
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Murtas Carlo Alberto Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 425/2012 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Villacidro (SU) - Strada Consortile C1	6
Confini	7
Consistenza	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Composizione lotto	9
Titolarità	9
Stato di occupazione	10
Lotto 2.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	122
Descrizione	12
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Villacidro (SU) - Strada Consortile C1	12
Confini	13
Consistenza	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Dati Catastali	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Composizione lotto	15
Titolarità	15
Stato di occupazione	16
Stima / Formazione lotti	16



Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 425/2012 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 104.985,00	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 135.655,00	21



INCARICO

In data 07/06/2018, il sottoscritto Arch. Murtas Carlo Alberto Maria, con studio in Via S. Caboni, 10 - 09100 - Cagliari (CA), email carlomurtas@gmail.com, PEC architettocarlomurtas.pec@architetticagliari.it, Tel. 070 305756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2018 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 Villacidro (SU) - Strada Consortile C1
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Villacidro (SU) - Strada Consortile C1

LOTTO 1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1993		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERGAETANO MARCHETTI	15/11/1993	15011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	14/01/1994		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2000		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIANMASSIMO SECHI		52994	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	31/10/2000		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 13/05/2003	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	DR.SSA PAOLA GHIGLIERI	13/05/2003	12849	4470
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
SANLURI	19/05/2003	768		
Dal 11/05/2011	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 07/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a cagliari il 16/02/2005
Reg. gen. 5439 - Reg. part. 802
Importo: € 500.000,00
A favore
Contro



- **ipoteca legale** derivante da credito
Iscritto a cagliari il 24/12/2007
Reg. gen. 50856 - Reg. part. 9936
Importo: € 87.102,78
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da titolo
Iscritto a cagliari il 21/03/2011
Reg. gen. 7943 - Reg. part. 1283
Importo: € 800.000,00
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a cagliari il 24/09/2012
Reg. gen. 25242 - Reg. part. 20065
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a cagliari il 15/10/2012
Reg. gen. 27222 - Reg. part. 21551
A favore [redacted]
Contro [redacted]
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A VILLACIDRO (SU) - STRADA CONSORTILE C1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile che costituisce l'intero piano terra di un fabbricato ubicato nella zona industriale di Villacidro e, più precisamente, nella strada consortile C1, all'interno del Comparto D1.

Il fabbricato, originariamente concepito per le attività di portineria e pesa a servizio della precedente attività, ricade all'interno dell'agglomerato ex SNIA ed è oggi sede amministrativa e commerciale della [redacted] e della stessa [redacted]

Il predetto fabbricato, la cui edificazione risulta antecedente il 1967 risulta così censito al N.C.E.U.: Foglio A/9; Mappale 170; Subalterni 52, 53 e 54.

Nello specifico il bene in esame corrisponde al subalterno 52 ed è destinato a locali commerciali.

Per ciò che attiene il subalterno 54, questo risulta identificato come bene comune non censibile ed è costituito dall'ingresso, il vano scala ed il cortile comune ai subalterni 52 e 53.



CONFINI

Confina a sud-ovest con area Casar, a nord-ovest con viabilità consortile e a nord-est e sud est con stessa proprietà. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada consortile C1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	93,00 mq	104,65 mq	1,00	104,65 mq	4,00 m	terra
Ufficio	63,35 mq	74,32 mq	1,00	74,32 mq	4,00 m	terra
vano scala e cortile	700,00 mq	700,00 mq	0,05	35,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				213,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,97 mq		

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato al suo interno risulta in buono stato manutentivo, tuttavia, per ciò che attiene le aree esterne e specialmente alcuni elementi architettonici esterni come la scala, il ballatoio e la copertura, oltre le generali condizioni degli intonaci, si rileva l'urgente necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in quanto sono presenti numerosi elementi divelti e pericolosamente esposti al degrado degli agenti atmosferici.

PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni tra il piano primo (SUB. 53) ed il piano terra (SUB. 52) nello specifico si fa riferimento alle zone dell'ingresso, del vano scala e del cortile tutte identificate col Subalterno 54 come si evince chiaramente dall'elaborato planimetrico catastale che si produce in allegato.

