
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cubadda Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Dati Catastali	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Composizione lotto.....	16
Titolarità	16
Stato di occupazione	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 220/2021 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 302.763,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25



INCARICO

All'udienza del 04/05/2023, il sottoscritto Arch. Cubadda Luca, con studio in Via Grazia Deledda, 24 - 09100 - Cagliari (CA), email lucacubadda.architetto@gmail.com, PEC cubadda.arks@pec.it, Tel. 348 6496098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Sinnai (CA) - Piazza Scuole n.13, edificio Unico, scala Interna, piano S1-T-1

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 05/10/2023 è stato depositato telematicamente dal sottoscritto CTU il prospetto di verifica della completezza della documentazione ex art.567.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1964 al 28/01/1971	**** Omissis ****	Successione ab Intestato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	27/04/1964	68	607
Dal 28/01/1971 al 19/04/2006	**** Omissis ****	Rinunzia ad Usufrutto uxorio e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Vacca	28/01/1971	1830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Cagliari	22/02/1971	Cas. 3384	art.2813
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	03/07/1971	1363	
Dal 28/01/1971 al 19/04/2006	**** Omissis ****	Compravedita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Vacca	28/01/1971	1830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Cagliari	22/02/1971	Cas. 3385	art.2814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	03/02/1971	1363	
Dal 19/04/2006 al 26/07/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pier Franco Princivalle	19/04/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	12/05/2006	21156	14173
Dal 26/07/2013	**** Omissis ****	Trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Tardiola	26/07/2013	41053	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/07/2013	19408	15366
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Cagliari il 06/06/2006
 Reg. gen. 24294 - Reg. part. 4029
 Quota: 1/1
 Importo: € 540.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 270.000,00
 Rogante: ##Pier Franco Princivalle##
 Data: 31/05/2006
 N° repertorio: 35617
 N° raccolta: 11546
 Note: Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario per importo complessivo di € 540.000,00 dei quali € 270.000,00 per capitale, relativa al diritto di proprietà 1/1 del Bene 1) immobile successivamente descritto da estinguere in 15 anni a rogito del **** Omissis **** in data 31/05/2006, trascritto a Cagliari il 06/06/2006, nn. 24294/4029 . Erogazione a saldo, Annotazione del 11/01/2013, nn.1112/85. Bene 1), abitazione di tipo Civile sita nel Comune di Sinnai (CA), in Piazza Scuole n.13, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sinnai al Fg.44, P.lla 1696, Cat. A/2, Classe 6, vani 12,5, mq. 298, rendita € 903,80 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Cagliari il 23/06/2021
 Reg. gen. 20257 - Reg. part. 14964
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Bene n.1) Abitazione di tipo Civile sita nel Comune di Sinnai (CA), in Piazza Scuole n.13, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sinnai al Fg.44, P.lla 1696, Cat. A/2, Classe 6, vani 12,5, mq. 298, rendita € 903,80 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto di Quietanza finale relativo al Mutuo Fondiario di € 270.000,00**
 Iscritto a Quartu S. Elena il 11/01/2013
 Reg. gen. 1112 - Reg. part. 85
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Si individuano di seguito i costi necessari alla cancellazione/restrizione di beni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati.

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporterebbe un costo pari a € 262,00 (€ 59,00 + € 35,00 + € 168,00) per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

- La cancellazione/restrizione beni di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 e s.m.i., comporterebbe un costo pari ad € 35,00 per tasse ipotecarie.

Sommano per oneri di cancellazione del pignoramento e di ipoteche volontarie: € 297,00.

N.B.: Il soprastante prospetto di calcolo è a titolo informativo, mentre il calcolo esatto dovrà essere redatto in sede di vendita del professionista delegato dal Giudice per la cancellazione, il quale includerà anche il proprio onorario professionale.

DESCRIZIONE

CONFINI

Il Bene n.1, lotto unico, risulta per due lati in aderenza con altri edifici, per un lato in aderenza con altro lotto e per un lato si affaccia sulla via pubblica, la Piazza Scuole.

I confini del lotto sono così identificati:

A Nord-Ovest con Piazza Scuole;

A Nord-Est con il Fg. 44, P.lla 187, altro edificio;

A Sud-Est con il Fg. 44, P.lla 1535, altro lotto privato;

A Sud-Ovest con il Fg.44, P.lla 939, altro edificio;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	122,48 mq	146,43 mq	0,50	73,22 mq	2,45 m	Seminterrato
Cortile	11,24 mq	14,17 mq	0,18	2,55 mq	0,00 m	Seminterrato
Abitazione	101,49 mq	115,38 mq	1	115,38 mq	2,70 m	Terra
Veranda	26,40 mq	30,22 mq	0,40	12,09 mq	0,00 m	Terra
Cortile	60,84 mq	97,20 mq	0,18	17,50 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	67,63 mq	89,41 mq	1	89,41 mq	3,25 m	Primo
Terrazza	22,44 mq	25,38 mq	0,25	6,34 mq	0,00 m	Primo



Balcone scoperto	1,20 mq	1,28 mq	0,25	0,32 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				316,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				316,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni generali.

Verticalmente è distribuito su tre livelli, piano seminterrato piano terra e piano primo.

Le finiture sono in un buono stato di conservazione e gli impianti sono funzionanti. Nel dettaglio si elencano la tipologia di finiture e di impianti presenti.

Finiture:

- Pavimenti e rivestimenti in gres;
- Porte interne in legno massello color noce;
- Infissi in legno con vetro camera e scuri interni;
- Sanitari in ceramica;
- Rubinetterie a miscelatori standard;
- Intonaci e tinteggiature interne ed esterne;
- Copertura a falde inclinate con rivestimento in coppi sardi;

Impianti:

- Caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- Termico con sistema a Pompe di Calore aria-aria con unità esterna e split interni;
- Impianto antincendio;
- Impianto antifurto;
- Impianto idrico sanitario del tipo sottotraccia;
- Impianto elettrico del tipo sottotraccia;

Per gli impianti termico, antifurto e antincendio non è stata reperita alcuna dichiarazione di rispondenza e/o di conformità ma in sede di sopralluogo risultavano funzionanti.

