

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE E.E.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Melis Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 453/2015 del R.G.E.

promossa da

INTESA SAN PAOLO SPA



contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Precisazioni.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Descrizione.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Dati Catastali.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Composizione lotto.....	12
Titolarità.....	12
Stato di occupazione.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Patti.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15.....	15
Precisazioni.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15.....	17
Descrizione.....	18

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15	18
Confini	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15	19
Consistenza	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15	19
Stato conservativo.....	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15	20
Dati Catastali.....	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15	20
Cronistoria Dati Catastali	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15	21
Normativa urbanistica	21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15	21
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15	23
Composizione lotto.....	23
Titolarità.....	23
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15	23
Stato di occupazione	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	24

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15.....	24
Patti	25
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15.....	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	28
Riserve e particolarità da segnalare.....	30
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 453/2015 del R.G.E.	34
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 36.000,00	34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 48.000,00	34



INCARICO

All'udienza del 14/06/2017, il sottoscritto Ing. Melis Renato, con studio in Via Catalani, 37 - 09128 - Cagliari (CA), email melisren@tiscali.it, PEC renato.melis2@ingpec.eu, Tel. 349 2379639, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via Umberto I, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Nell'atto di pignoramento non si fa riferimento al subalterno 3 che essendo un bene comune risulta indispensabile per l'accesso alla proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1989		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCO IBBA	21/10/1989	12581	2519
		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.

Si allega atto di provenienza al REP. 12581 del 21/10/1989 Notaio FRANCO IBBA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Cagliari il 17/06/2008
Reg. gen. 21554 - Reg. part. 4129
Importo: € 101.314,96

A favore di Equitalia Sardegna Spa
Contro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 09/08/2013
Reg. gen. 20643 - Reg. part. 2362
Importo: € 100.000,00

A favore di Banca di Credito Sardo Spa
Contro [REDACTED]

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Cagliari il 27/05/2014
Reg. gen. 13228 - Reg. part. 1259
Importo: € 164.392,42

A favore di Equitalia Centro Spa
Contro [REDACTED]

- **Atto esecutivo cautelare** derivante da Verbale pignoramento immobili

Iscritto a Cagliari il 21/10/2015
Reg. gen. 27994 - Reg. part. 22127
Importo: € 45.993,97

A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 20/01/1997
Reg. gen. 1785 - Reg. part. 1374

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Si tratta di un'abitazione popolare distinta al catasto al foglio 23 mappale 1763 subalterno 1 categoria A4.

Al fabbricato si accede dal civico n° 28 e attraverso un portale senza numero civico in corrispondenza della corte comune ad altro subalterno della stessa particella.

Alla luce del sopralluogo eseguito sul posto e delle verifiche eseguite al comune di Serrenti, si evince che l'abitazione ricade in zona omogenea A e risulta inserita nell'isolato n° 32 del piano particolareggiato del centro storico vigente a Serrenti.

Dal punto di vista igienico sanitario l'abitazione risulta non abitabile per l'assenza del requisito minimo che vede l'assenza di un bagno. In generale le condizioni statico materiche del fabbricato sia a livello murario che di copertura risultano precarie; necessita di corposi interventi di risanamento.

All'abitazione si accede attraverso una corte dove si trovano due tettoie, una all'ingresso e una sul lato opposto del cortile; entrambe non risultano rappresentate nella planimetria catastale mentre quella dell'ingresso viene rappresentata nel piano particolareggiato.

CONFINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si riscontrano alcune difformità nella planimetria catastale, come la mancata rappresentazione delle tettoie sul cortile comune di ingresso alla proprietà. Sarà quindi necessaria una variazione catastale sia al catasto fabbricati che al catasto terreni relativamente alla particella al sub 3 del mappale 1763 che risulta bene comune non censibile al subalterno 1 e 2. I dati presenti nell'atto di pignoramento risultano conformi a quanto riscontrato al catasto e salvo le difformità su elencate, anche allo stato dei luoghi. Seppure indicato nella planimetria del subalterno 1, nell'atto di pignoramento non si fa riferimento al subalterno 3 che essendo un bene comune risulta indispensabile per l'accesso alla proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/1989 al 26/02/1918	Bene comune non censibile annesso al subalterno 1 e condiviso col subalterno 2 dello stesso mappale.	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1763, Sub. 3 Categoria E
Dal 21/10/1989 al 26/02/2018		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1763, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Piano T-1

RISULTANO INTESTATARI E PROPRIETARI REALI.

Si allega l'elaborato planimetrico che individua i tre subalterni interessati.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona A-centro storico del vigente piano urbanistico del comune di Serrenti; il fabbricato ricade inoltre nell'isolato 32 del piano particolareggiato del centro storico vigente; viene individuato dalla lettera 16 dell'elaborato grafico relativo all'isolato 32 che lo descrive come edificato a carattere CONSERVATIVO salvo per la tettoia di ingresso nell'area comune che risulta comunque valutata compatibile all'edificato storico.