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	9	170	52		C1	5	136	143	2177,38	T	
A	9	170	54		C0						



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2002 al 13/05/2003		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 170, Sub. 49 Categoria F2
Dal 13/05/2003 al 04/10/2004		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 170, Sub. 49 Categoria F2
Dal 04/10/2004 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 170, Sub. 52 Categoria C1 Cl.5, Cons. 136 Superficie catastale 143 Rendita € 2.177,38 Piano T
Dal 04/10/2004 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 170, Sub. 54 Categoria CO

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente il lotto occupato dal bene in oggetto ricade all'interno del piano particolareggiato della zona industriale, Comparto D1, riportante le seguenti norme tecniche:

- Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40% (quaranta

per cento).

- L'indice di sfruttamento non dovrà essere superiore a, 0,6 mq/mq, intendendosi tale rapporto quello della superficie di

pavimento, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto.

- Distacchi dei fabbricati o impianti di qualsiasi tipo dai confini di lotto non devono essere inferiori a m.10,00.

- I distacchi dai confini su strada non devono essere inferiori a m. 15,00.

Relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti, rispettivamente, a m.5,00 e m. 10,00.

Al titolo II Art. 13 comma h) delle norme di attuazione del P.P. della Zona Industriale si prevede la riconversione dei fabbricati dismessi: Al fine di incentivare la riconversione ed il riutilizzo di fabbricati relativi ad attività produttive inattive e/o dimesse, nei comparti D1 e D2 è consentito l'insediamento di attività commerciali nel rispetto dei parametri urbanistici a tali attività inerenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



TITOLI ABILITATIVI REPERITI:

- Concessione edilizia n. 37 del 19 maggio 2010 - Accertamento di conformità per cambio destinazione d'uso del piano terra

e ampliamento in sopraelevazione

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.

A seguito dei rilievi effettuati si rileva che il progetto allegato all'ultima concessione edilizia risulta conforme con lo stato dei luoghi.

Si rimettono in allegato gli elaborati grafici allegati alla predetta concessione edilizia.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti e l'agibilità dello stesso edificio.

I costi necessari per procedere con la produzione dei certificati di conformità e la pratica di dichiarazione di agibilità sono stimati in € 4.000,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è realizzata con intelaiatura in c.a. (pilastri e travi) e muri di tamponamento in mattoni di laterizio pesante dello spessore di cm. 25.

La suddivisione degli ambienti interni è stata realizzata con struttura in alluminio e vetratura. Il tetto di copertura è costituito da orditura metallica ancorata alla muratura, sormontata da pannelli sandwich autoportanti in lamiera zincata con schiuma poliuretana.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Villacidro (SU) - Strada Consortile C1

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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



- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/12/2011
- Scadenza contratto: 12/12/2023
- Scadenza disdetta: 12/06/2023
- Rilascio: 12/12/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il presente contratto di locazione, che si rimette in allegato alla presente perizia di stima, è stipulato tra la e la e si riferisce al subalterno 52, pertanto, al solo piano terra del fabbricato.

LOTTO 2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1993	<input type="text"/>	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERGAETANO MARCHETTI	15/11/1993	15011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	14/01/1994		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2000	<input type="text"/>	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIANMASSIMO SECHI		52994	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	31/10/2000		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2003		MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR.SSA PAOLA GHIGLIERI	13/05/2003	12849	4470
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SANLURI	19/05/2003	768	
Dal 11/05/2011		MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 07/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a cagliari il 16/02/2005
Reg. gen. 5439 - Reg. part. 802
Importo: € 500.000,00
A favore di [redacted]
Contro [redacted] L.
- **ipoteca legale** derivante da credito
Iscritto a cagliari il 24/12/2007
Reg. gen. 50856 - Reg. part. 9936
Importo: € 87.102,78
A favore [redacted]
Contro [redacted]
- **ipoteca giudiziale** derivante da titolo
Iscritto a cagliari il 21/03/2011
Reg. gen. 7943 - Reg. part. 1283
Importo: € 800.000,00
A favore di [redacted]
Contro [redacted]