Esternamente, sul retro è presente un cortile con zone verdi in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI



Non sono presenti parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	1696			A2	6	12,5	298	903,8	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
44	1696				Ente Urbano		00 02 58				

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato. Di seguito sono elencate le difformità catastali non rappresentate in planimetria:

- 1) al piano seminterrato nel sottoscala esiste un ripostiglio;
- 2) al piano terra il servizio adiacente all'angolo cottura e suddiviso in antibagno e bagno;
- 3) al piano primo il tramezzo del bagno lato piazza scuole è leggermente traslato verso la scala interna;
- 4) al piano primo non esiste la piccola porta finestra che dalla camera conduce alla terrazza;
- 5) le dimensioni delle finestre (in larghezza) non sempre sono esattamente identiche a quelle rilevate;

Per allineare catastalmente tali differenze si dovrebbe procedere con la presentazione di un mod. DOCFA per diversa distribuzione interna al costo stimato di € 600,00 per prestazioni professionali oltre oneri di legge e al pagamento del bollo di € 50,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2005 al 19/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 233, Sub. 1 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 04 55



Dal 19/04/2006 al 02/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 1696 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 02 58
Dal 02/03/2010 al 26/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 1696 Categoria A2 Cl.6, Cons. 13,5 Rendita € 976,10 Piano S1-T-1
Dal 26/07/2013 al 19/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 1696 Categoria A2 Cl.6, Cons. 12,5 Superficie catastale 298 Rendita € 903,80 Piano S1-T-1

Gli intestati catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Bene oggetto di pignoramento è individuato all'interno del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sinnai ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea, ZTO, denominata A3, Centro Storico (Nuovo Piano Particolareggiato). Gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione che regolano tale ZTO sono gli artt. 12, 13. In dettaglio:

Art 12 Destinazioni d'uso delle zone residenziali

Le zone residenziali A, B, C, sono destinate prevalentemente alle abitazioni.

Per abitazione s'intende l'unità immobiliare residenziale corrispondente ad un alloggio formato da ambienti abitativi e vani accessori di pertinenza. Nell'unità immobiliare gli ambienti abitativi ed i vani accessori di pertinenza possono essere distribuiti anche in dipendenze, purché queste risultino fisicamente e funzionalmente connessa all'abitazione, attraverso locali d'uso comune.

Nelle zone A, B e C sono consentiti, oltre gli interventi residenziali:

- a) studi professionali ed esercizi commerciali la cui superficie netta non superi i 400 mq;
- b) locali per altri servizi privati di quartiere e opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa pubblica e privata;
- c) piccoli laboratori artigianali purché non molesti;
- d) autorimesse pubbliche e private.

Nelle zone A e B, ai fini dell'edificazione diretta delle aree e del calcolo delle volumetrie ammissibili si considera di norma la superficie catastale del lotto; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%, previa rigorosa dimostrazione dello stato di fatto e motivazione dello scarto.

Quando le N.T.A. prescrivono un valore minimo della volumetria media delle unità residenziali edificabili nel singolo lotto (zone A e B) o nel comparto o sub comparto (zone C), il numero di unità immobiliari residenziali consentito è determinato eseguendo il rapporto tra la volumetria residenziale disponibile (espressa in mc), ed il valore volumetrico unitario prestabilito (espresso in mc/u.i.). Il risultato che si ottiene va valutato considerando anche le cifre decimali della frazione; il valore intero finale si determina con l'arrotondamento



per eccesso in caso di valori della prima cifra decimale pari o superiore a 5 (cinque), e per difetto in caso di valori della prima cifra decimale inferiori a 5 (cinque).

Nelle aree edificabili della zona urbanistica B1 di completamento nel centro urbano di Sinnai, in cui il P.U.C. prevede nuovi tratti stradali che attraversano singoli lotti edificabili, delimitati ed evidenziati in cartografia con linea rossa continua sul confine del lotto e con linea rossa tratteggiata sul confine interno al lotto, in sede di progettazione degli interventi edificatori dovrà essere prevista la cessione al Comune della superficie viaria, con possibilità di trasferimento della relativa volumetria sulla quota restante del lotto. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formalizzazione della cessione. L'indice fondiario sul lotto residuo non può superare il valore di 4 (mc/mq), con un massimo di 3 (mc/mq) per la residenza, e la differenza riservata ai servizi connessi con la residenza ed alle urbanizzazioni secondarie d'iniziativa privata.

Nelle sole zone B e C, possono essere realizzati magazzini e depositi limitatamente ai soli piani terreni e interrati o seminterrati.

Ove si ravvisi l'opportunità, ai fini di realizzare un'equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella città, possono essere consentiti: uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, piccoli supermercati, case di cura, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti (legge n. 426 del 11/06/1971).

Art 13 Norme specifiche della - ZONA A – Centro Storico e di Conservazione Ambientale

1. ZONE A1, A2, A3, A4.

In tutte le zone "A" dei centri storici e di conservazione ambientale l'attività urbanistica è disciplinata attraverso il ricorso ai Piani Particolareggiati.

Fino all'approvazione dei piani particolareggiati, nelle zone non ancora assoggettate a studio attuativo sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alla Legge 05/05/78 n. 457 Art. 31, lettere a, b, c.

2. ZONE A1, A2, A4.

a) E' in generale vietata la suddivisione delle unità edilizie in quanto ciò porterebbe ad una significativa modificazione delle tipologie tradizionali. Le unità fondiari (costituite da un insieme di aree inedificate riconducibili alla stessa proprietà e/o tra loro connesse in relazione alla funzione urbana potenziale), potranno essere suddivise in ulteriori unità solo se specificatamente previsto dal Piano Particolareggiato e nei limiti dallo stesso definiti.

b) Ogni intervento dovrà essere preceduto da un accurato studio finalizzato alla conservazione ed al miglior recupero degli elementi caratterizzanti l'unità edilizia ed al conseguimento dei più alti livelli di funzionalità nel rispetto della tipologia prescritta dallo strumento attuativo.

c) Indice massimo di edificazione fondiario per i lotti inedificati:

- Zone A1 ed A2 - $I_f = 2,9(\text{mc/mq})$, con un massimo di $2,75(\text{mc/mq})$ per le residenze ed un minimo di $0,15(\text{mc/mq})$ riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;

- Zona A4 - $I_f = 0,5(\text{mc/mq})$, con un massimo di $0,4(\text{mc/mq})$ per le residenze ed un minimo di $0,1(\text{mc/mq})$ riservato ai servizi connessi ed alle urbanizzazioni secondarie di iniziativa privata.

d) Nei casi di ristrutturazione o di nuova edificazione per la realizzazione di più di due alloggi in costruzioni plurifamiliari, il numero massimo di unità abitative è limitato in relazione alla prescrizione della volumetria residenziale minima per unità immobiliare di:

- Zone A1 ed A2 - $500(\text{mc/u.i.})$, inteso come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi;



- Zona A4 - 720(mc/u.i).

Deve essere comunque salvaguardata l'unitarietà dell'edificio ad uso condominiale.

3. ZONA A3

Classifica una limitata zona del centro storico di Sinnai, meno caratterizzata dalla conservazione delle tipologie architettoniche ed edilizie originarie, che richiede una profonda opera di recupero e di riqualificazione.