Sull'abitazione possono essere eseguiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

Al comune non si è rinvenuta alcuna pratica edilizia relativa all'immobile; si riscontra unicamente un riferimento dell'esistenza del fabbricato in una pratica relativa all'ottenimento dell'agibilità dei locali adiacenti (identificati in catasto al subalterno 2) consistenti in un panificio. Si evidenzia che dalle verifiche non risulta operata alcuna divisione urbanistica del locale del subalterno 2 con ingresso al civico n° 30 e di fatto facente parte dello stesso corpo di fabbrica interessato.

Dal punto di vista igienico sanitario non si rileva la presenza di un bagno; ciò ne rende di fatto impossibile l'utilizzo come unità abitativa.

Il fabbricato oggetto di perizia ha ingressi al civico 28 (di fatto sembra non essere mai utilizzato come ingresso) ed al civico senza numero in corrispondenza del portone di ingresso alla corte comune.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Al comune non si è rinvenuta alcuna pratica edilizia relativa all'immobile; si riscontra unicamente un riferimento dell'esistenza del fabbricato in una pratica relativa all'ottenimento dell'agibilità dei locali adiacenti (identificati in catasto al subalterno 2) consistenti in un panificio.

L'edificio anche da quanto indicato nel piano particolareggiato, sembra non avere subito rimaneggiamenti dall'epoca di costruzione e risulta essere sicuramente antecedente al '67.

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.

Si evidenzia che dalle verifiche non risulta operata alcuna divisione urbanistica del locale avente ingresso al civico n° 30 (facente parte del subalterno 2) con i restanti locali del fabbricato in oggetto.

Dal punto di vista igienico sanitario non si rileva la presenza di un bagno; ciò ne rende di fatto impossibile l'utilizzo come unità abitativa.

Il fabbricato oggetto di perizia, ha ingressi al civico 28 (di fatto sembra non essere mai utilizzato come ingresso) ed al civico, senza numero, in corrispondenza del portone di ingresso alla corte comune.

Gli impianti esistenti risultano completamente fuori norma e richiedono un completo rifacimento ex novo.

Il costo si stima in euro 4000,00 per l'impianto elettrico ed euro 6000,00 per l'impianto idrico anche considerando che andrà quantomeno ricavato un vano da destinare a bagno.

L'impianto termico è inesistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Costruzione in muratura con fondazioni continue.

Esposizione: Nord, Est

Altezza interna utile m 2,80

Str. verticali: muratura di pietrame, completamente da risanare

Solai: in legno fatiscenti e completamente da risanare

Copertura: a falde in legno fatiscenti e completamente da risanare

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare, e lastre in amianto



Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico e pietra faccia vista, interni in muratura intonacata completamente da risanare

Pavimentazione interna: con mattonelle usurate con parti in cemento

Infissi esterni ed interni: Infissi in legno esterni ed interni in legno completamente degradati

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto idrico ed elettrico completamente da rifare.

Dotazioni condominiali: corte comune con pavimento in cemento e tettoie non autorizzate da rimuovere.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via Umberto I, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/2)
- [REDACTED] Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo l'abitazione risultava occupata dalla sig.ra [REDACTED]

Da un'analisi delle condizioni dell'abitazione si ritiene improbabile l'utilizzo dell'immobile come abitazione continuativa sia per le generali palesi condizioni di degrado, sia per l'assenza di un locale servizio igienico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rilevano particolari vincoli.

PATTI

Non si rileva niente di particolare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva niente di particolare.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Nell'atto di pignoramento si fa riferimento alla via San Giacomo come via di riferimento ed accesso all'abitazione. Di fatto l'ingresso attuale dell'immobile risulta praticabile unicamente dal civico 15 della via (Vico) Romagna.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Nell'atto di pignoramento si fa riferimento alla via San Giacomo come via di riferimento ed accesso al terreno.

Di fatto l'accesso risulta praticabile unicamente attraverso il fabbricato adiacente con ingresso al civico 15 di via Romagna.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1989		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCO IBBA	28/09/1989	12214	2452
		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.

Si allega atto di provenienza al REP.12214 del 28/09/1989 Notaio FRANCO IBBA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1989	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCO IBBA	28/09/1989	12214	2452
		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.

Si allega atto di provenienza al REP.12214 del 28/09/1989 Notaio FRANCO IBBA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Cagliari il 17/06/2008
Reg. gen. 21554 - Reg. part. 4129
Importo: € 101.314,96

A favore di Equitalia Sardegna Spa
Contro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 09/08/2013
Reg. gen. 20643 - Reg. part. 2362
Importo: € 100.000,00

A favore di Banca di Credito Sardo Spa
Contro [REDACTED]

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Cagliari il 27/05/2014
Reg. gen. 13228 - Reg. part. 1259
Importo: € 164.392,42

A favore di Equitalia Centro Spa
Contro [REDACTED]

- **Atto esecutivo cautelare** derivante da Verbale pignoramento immobili

Iscritto a Cagliari il 21/10/2015
Reg. gen. 27994 - Reg. part. 22127
Importo: € 45.993,97