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a cagliari il 24/09/2012
Reg. gen. 25242 - Reg. part. 20065
A favore [redacted]
Contro [redacted]
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a cagliari il 15/10/2012
Reg. gen. 27222 - Reg. part. 21551
A favore [redacted]
Contro [redacted]

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A VILLACIDRO (SU) - STRADA CONSORTILE C1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile che costituisce l'intero piano primo di un fabbricato ubicato nella zona industriale di Villacidro e, più precisamente, nella strada consortile C1, all'interno del Comparto D1.

Il fabbricato, originariamente concepito per le attività di portineria e pesa a servizio della precedente attività, ricade all'interno dell'agglomerato ex SNIA ed è oggi sede amministrativa e commerciale della [redacted] e della stessa [redacted]



Il predetto fabbricato, la cui edificazione risulta antecedente al 1967 risulta così censito al N.C.E.U.: Foglio A/9; Mappale 170; Subalterni 52, 53 e 54.

Nello specifico il bene in esame corrisponde al subalterno 53 ed è destinato ad uffici.

Per ciò che attiene il subalterno 54, questo risulta identificato come bene comune non censibile ed è costituito dall'ingresso, il vano scala ed il cortile comune ai subalterni 52 e 53.

CONFINI

Confina a sud-ovest con area Casar, a nord-ovest con viabilità consortile e a nord-est e sud est con stessa proprietà L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada consortile C1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	139,50 mq	208,48 mq	1,00	208,48 mq	3,50 m	1
Balcone scoperto	127,32 mq	127,32 mq	0,25	31,83 mq	0,00 m	1
vano scala e cortile	700,00 mq	700,00 mq	0,05	35,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				275,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				275,31 mq		

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato al suo interno risulta in buono stato manutentivo, tuttavia, per ciò che attiene le aree esterne e specialmente alcuni elementi architettonici esterni come la scala, il ballatoio e la copertura, oltre le generali condizioni degli intonaci, si rileva l'urgente necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in quanto sono presenti numerosi elementi divelti e pericolosamente esposti al degrado degli agenti atmosferici.

PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni tra il piano primo (SUB. 53) ed il piano terra (SUB. 52) nello specifico si fa riferimento alle zone dell'ingresso, del vano scala e del cortile tutte identificate col Subalterno 54 come si evince chiaramente dall'elaborato planimetrico catastale che si produce in allegato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	170	53		A10	1	9	220	1301,47	1	



A	9	170	54		CO							
---	---	-----	----	--	----	--	--	--	--	--	--	--

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2002 al 13/05/2003		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 170, Sub. 49 Categoria F2
Dal 13/05/2003 al 04/10/2004		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 170, Sub. 49 Categoria F2
Dal 04/10/2004 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 170, Sub. 53 Categoria A10 Superficie catastale 220 Rendita € 1.301,47 Piano 1
Dal 04/10/2004 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 170, Sub. 54 Categoria CO

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente il lotto occupato dal bene in oggetto ricade all'interno del piano particolareggiato della zona industriale, Comparto D1, riportante le seguenti norme tecniche:

- Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40% (quaranta per cento).
- L'indice di sfruttamento non dovrà essere superiore a, 0,6 mq/mq, intendendosi tale rapporto quello della superficie di pavimento, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto.
- Distacchi dei fabbricati o impianti di qualsiasi tipo dai confini di lotto non devono essere inferiori a m.10,00.
- I distacchi dai confini su strada non devono essere inferiori a m. 15,00.

Relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti, rispettivamente, a m.5,00 e m. 10,00.