E' prevista la seguente specifica normativa di zona:

a) Sono consentite nuove edificazioni, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni e riordino architettonico e tipologico degli edifici esistenti.

b) Gli interventi di adeguamento delle tipologie architettoniche esistenti devono essere volti ad eliminare il contrasto con i caratteri tipologici dell'insieme urbano.

c) Nei lotti liberi o che si rendano liberi a seguito di demolizione è possibile l'edificazione con le seguenti prescrizioni generali, che saranno disciplinate nel dettaglio dalle norme del Piano Particolareggiato:

c.1 - è richiesta la sistemazione a verde di tutti gli spazi esterni al complesso edilizio;

c.2 - è richiesta la tinteggiatura esterna in tonalità armonizzate con quelle di contorno;

c.3 - sono esclusi rivestimenti maiolicati, in grés o con intonaci plastici granigliati;

c.4 - sono consentite le murature in laterizio tipo sardo a vista;

c.5 - è richiesta l'eliminazione dai prospetti degli elementi esterni di carattere tecnologico (fili, condutture ecc.) che dovranno essere incassati e raggruppati in posizione tale da non risultare visibili.

d) Di norma le costruzioni dovranno sorgere a filo strada.

Sono consentiti arretramenti quando l'intervento proposto si inserisca tra due costruzioni già in arretramento, oppure quando le caratteristiche del lotto non consentano la realizzazione della continuità della fascia prospettica; l'entità dell'arretramento dovrà essere quella dal Piano Particolareggiato.

e) Le costruzioni dovranno sorgere in aderenza sui confini o a distanza da essi non inferiore a mt 5,00. Nel caso di fabbricati preesistenti, ubicati a distanza inferiore, sarà consentita la loro sopraelevazione che dovrà avere una distanza non inferiore a mt 5,00 dal confine, salvo eventuali determinazioni assunte ai sensi della prescrizione di cui alla successiva lettera r).

f) Sono ammessi i cortili chiusi purché il lato minimo non sia inferiore a mt 5,00 al netto di sporgenze per porticati.

g) L'indice di edificabilità fondiario prescritto è di 2,9(mc/mq), con un massimo di 2,75(mc/mq) per le residenze ed un minimo di 0,15(mc/mq) riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata.

h) Lotto minimo: si prescrive un lotto minimo di 200 mq. Sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore esistenti alla data di adozione del P.U.C..

i) Per la realizzazione di più di due alloggi indipendenti in edifici plurifamiliari, si stabilisce un numero massimo di unità abitative per ogni singolo lotto, rapportato alla volumetria residenziale del lotto stesso, determinato in relazione alla prescrizione della volumetria minima per unità immobiliare di 430(mc/u.i.), intesa come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi.



- j) Il rapporto di copertura massimo non dovrà superare i 2/3 del lotto.
- k) Sono consentiti al massimo due piani fuori terra con possibilità di edificare un ulteriore piano mansardato.
- l) L'altezza sul fronte strada dovrà essere pari alla media delle altezze sul fronte strada degli edifici contermini e prospicienti, e comunque non dovrà superare i mt 7,50 misurati dal piano di sistemazione esterna o, nel caso di costruzioni a filo strada, dal piano del marciapiede (se esistente) o dal piano stradale alla gronda. L'altezza massima degli edifici dovrà rispettare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, con un massimo di mt 9,50 misurato con i criteri di cui al precedente Art. 9 e purché i volumi eccedenti la quota di mt 7,50 si trovino in arretramento sul fronte strada di almeno 3 metri o, in alternativa, siano contenuti sotto un piano ideale di copertura di pendenza inferiore al 35% la cui linea di gronda sul fronte strada risulti a quota non superiore a mt. 7,50.
- m) Sono prescritte coperture inclinate a due falde o a padiglione a colmo continuo, rivestite con manto di coppi tipo sardo; è consentita la copertura a terrazzo.
- n) Le recinzioni devono essere realizzate con caratteristiche e materiali coerenti con l'impianto architettonico al contorno.
- o) Per l'apposizione di insegne, cartelli pubblicitari, corpi illuminanti esterni, nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato dovrà essere acquisito il parere preliminare del Comune; i gruppi esterni delle pompe di calore dovranno essere adeguatamente dissimulati.
- p) Gli infissi esterni dovranno essere in legno, oppure in materiali e tonalità cromatiche compatibili con le tipologie presenti in prevalenza nella zona. Nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato è richiesta l'autorizzazione preventiva del Comune.
- q) Nel rispetto della tipologia tradizionale, sono vietati corpi scala esterni sul fronte prospiciente la strada.
- r) La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, è stabilita di mt 10,00, mentre la distanza minima tra pareti non finestrate o dal confine è stabilita di mt 5,00. Qualora, ricorrendo le condizioni di cui all'Art. 5, comma 7, del D.A. 2266/U/83, si dimostri, per mezzo di dettagliata relazione tecnica corredata di elaborati simulanti le diverse soluzioni verificate, che il rispetto di dette distanze comporti l'impossibilità di trovare soluzioni progettuali accettabili o
- l'inutilizzazione dell'area, il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può consentire la riduzione delle distanze che in ogni caso non devono essere inferiori a mt 3,00 per pareti non finestrate ed a mt 5,00 per pareti di cui almeno una finestrata. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.
- s) Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con apposita planimetria, la realizzabilità effettiva di un numero complessivo di posti auto pari a 1,5 posti auto per ogni singola unità abitativa.
- t) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento della costruzione deve essere garantita una superficie minima di 40 mq di spazio ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie e degli spazi di manovra. Gli spazi a parcheggio di cui sopra sono da intendersi aggiuntivi a quelli di cui al precedente punto s).

Si segnala inoltre la presenza di vincoli imposti dal Piano Paesaggistico Regionale in quanto il bene si trova all'interno del Centro Matrice di Antica e prima formazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 risulta agibile.

In seguito a regolare richiesta di accesso atti del CTU c/o il Comune di Sinnai sono stati estrapolati i seguenti titoli edilizi.

