggetto di accertamento e sanate come opere eseguite in parziale difformità ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 23/1985.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

L'immobile internamente risulta essere completato. La struttura del fabbricato, che si disloca su tre livelli fuori terra, è costituita da un telaio in cemento armato. Le chiusure verticali opache sono rappresentate da un paramento murario a cassa vuota senza isolamento termico. Gli infissi esterni risultano costituiti da un telaio in legno duro e vetro camera. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato. Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato. Le finiture delle pareti sono invece rappresentate da superfici intonacate e rifinite a gesso mentre negli ambienti accessori quali angolo cottura e servizi igienici il rivestimento murale è costituito da piastrelle in maiolica. L'appartamento è provvisto di impianto elettrico ed idrico fognario sottotraccia e sprovvisto invece di impianto di riscaldamento.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

L'immobile internamente risulta essere completato. La struttura del fabbricato, che si disloca su tre livelli fuori terra, è costituita da un telaio in cemento armato. Le chiusure verticali opache sono rappresentate da un paramento murario a cassa vuota senza isolamento termico. Gli infissi esterni risultano costituiti da un telaio in legno duro e vetro camera. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato. Internamente la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato. Le finiture delle pareti sono invece rappresentate da superfici intonacate e rifinite a gesso mentre negli ambienti accessori quali angolo cottura e servizi igienici il rivestimento murale è costituito da piastrelle in maiolica. La cantina è provvista di impianto elettrico ed idrico fognario sottotraccia.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 1** - Appartamento ubicato a Gonnese (CI) - Via Satta 27
- **Bene 2** - Cantina ubicata a Gonnese (CI) - Via Satta 27

TITOLARITÀ

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a Gonnese il 22/07/1965 (C.F.:**** Omissis ****) per la proprietà di 1/2 e **** Omissis **** nata a Gonnese il 10/10/1963(C.F.:**** Omissis ****)per la proprietà di 1/2.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** nato a Gonnese il 22/07/1965 (C.F.:**** Omissis ****) per la proprietà di 1/2 e **** Omissis **** nata a Gonnese il 10/10/1963(C.F.:**** Omissis ****)per la proprietà di 1/2.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli condominiali.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli condominiali.



PATTI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Ad oggi l'immobile è occupato dai titolari. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Ad oggi l'immobile è occupato dai titolari. Non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Non si sono riscontrate servitù di passaggio di diversa proprietà dai titolari eseguiti.

BENE 2 - CANTINA UBICATA A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Non si sono riscontrate servitù di passaggio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene 1** - Appartamento ubicato a Gonnese (CI) - Via Satta 27
Trattasi di un immobile sito nel centro abitato di Gonnese in Via Satta 27 al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale di proprietà della Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****. Esso è situato nella zona urbana Sud Ovest dell'abitato in una zona caratterizzata da una forte pendenza orografica dovuta dalla presenza di un versante collinare appartenente al complesso rilievo del parco Geominerario. Il fabbricato è inquadrato urbanisticamente in zona B e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 5 e particella 2189. Esso risulta ricadere in zone vincolate rappresentate paesisticamente dal Parco Geominerario, da un corso fluviale e dal punto di vista idrogeologico da una zona soggetta a fenomeni franosi (PAI: Hg1). Il lotto unico di vendita è costituito da un appartamento posto al secondo piano, da un locale accessorio nel piano scantinato a destinazione non residenziale adibita a cantina e da un lastrico solare scoperto edificabile, tutti facenti parte della stessa unità immobiliare urbana. Inoltre l'immobile in questione non dispone di garage ma solo di un'area di manovra antistante l'ingresso alla cantina che può fungere anche da parcheggio. L'appartamento risulta situato al piano secondo e ci si accede attraverso l'utilizzo di un vano scala ad uso esclusivo dei titolari con accesso diretto dalla strada. Il vano accessorio di ingresso all'appartamento permette di separare la zona giorno costituita, da un ampio salone con angolo cottura dalla zona notte, costituita da un ripostiglio, un bagno e da due camere da letto di cui una matrimoniale. La superficie utile complessiva dell'appartamento è pari a mq 98,18 La superficie non residenziale è invece costituita da tre balconi posti sullo stesso livello dell'appartamento, rispettivamente due sulla Via Satta e uno verso i lotti interni interclusi. Al piano superiore (terzo) troviamo il lastrico solare scoperto di mq 138,75;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2189, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 165.652,50



Calcolo Oneri supplementari riferiti al lotto unico in vendita.