Al titolo II Art. 13 comma h) delle norme di attuazione del P.P. della Zona Industriale si prevede la riconversione dei fabbricati dismessi: Al fine di incentivare la riconversione ed il riutilizzo di fabbricati relativi ad attività produttive inattive e/o dimesse, nei comparti D1 e D2 è consentito l'insediamento di attività commerciali nel rispetto dei parametri urbanistici a tali attività inerenti.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

TITOLI ABILITATIVI REPERITI:

- Concessione edilizia n. 37 del 19 maggio 2010 - Accertamento di conformità per cambio destinazione d'uso del piano terra

e ampliamento in sopraelevazione

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.

A seguito dei rilievi effettuati si rileva che il progetto allegato all'ultima concessione edilizia risulta conforme con lo stato dei luoghi.

Si rimettono in allegato gli elaborati grafici allegati alla predetta concessione edilizia.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti e l'agibilità dello stesso edificio.

I costi necessari per procedere con la produzione dei certificati di conformità e la pratica di dichiarazione di agibilità sono stimati in € 4.000,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è realizzata con intelaiatura in c.a. (pilastri e travi) e muri di tamponamento in mattoni di laterizio pesante dello spessore di cm. 25.

La suddivisione degli ambienti interni è stata realizzata con struttura in alluminio e vetratura. Il tetto di copertura è costituito da orditura metallica ancorata alla muratura, sormontata da pannelli sandwich autoportanti in lamiera zincata con schiuma poliuretana.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Villacidro (SU) - Strada Consortile C1

TITOLARITÀ

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



- [redacted] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Per ciò che attiene il subalterno 53, alla data del sopralluogo questo risultava occupato dagli uffici della [redacted] e [redacted] come dichiarato in sede di sopralluogo dallo stesso amministratore, il Sig. [redacted]

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Villacidro (SU) - Strada Consortile C1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile che costituisce l'intero piano terra di un fabbricato ubicato nella zona industriale di Villacidro e, più precisamente, nella strada consortile C1, all'interno del Comparto D1. Il fabbricato, originariamente concepito per le attività di portineria e pesa a servizio della precedente attività, ricade all'interno dell'agglomerato ex SNIA ed è oggi sede amministrativa e commerciale della [redacted]

[redacted] e della stessa [redacted]. Il predetto fabbricato, la cui edificazione risulta antecedente al 1967 risulta così censito al N.C.E.U.: Foglio A/9; Mappale 170; Subalterni 52, 53 e 54. Nello specifico il bene in esame corrisponde al subalterno 52 ed è destinato a locali commerciali. Per ciò che attiene il subalterno 54, questo risulta identificato come bene comune non censibile ed è costituito dall'ingresso, il vano scala ed il cortile comune ai subalterni 52 e 53.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 170, Sub. 52, Categoria C1 - Fg. 9, Part. 170, Sub. 54,

Categoria

CO

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

Valore di stima del bene: € 106.985,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Villacidro (SU) - Strada Consortile C1	213,97 mq	500,00 €/mq	€ 106.985,00	100,00	€ 106.985,00
Valore di stima:					€ 106.985,00

Valore di stima: € 106.985,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
PRATICA DI AGIBILITA' E CERTIFICAZIONE IMPIANTI	€	2.000

Valore finale di stima: € 104.985,00

LOTTO 2

- Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Villacidro (SU) - Strada Consortile C1**
 Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile che costituisce l'intero piano primo di un fabbricato ubicato nella zona industriale di Villacidro e, più precisamente, nella strada consortile C1, all'interno del Comparto D1. Il fabbricato, originariamente concepito per le attività di portineria e pesa a servizio della precedente attività, ricade all'interno dell'agglomerato ex SNIA ed è oggi sede amministrativa e commerciale della [] e della stessa []. Il predetto fabbricato, la cui edificazione risulta antecedente il 1967 risulta così censito al N.C.E.U.: Foglio A/9; Mappale 170; Subalterni 52, 53 e 54. Nello specifico il bene in esame corrisponde al subalterno 53 ed è destinato ad uffici. Per ciò che attiene il subalterno 54, questo risulta identificato come bene comune non censibile ed è costituito dall'ingresso, il vano scala ed il cortile comune ai subalterni 52 e 53. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 170, Sub. 53, Categoria A10 - Fg. 9, Part. 170, Sub. 54, Categoria CO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 137.655,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Villacidro (SU) - Strada Consortile C1	275,31 mq	500,00 €/mq	€ 137.655,00	100,00	€ 137.655,00
Valore di stima:					€ 137.655,00