I titoli edilizi, in ordine cronologico, riferiti al Bene 1) sono:

- Concessione Edilizia n.131 del 24.05.2006 rilasciata alla **** Omissis **** per la costruzione di un fabbricato ad uso Affittacamere;
- Variante in corso d'opera di un fabbricato ad uso affittacamere presentata c/o lo sportello Sportello SUAP del Comune di Sinnai in data 28.12.2011 con codice univoco SUAP n. 338;
- Agibilità e Collaudo di un fabbricato ad uso affittacamere presentata c/o lo sportello Sportello SUAP del Comune di Sinnai in data 20.03.2012 con codice univoco SUAP n. 497;
- Esecuzione di opere interne per Variante in corso d'opera della tramezzatura interna dello scantinato di un fabbricato ad uso affittacamere presentata c/o lo sportello Sportello SUAP del Comune di Sinnai in data 10.05.2012 con codice univoco SUAP n. 604;
- Opere interne/Manutenzione straordinaria/Edilizia libera per Variazioni interne in un fabbricato residenziale sito in piazza scuole 13 nel Comune di Sinnai, presentata c/o lo Sportello SUAP dalla **** Omissis **** in data 03.09.2015 con codice univoco SUAP n. 2312;
- Comunicazione di fine lavori in data 04.09.2015 con codice Univoco n.2315 in riferimento alla pratica Codice Univoco n.2312 del 02/09/2015;
- Agibilità di un fabbricato ad uso affittacamere presentata c/o lo sportello Sportello SUAP del Comune di Sinnai in data 07.09.2015 con codice univoco SUAP n. 2317;

In riferimento all'ultima pratica di Agibilità presentata si segnala che in data 28.10.2015 il Responsabile del Settore del Comune di Sinnai, in seguito a sopralluogo espletato dei tecnici comunali in data 23.10.2015, diffidava e ordinava alla **** Omissis **** di non utilizzare in maniera impropria i locali del piano del seminterrato. In tale ordinanza si segnala l'utilizzo dei locali del seminterrato con destinazione d'uso rispetto a quella assentita che prevede un utilizzo come "Cantina".

Alla data del sopralluogo del sottoscritto CTU avvenuto il 14.12.2023 si constatava ancora un utilizzo improprio di tutto il piano seminterrato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In seguito a regolare richiesta di accesso atti del CTU c/o il Comune di Sinnai e da un confronto con lo stato dei luoghi

rilevato dal sottoscritto in data 14.12.2023 si rilevano le seguenti difformità.

Al piano seminterrato:

- utilizzo del medesimo diverso da quello previsto in progetto come "cantina";
- lievi differenze nelle dimensioni delle finestre;
- ricavo nel sottoscala di un vano destinato a ripostiglio.

Al piano terra:

- lievi differenze nelle dimensioni delle finestre;
- mancanza di n.1 pilastro in c.a. al centro del soggiorno;
- lieve differenza della sagoma dell'edificio comportante un decremento di superficie e volume rispetto al progetto approvato.

Al piano primo:

- lievi differenze nelle dimensioni delle finestre;
- assenza di una porta finestra che conduce al terrazzo;
- lieve differenza della sagoma dell'edificio comportante un decremento di superficie e volume rispetto al progetto approvato;
- non realizzazione di n.1 tramezzo interno di separazione antibagno/bagno all'interno di un bagno.

Pertanto non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi in atti c/o il Comune di Sinnai (CA)

Degli impianti presenti non sono state rinvenute le seguenti certificazioni:

- Dichiarazione conformità impianto termico;
- Dichiarazione di conformità impianto antifurto;
- Dichiarazione di conformità impianto antincendio.

Per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate si dovrà procedere con la presentazione di una pratica edilizia in Conferenza di Servizi c/o lo sportello SUAPE del Comune di Sinnai per Accertamento di Conformità e Compatibilità Paesaggistica.

I costi stimati per la presentazione di tale pratica e relative sanzioni sono:

- € 2.000,00 per sanzioni amministrative;
- € 3.200,00 netti per oneri professionali al tecnico abilitato che presenta la pratica edilizia;

Relativamente agli impianti termico, antifurto e antincendio questi al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, pertanto bisognerà procedere ad incaricare un tecnico e/o ditta per verificarne la

rispondenza al D.M. 37/08 e chiedere in caso positivo che vengano rilasciate le relative dichiarazioni. Il costo indicativo potrebbe aggirarsi intorno a € 900,00 in totale.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non è stato possibile ispezionare il sistema di fondazioni, ma dalle caratteristiche costruttive dell'edificio le medesime dovrebbero essere del tipo "continuo" e/o puntuali in calcestruzzo armato.

L'edificio avente una planimetria a forma rettangolare ha il prospetto principale, quello su Piazza Scuole, esposto a Nord - Ovest. Due prospetti laterali sono in aderenza con altri edifici mentre il prospetto retrostante confina sul cortile/giardino di proprietà.

L'altezza utile interna è variabile:

- al piano seminterrato è 2,45 mt;
- al piano terra è 2,70 mt;
- al piano primo, con falde inclinate abbiamo H. min. 2,70 mt, H. max. 3,85 mt, H. media 3,28 mt.

Le strutture verticali in buono stato e sono del tipo misto con muratura portante spessore medio 30 cm e struttura con travi e pilastri in c.a.

I solai interni, in buono stato, sono del tipo in latero-cemento;

La copertura, in buono stato, è a falde inclinate con struttura lignea di pregio con travi a vista e interposto tavolato.

Sopra si sviluppa il manto di copertura con impermeabilizzazione e tegole tipo cotto Sardo. Non è stato possibile appurare la presenza di un eventuale coibentazione termica.

Muri perimetrali in mattoni di laterizio, spessore medio 30 cm, sono intonacati e tinteggiati in colore rosa tenue con cornici e modanature il tutto di buona fattura e stato conservativo.

I tramezzi interni in laterizio spessore 10 e/o 15 cm, sono intonacati e tinteggiati di bianco in buono stato conservativo;

Le pavimentazioni interne sono in gres di buona qualità e buono stato conservativo;

Il pavimento del cortile esterno e con elementi in aggregato di cls autobloccanti;

Le Porte interne in buono stato sono in legno massello color noce;

Gli Infissi esterni sono in legno con vetro camera e scuri interni in buono stato;

I Sanitari dei bagni in ceramica, buono stato;

Le Rubinetterie sono del tipo a miscelatori standard in buono stato con box doccia in cristallo e getti doccia multipli;

Gli Impianti, tutti funzionanti e in buono stato sono delle seguenti tipologie:

- Caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- Termico con sistema a Pompe di Calore aria-aria con unità esterna e split interni;
- Impianto antincendio sottotraccia;
- Impianto antifurto sottotraccia;
- Impianto idrico sanitario sottotraccia;



- Impianto elettrico a 220 V sottotraccia;

Per tutti impianti termico, antifurto e di condizionamento non è stata reperita alcuna dichiarazione di rispondenza e/o di conformità ma in sede di sopralluogo risultavano funzionanti.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Sinnai (CA) - Piazza Scuole n.13, edificio Unico, scala Interna, piano S1-T-1

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)

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/10/2014
- Scadenza contratto: 26/10/2043
- Scadenza disdetta: 26/06/2043
- Rilascio: 26/10/2043

Stato della causa in corso per il rilascio

In data 12.06.2023 il creditore procedente, la **** Omissis ****, preso atto del Decreto del Giudice della procedura in data 19.05.2023, si rendeva disponibile ad anticipare i costi relativi alla nomina di un legale per intraprendere la procedura di sfratto per morosità nei confronti della società conduttrice **** Omissis ****.