Visto lo stato di difformità dell'immobile in questione è necessario, ai fini della sua regolarizzazione urbanistica, la presentazione di un accertamento di conformità relativamente alle opere edili difformi e in merito al paesaggio una relazione di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167, comma 4 del D. Lgs. 42/04. Per quanto suaccennato l'onorario riguardanti le spese tecniche potrebbero ammontare ad un cifra che si aggira intorno ai 3.500 €.

In riferimento alle sanzioni amministrative si considerano sommariamente gli oneri di costruzione pari a circa 2000 €, gli oneri riferiti all'accertamento paesaggistico pari circa 500 € ed infine gli oneri inerenti a difformità interne e prospettiche pari a € 2000. Per un totale complessivo tra spese tecniche e sanzioni di € 8000.00

- **Bene 2** - Cantina ubicata a Gonnese (CI) - Via Satta 27

Trattasi di un immobile sito nel centro abitato di Gonnese in Via Satta 27 al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale di proprietà della Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****. Esso è situato nella zona urbana Sud Ovest dell'abitato in una zona caratterizzata da una forte pendenza orografica dovuta dalla presenza di un versante collinare appartenente al complesso rilievo del parco Geominerario. Il fabbricato è inquadrato urbanisticamente in zona B e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 5 e particella 2189. Esso risulta ricadere in zone vincolate rappresentate paesisticamente dal Parco Geominerario, da un corso fluviale e dal punto di vista idrogeologico da una zona soggetta a fenomeni franosi (PAI: Hg1). Il lotto unico di vendita è costituito da un appartamento posto al secondo piano, da un locale accessorio nel piano scantinato a destinazione non residenziale adibita a cantina e da un lastrico solare scoperto edificabile, tutti facenti parte della stessa unità immobiliare urbana. Inoltre l'immobile in questione non dispone di garage ma solo di un 'area di manovra antistante l'ingresso alla cantina che può fungere anche da parcheggio. La cantina suddetta si sviluppa su un area pari a mq 42,21 e si interfaccia con un vano accessorio destinato a servizio igienico dotato di areazione naturale e un area esterna cortilizia di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto di perizia nel quale si trova anche un barbecue.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2189, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 28.950,00

Calcolo Oneri supplementari riferiti al lotto unico in vendita.

Visto lo stato di difformità dell'immobile in questione è necessario, ai fini della sua regolarizzazione urbanistica, la presentazione di un accertamento di conformità relativamente alle opere edili difformi e in merito al paesaggio una relazione di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167, comma 4 del D. Lgs. 42/04. Per quanto suaccennato l'onorario riguardanti le spese tecniche potrebbero ammontare ad un cifra che si aggira intorno ai 3.500 €.

In riferimento alle sanzioni amministrative si considerano sommariamente gli oneri di costruzione pari a circa 2000 €, gli oneri riferiti all'accertamento paesaggistico pari circa 500 € ed infine gli oneri inerenti a difformità interne e prospettiche pari a € 2000. Per un totale complessivo tra spese tecniche e sanzioni di € 8000.00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 1 - Appartamento Gonnesa (CI) - Via Satta 27	220,87 mq	750,00 €/mq	€ 165.652,50	100,00	€ 165.652,50
Bene 2 - Cantina Gonnesa (CI) - Via Satta 27	38,60 mq	750,00 €/mq	€ 28.950,00	100,00	€ 28.950,00
Totale lotto:					€ 194.602,50

Valore di stima: € 194.602,50

Deprezzamento del 3,00 %

Valore finale di stima: € 188.764,42

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono da borsini immobiliari locali di fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie).

Per la valutazione prenderemo in considerazione i prezzi di mercato degli immobili civili residenziali da cui con le superfici ragguagliate determineremo il prezzo più congruo.

Indagine Indiretta

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate: 700/900 €/mq

(Valore medio 800,00 €)

Banca dati Mercato immobiliare. info: 600/900 €/mq

(Valore medio 750,00 €)

Indagine diretta

Le indagini condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale e le rivelazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori: €/mq 600/700

(Valore medio 650,00 €)

Stima del valore di mercato

Sotto il profilo sia teorico che operativo la risoluzione del quesito estimativo si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima e infine nella risoluzione del quesito. Per quanto concerne il valore di stima non v'è dubbio che si tenga conto del valore più prudenziale di mercato tenuto conto delle contrazioni delle trattative di mercato del periodo.



Considerando un metodo sintetico comparativo sulla base della media dei valori di mercato ottenuti dall'indagine avremo un valore pari a 733,00 €/mq che possiamo arrotondare ad una cifra pari a 750,00 €.