Valore di stima: € 137.655,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
PRATICA DI AGIBILITA' E CERTIFICAZIONE IMPIANTI	€	2.000

Valore finale di stima: € 135.655,00

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 13/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Murtas Carlo Alberto Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - VARIAZIONE DENOMINAZIONE
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Tavola del progetto
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - A.P.E. attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di Locazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Villacidro (SU) - Strada Consortile C1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile che costituisce l'intero piano terra di un fabbricato ubicato nella zona industriale di Villacidro e, più precisamente, nella strada consortile C1, all'interno del Comparto D1. Il fabbricato, originariamente concepito per le attività di portineria e pesa a servizio della precedente attività, ricade all'interno dell'agglomerato ex SNIA ed è oggi sede amministrativa e commerciale della [] e della stessa []. Il predetto fabbricato, la cui edificazione risulta antecedente il 1967 risulta così censito al N.C.E.U.: Foglio A/9; Mappale 170; Subalterni 52, 53 e 54. Nello specifico il bene in esame corrisponde al subalterno 52 ed è destinato a locali commerciali. Per ciò che attiene il subalterno 54, questo risulta identificato come bene comune non censibile ed è costituito dall'ingresso, il vano scala ed il cortile comune ai subalterni 52 e 53.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 170, Sub. 52, Categoria C1 - Fg. 9, Part. 170, Sub. 54,

Categoria CO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente il lotto occupato dal bene in oggetto ricade all'interno del piano particolareggiato della zona industriale, Comparto D1, riportante le seguenti norme tecniche: - Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40% (quaranta per cento). - L'indice di sfruttamento non dovrà essere superiore a, 0,6 mq/mq, intendendosi tale rapporto quello della superficie di pavimento, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto. - Distacchi dei fabbricati o impianti di qualsiasi tipo dai confini di lotto non devono essere inferiori a m.10,00. - I distacchi dai confini su strada non devono essere inferiori a m. 15,00. Relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti, rispettivamente, a m.5,00 e m. 10,00. Al titolo II Art. 13 comma h) delle norme di attuazione del P.P. della Zona Industriale si prevede la riconversione dei fabbricati dismessi: Al fine di incentivare la riconversione ed il riutilizzo di fabbricati relativi ad attività produttive inattive e/o dimesse, nei comparti D1 e D2 è consentito l'insediamento di attività commerciali nel rispetto dei parametri urbanistici a tali attività inerenti.

Prezzo base d'asta: € 104.985,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Villacidro (SU) - Strada Consortile C1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile che costituisce l'intero piano primo di un fabbricato ubicato nella zona industriale di Villacidro e, più precisamente, nella strada consortile C1, all'interno del Comparto D1. Il fabbricato, originariamente concepito per le attività di portineria e pesa a servizio della precedente attività, ricade all'interno dell'agglomerato ex SNIA ed è oggi sede amministrativa e commerciale della [] e della stessa []. Il predetto fabbricato, la cui edificazione risulta antecedente il 1967 risulta così censito al N.C.E.U.: Foglio A/9; Mappale 170; Subalterni 52, 53 e 54. Nello specifico il bene in esame corrisponde al subalterno 53 ed è destinato ad uffici. Per ciò che attiene il subalterno 54, questo risulta identificato come bene comune non censibile ed è costituito dall'ingresso, il vano scala ed il cortile comune ai subalterni 52 e 53. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 170, Sub. 53, Categoria A10 - Fg. 9, Part. 170, Sub.