In data 16.06.2023 il Giudice della procedura con provvedimento autorizzava il custode **** Omissis **** alla nomina del legale **** Omissis **** per l'azione di convalida di sfratto per morosità nei confronti della società conduttrice **** Omissis ****.

In data 13.07.2023 il Giudice della procedura disponeva la Revoca del provvedimento del 16.06.2023 con il quale autorizzava l'azione di sfratto per morosità nei confronti del debitore in quanto il medesimo aveva provveduto al pagamento dei canoni scaduti.

Ciò premesso, allo stato attuale non vi è alcuna causa in corso per il rilascio del bene oggetto di pignoramento.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 854,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 854,00

Al momento del sopralluogo, in data 14/12/2023, l'immobile era occupato dalla **** Omissis ****.

Il canone mensile, come risultante dall'art.4 del Contratto di Locazione Ultraventennale del 27.10.2014 - rep. n.42026 - racc. n.23301, reg. a Cagliari in data 28.10.2014 al n. 7033, è pari a € 700,00 oltre iva al 22%.

Il contratto risulta opponibile come indicato anche dal custode negli atti facenti parte del fascicolo della presente procedura.

Si segnala che all'art.11 del Contratto di Locazione Ultraventennale è previsto il "diritto di prelazione" per l'affittuario.

In data 30.03.2017, rep. n. 22389 - racc. n. 13067, reg. a Cagliari il 30.03.2017 n. 2647 serie 1T, è stato stipulato un contratto di Affitto d'azienda tra l'**** Omissis **** e la **** Omissis **** avente ad oggetto la locazione del bene oggetto di pignoramento per lo svolgimento dell'attività con la quale la **** Omissis **** si occupa di proteggere madri e figli provenienti da situazioni di violenza.

Il corrispettivo del canone di locazione è corrisposto dopo il pignoramento a favore della procedura esecutiva come risulta dai documenti del fascicolo.

Si segnala che ai sensi dell'art.4 del Contratto di Locazione Ultraventennale è previsto dal secondo anno di durata dell'affitto che il canone venga aggiornato annualmente in misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT per le famiglie di operai e impiegati.

Tale aggiornamento dei canoni ad oggi non risulta attuato.

Sulla base dell'aggiornamento effettuato dallo scrivente ai sensi del succitato art.4 il Canone di locazione aggiornato ad oggi dovrebbe essere pari a € 750,83 netti, pari a lordi € 916,01.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per il Bene n.1) non è costituito alcun condominio pertanto non vi sono vincoli ed oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In seguito alla richiesta di accesso atti presso il Comune di Sinnai non sono emersi censo, livello, servitù o usi civici.

Si segnala che per l'ingresso sul retro dell'edificio nel progetto approvato risulta dalla planimetria in atti un "diritto di passaggio" a favore del bene pignorato che attraversa il lotto confinante per permettere l'accesso al bene in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale del bene pignorato 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, stato di occupazione, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta sia per quanto riguarda il valore immobiliare che quello di locazione. 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 al bene oggetto della stima.

Si è ritenuto di non procedere alla formazione di più lotti per via delle caratteristiche del bene n.1 che non è comodamente divisibile in natura.

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

- **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Sinnai (CA) - Piazza Scuole n.13, edificio Unico, scala Interna, piano S1-T-1

L'edificio in oggetto, destinato ad affittacamere, è ubicato nel Comune di Sinnai (CA) in Piazza Scuole n.13 all'interno del centro storico del paese. E' composto da due livelli fuori terra oltre a un piano seminterrato, ha due ingressi indipendente. Il primo quello principale è prospiciente Piazza Scuole, il secondo tramite il diritto di passaggio su altra proprietà avviene dalla Via Serri n.50. Esternamente, sul retro dove è ubicato l'ingresso secondario, l'edificio è dotato di un cortile pertinenziale. Per i servizi in genere, quali scuole, uffici pubblici, banche, negozi e similari, questi si trovano nelle immediate vicinanze poco distanti e all'interno del centro abitato del paese. L'edificio è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n°131 del 24/05/2006 che riguardava la "Costruzione di fabbricato ad uso affittacamere". Nella zonizzazione del PUC si trova nella ZTO "A3*", Centro Storico e fa riferimento agli artt. 12 e 13 delle NTA del PUC.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1696, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 1696, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 302.763,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, stato di occupazione, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta sia per quanto riguarda il valore immobiliare che quello di locazione. 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 al bene oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: Bene N° 1 - Edificio unifamiliare con cortile di pertinenza - Piazza Scuole n.13 - Sinnai (CA). L'edificio è così composto: Al piano seminterrato n°3 cantine, n°2 ripostigli, n°1 wc, n°1 disimpegno, n°1 scala di collegamento con il piano terra e n°1 cortile pari livello; Al piano terra n°2 verande, n°1 soggiorno, n°2 disimpegni, n°1 angolo cottura, n°3 bagni, n°2 camere doppie, n°1 scala di collegamento con il piano primo n°1 cortile di discrete dimensioni. Al piano primo, n°3 disimpegni, n°3 camere doppie, n°3 bagni, n°2 balconi e n°1 terrazza a livello; L'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di Proprietà (1/1). L'edificio ha una destinazione d'uso assimilabile a quella residenziale ed è stato edificato come immobile destinato all'esercizio di affittacamere. Attualmente è locato con un contratto ultraventennale, pari a 30 anni a partire dal 27/10/2014, ad una ONLUS che si occupa di proteggere madri e figli provenienti da situazioni di violenza. Tale circostanza ha un peso nella valutazione del bene. Il canone di locazione attuale è pari a €