Si considera un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 3% dovuto all'esecuzione di opere di riparazione e di completamento quali la tinteggiatura della facciata e il rifacimento del manto di impermeabilizzazione del lastrico solare.

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

Cagliari, li 21/12/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Simonazzi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Foto interne ed esterne (Aggiornamento al 18/12/2015)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Conservatoria (Aggiornamento al 18/12/2015)
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Progetto (Aggiornamento al 18/12/2015)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Urbanistica -Edilizia (Aggiornamento al 18/12/2015)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Catasto (Aggiornamento al 18/12/2015)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo (Aggiornamento al 18/12/2015)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documenti Amministrativi (Aggiornamento al 18/12/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 18/12/2015)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene 1** - Appartamento ubicato a Gonnese (CI) - Via Satta 27
Trattasi di un immobile sito nel centro abitato di Gonnese in Via Satta 27 al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale di proprietà della Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****. Esso è situato nella zona urbana Sud Ovest dell'abitato in una zona caratterizzata da una forte pendenza orografica dovuta dalla presenza di un versante collinare appartenente al complesso rilievo del parco Geominerario. Il fabbricato è inquadrato urbanisticamente in zona B e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 5 e particella 2189. Esso risulta ricadere in zone vincolate rappresentate paesisticamente dal Parco Geominerario, da un corso fluviale e dal punto di vista idrogeologico da una zona soggetta a fenomeni franosi (PAI: Hg1). Il lotto unico di vendita è costituito da un appartamento posto al secondo piano, da un locale accessorio nel piano scantinato a destinazione non residenziale adibita a cantina e da un lastrico solare scoperto edificabile, tutti facenti parte della stessa unità immobiliare urbana. Inoltre l'immobile in questione non dispone di garage ma solo di un 'area di manovra antistante l'ingresso alla cantina che può fungere anche da parcheggio. L'appartamento risulta situato al piano secondo e ci si accede attraverso l'utilizzo di un vano scala ad uso esclusivo dei titolari con accesso diretto dalla strada. Il vano accessorio di ingresso all'appartamento permette di separare la zona giorno costituita, da una ampio salone con angolo cottura dalla zona notte, costituita da un ripostiglio, un bagno e da due camere da letto di cui una matrimoniale. La superficie utile complessiva dell'appartamento è pari a mq 98,18 La superficie non residenziale è invece costituita da tre balconi posti sullo stesso livello dell'appartamento , rispettivamente due sulla Via Satta e uno verso i lotti interni interclusi. Al piano superiore (terzo) troviamo il lastrico solare scoperto di mq 138,75;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2189, Sub. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di vendita in questione è inquadrato territorialmente nella zona urbanistica B e risulta avere le seguenti prescrizioni attuative:

- Indice di fondiario pari a 3 mc/mq
- Distanza tra i confini pari a 5 ml
- Distanze fra pareti finestrate per comuni di classe III pari a 8 ml.
- Rapporto di copertura pari 0.70 mq/mq

Ad oggi pur nelle sue difformità il fabbricato risulta rientrare nelle prescrizioni suddette.

- **Bene 2** - Cantina ubicata a Gonnese (CI) - Via Satta 27
Trattasi di un immobile sito nel centro abitato di Gonnese in Via Satta 27 al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale di proprietà della Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****. Esso è situato nella zona urbana Sud Ovest dell'abitato in una zona caratterizzata da una forte pendenza orografica dovuta dalla presenza di un versante collinare appartenente al complesso rilievo del parco Geominerario. Il fabbricato è inquadrato urbanisticamente in zona B e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 5 e particella 2189. Esso risulta ricadere in zone vincolate rappresentate paesisticamente dal Parco Geominerario, da un corso fluviale e dal punto di vista idrogeologico da una zona soggetta a fenomeni franosi (PAI: Hg1). Il lotto



unico di vendita è costituito da un appartamento posto al secondo piano, da un locale accessorio nel piano scantinato a destinazione non residenziale adibita a cantina e da un lastrico solare scoperto edificabile, tutti facenti parte della stessa unità immobiliare urbana. Inoltre l'immobile in questione non dispone di garage ma solo di un 'area di manovra antistante l'ingresso alla cantina che può fungere anche da parcheggio. La cantina suddetta si sviluppa su un area pari a mq 42,21 e si interfaccia con un vano accessorio destinato a servizio igienico dotato di areazione naturale e un area esterna cortilizia di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto di perizia nel quale si trova anche un barbecue.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2189, Sub. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il lotto di vendita in questione è inquadrato territorialmente nella zona urbanistica B e risulta avere le seguenti prescrizioni attuative:

- Indice di fondiario pari a 3 mc/mq
- Distanza tra i confini pari a 5 ml
- Distanze fra pareti finestrate per comuni di classe III pari a 8 ml.
- Rapporto di copertura pari 0.70 mq/mq

Ad oggi pur nelle sue difformità il fabbricato risulta rientrare nelle prescrizioni suddette.