54, Categoria CO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Urbanisticamente il lotto occupato dal bene in oggetto ricade all'interno del piano particolareggiato della zona industriale, Comparto D1, riportante le seguenti norme tecniche: - Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40% (quaranta per cento). - L'indice di sfruttamento non dovrà essere superiore a, 0,6 mq/mq, intendendosi tale rapporto quello della superficie di pavimento, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto. - Distacchi dei fabbricati o impianti di qualsiasi tipo dai confini di lotto non devono essere inferiori a m.10,00. - I distacchi dai confini su strada non devono essere inferiori a m. 15,00. Relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti, rispettivamente, a m.5,00 e m. 10,00. Al titolo II Art. 13 comma h) delle norme di attuazione del P.P. della Zona Industriale si prevede la riconversione dei fabbricati dismessi: Al fine di incentivare la riconversione ed il riutilizzo di fabbricati relativi ad attività produttive inattive e/o dimesse, nei comparti D1 e D2 è consentito l'insediamento di attività commerciali nel rispetto dei parametri urbanistici a tali attività inerenti.

Prezzo base d'asta: € 135.655,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 425/2012 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.985,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Villacidro (SU) - Strada Consortile C1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 170, Sub. 52, Categoria C1 - Fg. 9, Part. 170, Sub. 54, Categoria CO	Superficie	213,97 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato al suo interno risulta in buono stato manutentivo, tuttavia, per ciò che attiene le aree esterne e specialmente alcuni elementi architettonici esterni come la scala, il ballatoio e la copertura, oltre le generali condizioni degli intonaci, si rileva l'urgente necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in quanto sono presenti numerosi elementi divelti e pericolosamente esposti al degrado degli agenti atmosferici.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile che costituisce l'intero piano terra di un fabbricato ubicato nella zona industriale di Villacidro e, più precisamente, nella strada consortile C1, all'interno del Comparto D1. Il fabbricato, originariamente concepito per le attività di portineria e pesa a servizio della precedente attività, ricade all'interno dell'agglomerato ex SNIA ed è oggi sede amministrativa e commerciale della [redacted] e della stessa [redacted]. Il predetto fabbricato, la cui edificazione risulta antecedente il 1967 risulta così censito al N.C.E.U.: Foglio A/9; Mappale 170; Subalterni 52, 53 e 54. Nello specifico il bene in esame corrisponde al subalterno 52 ed è destinato a locali commerciali. Per ciò che attiene il subalterno 54, questo risulta identificato come bene comune non censibile ed è costituito dall'ingresso, il vano scala ed il cortile comune ai subalterni 52 e 53.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.655,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Villacidro (SU) - Strada Consortile C1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 170, Sub. 53, Categoria A10 - Fg. 9, Part. 170, Sub. 54, Categoria CO	Superficie	275,31 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato al suo interno risulta in buono stato manutentivo, tuttavia, per ciò che attiene le aree esterne e specialmente alcuni elementi architettonici esterni come la scala, il ballatoio e la copertura, oltre le generali condizioni degli intonaci, si rileva l'urgente necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in quanto sono presenti numerosi elementi divelti e pericolosamente esposti al degrado degli agenti atmosferici.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un immobile che costituisce l'intero piano primo di un fabbricato ubicato nella zona industriale di Villacidro e, più precisamente, nella strada consortile C1, all'interno del Comparto D1. Il fabbricato, originariamente concepito per le attività di portineria e pesa a		



	servizio della precedente attività, ricade all'interno dell'agglomerato ex SNIA ed è oggi sede amministrativa e commerciale della [redacted] e della stessa [redacted]. Il predetto fabbricato, la cui edificazione risulta antecedente il 1967 risulta così censito al N.C.E.U.: Foglio A/9; Mappale 170; Subalterni 52, 53 e 54. Nello specifico il bene in esame corrisponde al subalterno 53 ed è destinato ad uffici. Per ciò che attiene il subalterno 54, questo risulta identificato come bene comune non censibile ed è costituito dall'ingresso, il vano scala ed il cortile comune ai subalterni 52 e 53.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Per ciò che attiene il subalterno 53, alla data del sopralluogo questo risultava occupato dagli uffici della [redacted] come dichiarato in sede di sopralluogo dallo stesso amministratore, il [redacted].