854,00 iva inclusa. Non è stata attuata negli anni la rivalutazione come prevista dall'art.4 del contratto d'affitto che avrebbe portato l'attuale canone ad € 916,01. Il canone di locazione al metro quadro lordo di superficie desunto dalle ultime quotazioni OMI Ufficiali del 2° semestre 2023 dovrebbe essere compreso all'interno della forbice che va da 4,00 €/mq sino a € 5,50 €/mq per Ville e Villini considerati simili per analogia. Considerando cautelativamente un valore di locazione pari a 4,00 €/mq il canone sarebbe pari a 4,00 €/mq X 316,81 mq = € 1.267,24. Il canone di locazione attuale dell'edificio pari a € 854,00 pertanto non è congruo con i valori medi di mercato. Il valore del bene è stato determinato come di seguito rappresentato: Sono stati reperiti n. 5 annunci immobiliari per abitazioni simili in vendita nella medesima zona del bene pignorato, per un importo medio di € 1.131,77 a mq. di superficie commerciale vendibile; I valori OMI della Agenzia delle Entrate, per compravendite relative ville e villini in normali condizioni di utilizzo, riportano un valore minimo di e 1.100,00 a mq ad un massimo di € 1.500,00 a mq di superficie commerciale vendibile. Si ritiene di assumere un valore medio di € 1.300,00 al mq. Il valore medio è dunque pari a: € (1.131,77 + 1.300,00)/2 = € 1.215,88 a mq. di superficie commerciale vendibile; Valore di stima del bene: €/mq 1.215,88 X mq 316,81 = € 385.204,53 A tale valore si applica un deprezzamento forfettario dovuto a: 1) esistenza dei costi gravanti sul bene derivanti dalle difformità edilizie e stimati dal perito in € 5.200,00 per sanzioni e oneri tecnici; 2) esistenza di costi derivanti dalla necessità di regolarizzazione catastale di piccole difformità interne stimati dal perito in € 650,00 incluso bollo di € 50,00; 3) esistenza del costo per la preventiva verifica e successiva redazione della Dichiarazione di Conformità e/o di Rispondenza degli impianti termico, antifurto e antincendio stimati dal perito in € 900,00; 4) deprezzamento pari ad un abbattimento del 20% del valore di stima derivante dal fatto che l'immobile risulta locato per ancora 20 anni ad un canone di locazione non congruo per il mercato corrente. Pertanto aggiornando il valore di stima calcolato in via iniziale per € 385.204,53 con i deprezzamenti indicati ai punti 1), 2), 3) e 4) si otterrà il seguente valore di stima del bene: (€ 385.204,53 - € 5.200,00 - € 650,00 - € 900) X 0,80 = € 302.763,62 Il valore di stima del bene è in definitiva pari a €/mq 955,66 che moltiplicati per mq 316,81 restituiscono un valore pari a € 302.763 arrotondati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Affittacamere Sinnai (CA) - Piazza Scuole n.13, edificio Unico, scala Interna, piano S1-T-1	316,81 mq	955,66 €/mq	€ 302.763,00	100,00	€ 302.763,00
Valore di stima:					€ 302.763,00

Valore di stima: € 302.763,00

Valore finale di stima: € 302.763,00



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 08/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cubadda Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01_MATERIALI PER STIME (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02_VERIFICHE CATASTALI_URBANISTICHE E A.D.E. (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02.1_3.PROGETTI IN ATTI COMUNE DI SINNAI (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02.2_3.PROGETTI IN ATTI COMUNE DI SINNAI (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02.3_3.PROGETTI IN ATTI COMUNE DI SINNAI (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 03_VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 04_RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 05_RILIEVI TECNICI (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 06_DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07_TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI (Aggiornamento al 08/05/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Sinnai (CA) - Piazza Scuole n.13, edificio Unico, scala Interna, piano S1-T-1

L'edificio in oggetto, destinato ad affittacamere, è ubicato nel Comune di Sinnai (CA) in Piazza Scuole n.13 all'interno del centro storico del paese. E' composto da due livelli fuori terra oltre a un piano seminterrato, ha due ingressi indipendente. Il primo quello principale è prospiciente Piazza Scuole, il secondo tramite il diritto di passaggio su altra proprietà avviene dalla Via Serri n.50. Esternamente, sul retro dove è ubicato l'ingresso secondario, l'edificio è dotato di un cortile pertinenziale. Per i servizi in genere, quali scuole, uffici pubblici, banche, negozi e similari, questi si trovano nelle immediate vicinanze poco distanti e all'interno del centro abitato del paese. L'edificio è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n°131 del 24/05/2006 che riguardava la "Costruzione di fabbricato ad uso affittacamere". Nella zonizzazione del PUC si trova nella ZTO "A3*", Centro Storico e fa riferimento agli artt. 12 e 13 delle NTA del PUC.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1696, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 1696, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Bene oggetto di pignoramento è individuato all'interno del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sinnai ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea, ZTO, denominata A3, Centro Storico (Nuovo Piano Particolareggiato). Gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione che regolano tale ZTO sono gli artt. 12, 13. In dettaglio: Art 12 Destinazioni d'uso delle zone residenziali Le zone residenziali A, B, C, sono destinate prevalentemente alle abitazioni. Per abitazione s'intende l'unità immobiliare residenziale corrispondente ad un alloggio formato da ambienti abitativi e vani accessori di pertinenza. Nell'unità immobiliare gli ambienti abitativi ed i vani accessori di pertinenza possono essere distribuiti anche in dipendenze, purché queste risultino fisicamente e funzionalmente connessa all'abitazione, attraverso locali d'uso comune. Nelle zone A, B e C sono consentiti, oltre gli interventi residenziali: a) studi professionali ed esercizi commerciali la cui superficie netta non superi i 400 mq; b) locali per altri servizi privati di quartiere e opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa pubblica e privata; c) piccoli laboratori artigianali purché non molesti; d) autorimesse pubbliche e private. Nelle zone A e B, ai fini dell'edificazione diretta delle aree e del calcolo delle volumetrie ammissibili si considera di norma la superficie catastale del lotto; si considera invece la superficie reale se lo scarto con la superficie catastale supera il 5%, previa rigorosa dimostrazione dello stato di fatto e motivazione dello scarto. Quando le N.T.A. prescrivono un valore minimo della volumetria media delle unità residenziali edificabili nel singolo lotto (zone A e B) o nel comparto o sub comparto (zone C), il numero di unità immobiliari residenziali consentito è determinato eseguendo il rapporto tra la volumetria residenziale disponibile (espressa in mc), ed il valore volumetrico unitario prestabilito (espresso in mc/u.i.). Il risultato che si ottiene va valutato considerando anche le cifre decimali della frazione; il valore intero finale si determina con l'arrotondamento per eccesso in caso di valori della prima cifra decimale pari o superiore a 5 (cinque), e per difetto in caso di valori della prima cifra decimale inferiori a 5 (cinque). Nelle aree edificabili della zona urbanistica B1 di completamento nel centro urbano di Sinnai, in cui il P.U.C. prevede nuovi tratti stradali che attraversano singoli lotti edificabili, delimitati ed evidenziati in cartografia con linea rossa continua sul confine del lotto e con linea rossa tratteggiata sul confine interno al lotto, in sede di progettazione degli interventi edificatori dovrà essere prevista la cessione al Comune della superficie viaria, con possibilità di trasferimento della relativa volumetria sulla quota restante del lotto. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formalizzazione della cessione. L'indice fondiario sul lotto residuo non può superare il valore di 4 (mc/mq), con un massimo di 3 (mc/mq) per la residenza, e la differenza riservata ai servizi connessi con la residenza ed alle urbanizzazioni secondarie d'iniziativa