Prezzo base d'asta: € 188.764,42



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 760/2013 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.764,42

Bene 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gonnesa (CI) - Via Satta 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2189, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Su ispezione effettuata all'ufficio dell'anagrafe del Comune di Gonnesa si è riscontrato l'allineamento dello stato di residenza degli attuali proprietari e il lotto di vendita in oggetto di perizia.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile sito nel centro abitato di Gonnesa in Via Satta 27 al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale di proprietà della Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****. Esso è situato nella zona urbana Sud Ovest dell'abitato in una zona caratterizzata da una forte pendenza orografica dovuta dalla presenza di un versante collinare appartenente al complesso rilievo del parco Geominerario. Il fabbricato è inquadrato urbanisticamente in zona B e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 5 e particella 2189. Esso risulta ricadere in zone vincolate rappresentate paesisticamente dal Parco Geominerario, da un corso fluviale e dal punto di vista idrogeologico da una zona soggetta a fenomeni franosi (PAI: Hg1). Il lotto unico di vendita è costituito da un appartamento posto al secondo piano, da un locale accessorio nel piano scantinato a destinazione non residenziale adibita a cantina e da un lastrico solare scoperto edificabile, tutti facenti parte della stessa unità immobiliare urbana. Inoltre l'immobile in questione non dispone di garage ma solo di un 'area di manovra antistante l'ingresso alla cantina che può fungere anche da parcheggio. L'appartamento risulta situato al piano secondo e ci si accede attraverso l'utilizzo di un vano scala ad uso esclusivo dei titolari con accesso diretto dalla strada. Il vano accessorio di ingresso all'appartamento permette di separare la zona giorno costituita, da una ampio salone con angolo cottura dalla zona notte, costituita da un ripostiglio, un bagno e da due camere da letto di cui una matrimoniale. La superficie utile complessiva dell'appartamento è pari a mq 98,18 La superficie non residenziale è invece costituita da tre balconi posti sullo stesso livello dell'appartamento , rispettivamente due sulla Via Satta e uno verso i lotti interni interclusi. Al piano superiore (terzo) troviamo il lastrico solare scoperto di mq 138,75;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene 2 - Cantina			
Ubicazione:	Gonnesa (CI) - Via Satta 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2189, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	47,15 mq
Pertinenze:	Cortili	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	Su ispezione effettuata all'ufficio dell'anagrafe del Comune di Gonnesa si è riscontrato l'allineamento dello stato di residenza degli attuali proprietari e quello segnalato nell'esecuzione in oggetto.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile sito nel centro abitato di Gonnesa in Via Satta 27 al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale di proprietà della Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****. Esso è situato nella zona urbana Sud Ovest dell'abitato in una zona caratterizzata da una forte pendenza orografica dovuta dalla presenza di un versante collinare appartenente al complesso rilievo del parco Geominerario. Il fabbricato è inquadrato urbanisticamente in zona B e distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 5 e particella		



	<p>2189. Esso risulta ricadere in zone vincolate rappresentate paesisticamente dal Parco Geominerario, da un corso fluviale e dal punto di vista idrogeologico da una zona soggetta a fenomeni franosi (PAI: Hg1). Il lotto unico di vendita è costituito da un appartamento posto al secondo piano, da un locale accessorio nel piano scantinato a destinazione non residenziale adibita a cantina e da un lastrico solare scoperto edificabile, tutti facenti parte della stessa unità immobiliare urbana. Inoltre l'immobile in questione non dispone di garage ma solo di un 'area di manovra antistante l'ingresso alla cantina che può fungere anche da parcheggio. La cantina suddetta si sviluppa su un area pari a mq 42,21 e si interfaccia con un vano accessorio destinato a servizio igienico dotato di areazione naturale e un area esterna cortilizia di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto di perizia nel quale si trova anche un barbecue.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GONNESA (CI) - VIA SATTA 27

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Cagliari il 11/05/2005
Reg. gen. 15989 - Reg. part. 2896
Quota: 1/2
Importo: € 180.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Dott. Ricetto Enrico
Data: 09/05/2005
N° repertorio: 22904
N° raccolta: 7173

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Cagliari il 19/02/2014
Reg. gen. 3676 - Reg. part. 2957
Quota: 1/2
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