privata. Nelle sole zone B e C, possono essere realizzati magazzini e depositi limitatamente ai soli piani terreni e interrati o seminterrati. Ove si ravvisi l'opportunità, ai fini di realizzare un'equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella città, possono essere consentiti: uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, piccoli supermercati, case di cura, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti (legge n. 426 del 11/06/1971). Art 13 Norme specifiche della - ZONA A - Centro Storico e di Conservazione Ambientale 1. ZONE A1, A2, A3, A4. In tutte le zone "A" dei centri storici e di conservazione ambientale l'attività urbanistica è disciplinata attraverso il ricorso ai Piani Particolareggiati. Fino all'approvazione dei piani particolareggiati, nelle zone non ancora assoggettate a studio attuativo sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alla Legge 05/05/78 n. 457 Art. 31, lettere a, b, c. 2. ZONE A1, A2, A4. a) E' in generale vietata la suddivisione delle unità edilizie in quanto ciò porterebbe ad una significativa modificazione delle tipologie tradizionali. Le unità fondiariarie (costituite da un insieme di aree inedificate riconducibili alla stessa proprietà e/o tra loro connesse in relazione alla funzione urbana potenziale), potranno essere suddivise in ulteriori unità solo se specificatamente previsto dal Piano Particolareggiato e nei limiti dallo stesso definiti. b) Ogni intervento dovrà essere preceduto da un accurato studio finalizzato alla conservazione ed al miglior recupero degli elementi caratterizzanti l'unità edilizia ed al conseguimento dei più alti livelli di funzionalità nel rispetto della tipologia prescritta dallo strumento attuativo. c) Indice massimo di edificazione fondiario per i lotti inedificati: - Zone A1 ed A2 - $I_f = 2,9(\text{mc}/\text{mq})$, con un massimo di $2,75(\text{mc}/\text{mq})$ per le residenze ed un minimo di $0,15(\text{mc}/\text{mq})$ riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata; - Zona A4 - $I_f = 0,5(\text{mc}/\text{mq})$, con un massimo di $0,4(\text{mc}/\text{mq})$ per le residenze ed un minimo di $0,1(\text{mc}/\text{mq})$ riservato ai servizi connessi ed alle urbanizzazioni secondarie di iniziativa privata. d) Nei casi di ristrutturazione o di nuova edificazione per la realizzazione di più di due alloggi in costruzioni plurifamiliari, il numero massimo di unità abitative è limitato in relazione alla prescrizione della volumetria residenziale minima per unità immobiliare di: - Zone A1 ed A2 - $500(\text{mc}/\text{u.i.})$, inteso come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi; - Zona A4 - $720(\text{mc}/\text{u.i.})$. Deve essere comunque salvaguardata l'unitarietà dell'edificio ad uso condominiale. 3. ZONA A3 Classifica una limitata zona del centro storico di Sinnai, meno caratterizzata dalla conservazione delle tipologie architettoniche ed edilizie originarie, che richiede una profonda opera di recupero e di riqualificazione. E' prevista la seguente specifica normativa di zona: a) Sono consentite nuove edificazioni, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni e riordino architettonico e tipologico degli edifici esistenti. b) Gli interventi di adeguamento delle tipologie architettoniche esistenti devono essere volti ad eliminare il contrasto con i caratteri tipologici dell'insieme urbano. c) Nei lotti liberi o che si rendano liberi a seguito di demolizione è possibile l'edificazione con le seguenti prescrizioni generali, che saranno disciplinate nel dettaglio dalle norme del Piano Particolareggiato: c.1 - è richiesta la sistemazione a verde di tutti gli spazi esterni al complesso edilizio; c.2 - è richiesta la tinteggiatura esterna in tonalità armonizzate con quelle di contorno; c.3 - sono esclusi rivestimenti maiolicati, in grés o con intonaci plastici granigliati; c.4 - sono consentite le murature in laterizio tipo sardo a vista; c.5 - è richiesta l'eliminazione dai prospetti degli elementi esterni di carattere tecnologico (fili, condutture ecc.) che dovranno essere incassati e raggruppati in posizione tale da non risultare visibili. d) Di norma le costruzioni dovranno sorgere a filo strada. Sono consentiti arretramenti quando l'intervento proposto si inserisca tra due costruzioni già in arretramento, oppure quando le caratteristiche del lotto non consentano la realizzazione della continuità della fascia prospettica; l'entità dell'arretramento dovrà essere quella dal Piano Particolareggiato. e) Le costruzioni dovranno sorgere in aderenza sui confini o a distanza da essi non inferiore a mt 5,00. Nel caso di fabbricati preesistenti, ubicati a distanza inferiore, sarà consentita la loro sopraelevazione che dovrà avere una distanza non inferiore a mt 5,00 dal confine, salvo eventuali determinazioni assunte ai sensi della prescrizione di cui alla successiva lettera r). f) Sono ammessi i cortili chiusi purché il lato minimo non sia inferiore a mt 5,00 al netto di sporgenze per porticati. g) L'indice di edificabilità fondiario prescritto è di $2,9(\text{mc}/\text{mq})$, con un massimo di $2,75(\text{mc}/\text{mq})$ per le residenze ed un minimo di $0,15(\text{mc}/\text{mq})$ riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata. h) Lotto minimo: si prescrive un lotto



minimo di 200 mq. Sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore esistenti alla data di adozione del P.U.C..

i) Per la realizzazione di più di due alloggi indipendenti in edifici plurifamiliari, si stabilisce un numero massimo di unità abitative per ogni singolo lotto, rapportato alla volumetria residenziale del lotto stesso, determinato in relazione alla prescrizione della volumetria minima per unità immobiliare di 430(mc/u.i.), intesa come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi. j) Il rapporto di copertura massimo non dovrà superare i 2/3 del lotto. k) Sono consentiti al massimo due piani fuori terra con possibilità di edificare un ulteriore piano mansardato. l) L'altezza sul fronte strada dovrà essere pari alla media delle altezze sul fronte strada degli edifici contermini e prospicienti, e comunque non dovrà superare i mt 7,50 misurati dal piano di sistemazione esterna o, nel caso di costruzioni a filo strada, dal piano del marciapiede (se esistente) o dal piano stradale alla gronda. L'altezza massima degli edifici dovrà rispettare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, con un massimo di mt 9,50 misurato con i criteri di cui al precedente Art. 9 e purché i volumi eccedenti la quota di mt 7,50 si trovino in arretramento sul fronte strada di almeno 3 metri o, in alternativa, siano contenuti sotto un piano ideale di copertura di pendenza inferiore al 35% la cui linea di gronda sul fronte strada risulti a quota non superiore a mt. 7,50. m) Sono prescritte coperture inclinate a due falde o a padiglione a colmo continuo, rivestite con manto di coppi tipo sardo; è consentita la copertura a terrazzo. n) Le recinzioni devono essere realizzate con caratteristiche e materiali coerenti con l'impianto architettonico al contorno. o) Per l'apposizione di insegne, cartelli pubblicitari, corpi illuminanti esterni, nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato dovrà essere acquisito il parere preliminare del Comune; i gruppi esterni delle pompe di calore dovranno essere adeguatamente dissimulati. p) Gli infissi esterni dovranno essere in legno, oppure in materiali e tonalità cromatiche compatibili con le tipologie presenti in prevalenza nella zona. Nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato è richiesta l'autorizzazione preventiva del Comune. q) Nel rispetto della tipologia tradizionale, sono vietati corpi scala esterni sul fronte prospiciente la strada. r) La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, è stabilita di mt 10,00, mentre la distanza minima tra pareti non finestrate o dal confine è stabilita di mt 5,00. Qualora, ricorrendo le condizioni di cui all'Art. 5, comma 7, del D.A. 2266/U/83, si dimostri, per mezzo di dettagliata relazione tecnica corredata di elaborati simulanti le diverse soluzioni verificate, che il rispetto di dette distanze comporti l'impossibilità di trovare soluzioni progettuali accettabili o l'inutilizzazione dell'area, il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può consentire la riduzione delle distanze che in ogni caso non devono essere inferiori a mt 3,00 per pareti non finestrate ed a mt 5,00 per pareti di cui almeno una finestrata. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile. s) Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con apposita planimetria, la realizzabilità effettiva di un numero complessivo di posti auto pari a 1,5 posti auto per ogni singola unità abitativa. t) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento della costruzione deve essere garantita una superficie minima di 40 mq di spazio ad uso pubblico, di cui almeno la metà destinata a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie e degli spazi di manovra. Gli spazi a parcheggio di cui sopra sono da intendersi aggiuntivi a quelli di cui al precedente punto s). Si segnala inoltre la presenza di vincoli imposti dal Piano Paesaggistico Regionale in quanto il bene si trova all'interno del Centro Matrice di Antica e prima formazione.

Prezzo base d'asta: € 302.763,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 302.763,00

Bene N° 1 - Affittacamere			
Ubicazione:	Sinnai (CA) - Piazza Scuole n.13, edificio Unico, scala Interna, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Affittacamere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 1696, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 1696, Qualità Ente Urbano	Superficie	316,81 mq
Stato conservativo:	L'edificio oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni generali. Verticalmente è distribuito su tre livelli, piano seminterrato piano terra e piano primo. Le finiture sono in un buono stato di conservazione e gli impianti sono funzionanti. Nel dettaglio si elencano la tipologia di finiture e di impianti presenti. Finiture: - Pavimenti e rivestimenti in gres; - Porte interne in legno massello color noce; - Infissi in legno con vetro camera e scuri interni; - Sanitari in ceramica; - Rubinetterie a miscelatori standard; - Intonaci e tinteggiature interne ed esterne; - Copertura a falde inclinate con rivestimento in coppi sardi; Impianti: - Caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria; - Termico con sistema a Pompe di Calore aria-aria con unità esterna e split interni; - Impianto antincendio; - Impianto antifurto; - Impianto idrico sanitario del tipo sottotraccia; - Impianto elettrico del tipo sottotraccia; Per gli impianti termico, antifurto e antincendio non è stata reperita alcuna dichiarazione di rispondenza e/o di conformità ma in sede di sopralluogo risultavano funzionanti. Esternamente, sul retro è presente un cortile con zone verdi in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	L'edificio in oggetto, destinato ad affittacamere, è ubicato nel Comune di Sinnai (CA) in Piazza Scuole n.13 all'interno del centro storico del paese. E' composto da due livelli fuori terra oltre a un piano seminterrato, ha due ingressi indipendente. Il primo quello principale è prospiciente Piazza Scuole, il secondo tramite il diritto di passaggio su altra proprietà avviene dalla Via Serri n.50. Esternamente, sul retro dove è ubicato l'ingresso secondario, l'edificio è dotato di un cortile pertinenziale. Per i servizi in genere, quali scuole, uffici pubblici, banche, negozi e similari, questi si trovano nelle immediate vicinanze poco distanti e all'interno del centro abitato del paese. L'edificio è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n°131 del 24/05/2006 che riguardava la "Costruzione di fabbricato ad uso affittacamere". Nella zonizzazione del PUC si trova nella ZTO "A3*", Centro Storico e fa riferimento agli artt. 12 e 13 delle NTA del PUC.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Cagliari il 06/06/2006

Reg. gen. 24294 - Reg. part. 4029

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: ##Pier Franco Princivalle##

Data: 31/05/2006

N° repertorio: 35617

N° raccolta: 11546

Note: Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario per importo complessivo di € 540.000,00 dei quali € 270.000,00 per capitale, relativa al diritto di proprietà 1/1 del Bene 1) immobile successivamente descritto da estinguere in 15 anni a rogito del **** Omissis **** in data 31/05/2006, trascritto a Cagliari il 06/06/2006, nn. 24294/4029 . Erogazione a saldo, Annotazione del 11/01/2013, nn.1112/85. Bene 1), abitazione di tipo Civile sita nel Comune di Sinnai (CA), in Piazza Scuole n.13, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sinnai al Fg.44, P.lla 1696, Cat. A/2, Classe 6, vani 12,5, mq. 298, rendita € 903,80 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Cagliari il 23/06/2021

Reg. gen. 20257 - Reg. part. 14964

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Bene n.1) Abitazione di tipo Civile sita nel Comune di Sinnai (CA), in Piazza Scuole n.13, distinto al N.C.E.U. del Comune di Sinnai al Fg.44, P.lla 1696, Cat. A/2, Classe 6, vani 12,5, mq. 298, rendita € 903,80 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Annotazioni a iscrizioni

- **Atto di Quietanza finale relativo al Mutuo Fondiario di € 270.000,00**

Iscritto a Quartu S. Elena il 11/01/2013

Reg. gen. 1112 - Reg. part. 85

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