A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 20/01/1997
Reg. gen. 1785 - Reg. part. 1374

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo

Iscritto a Cagliari il 17/06/2008
Reg. gen. 21554 - Reg. part. 4129
Importo: € 101.314,96

A favore di Equitalia Sardegna Spa
Contro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Cagliari il 09/08/2013
Reg. gen. 20643 - Reg. part. 2362
Importo: € 100.000,00

A favore di Banca di Credito Sardo Spa
Contro [REDACTED]

- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Cagliari il 27/05/2014
Reg. gen. 13228 - Reg. part. 1259
Importo: € 164.392,42

A favore di Equitalia Centro Spa
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Atto esecutivo cautelare** derivante da Verbale pignoramento immobili
Iscritto a Cagliari il 21/10/2015
Reg. gen. 27994 - Reg. part. 22127
Importo: € 45.993,97
A favore di INTESA SAN PAOLO SPA
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 20/01/1997
Reg. gen. 1785 - Reg. part. 1374
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Si tratta di un'abitazione popolare distinta al catasto al foglio 23 mappale 783 categoria A4. Al fabbricato si accede dal civico n° 15 del vico della via Romagna e attraverso un cancello in acciaio che ammette al cortile antistante l'abitazione.

Alla luce del sopralluogo eseguito sul posto e delle verifiche eseguite al comune di Serrenti, si evince che l'abitazione ricade in zona omogenea A e risulta inserita nell'isolato n° 32 del piano particolareggiato del centro storico vigente a Serrenti.

Sotto tutti i punti di vista, igienico-sanitario, statico-materico etc risulta non abitabile e quasi in stato di rudere visto il crollo di parte della copertura che ha danneggiato nel tempo anche l'intero impianto murario ora in dissesto.

Il fabbricato necessita di corposi interventi di risanamento con parti completamente da demolire perchè pericolanti e di difficile riassetamento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Si tratta di un'area originariamente edificabile (come prevedeva il piano di fabbricazione con indice di edificabilità di 2,5 mc/mq) ma attualmente ricompresa nell'isolato 32 della zona A del piano particolareggiato che di fatto non consente alcun incremento volumetrico per l'area in questione. La particolare localizzazione lo rende facilmente fruibile unicamente in continuità con il fabbricato adiacente distinto catastalmente al mappale 783 e individuato come unità 27 del piano particolareggiato.

Attualmente risulta ingombro da vegetazione e materiali di crollo.

CONFINI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Lo stato conservativo dell'abitazione è scarso tanto da renderlo completamente collabente e pericolante nelle coperture e nelle strutture portanti verticali. Gli impianti risultano completamente da rifare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Il terreno risulta, coperto da vegetazione non curata e materiali vari di crollo e deposito.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Non si rilevano parti comuni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Non si rilevano parti comuni.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	783			A4	2	7					

Corrispondenza catastale

Si riscontra sostanziale corrispondenza con la planimetria catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

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	
23	796				Seminativo						

Corrispondenza catastale

Il classamento del terreno come seminativo non risulta corrispondente in quanto risulta anche alberato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1989 al 26/02/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 783 Categoria A4 CL2, Cons. 7 Piano T-1

[REDACTED] **RISULTANO INTESTATARI E PROPRIETARI REALI.**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1989 al 26/02/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 796 Categoria T

[REDACTED] **RISULTANO INTESTATARI E PROPRIETARI REALI.**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona A-centro storico del vigente piano urbanistico del comune di Serrenti; il fabbricato ricade inoltre nell'isolato 32 del piano particolareggiato del centro storico vigente; viene individuato dalla lettera 27 dell'elaborato grafico relativo all'isolato 32 che lo descrive come edificato a carattere **CONSERVATIVO**.

Sull'abitazione possono essere eseguiti unicamente interventi di **restauro e risanamento conservativo**.

Al comune non si è rinvenuta alcuna pratica edilizia relativa all'immobile.

Il fabbricato ha ingresso al civico 15 della via (vico) Romagna.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona A-centro storico del vigente piano urbanistico del comune di Serrenti; ricade inoltre nell'isolato 32 del piano particolareggiato del centro storico

vigente; non viene individuato da alcuna lettera nell'elaborato grafico relativo all'isolato 32 che lo descrive semplicemente come rudere non prevedendo volumetrie in ricostruzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

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

Al comune non si è rinvenuta alcuna pratica edilizia relativa all'immobile. L'edificio anche da quanto indicato nel piano particolareggiato, sembra non avere subito rimaneggiamenti dall'epoca di costruzione e risulta essere sicuramente antecedente al '67.

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.

Gli impianti esistenti risultano completamente fuori norma e/o inesistenti e richiedono un completo rifacimento ex novo.

Il costo si stima in euro 4000,00 per l'impianto elettrico ed euro 6000,00 per l'impianto idrico anche considerando che andrà quantomeno ricavato un vano da destinare a bagno. L'impianto termico è inesistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Al comune non si è richiesto ed ottenuto il certificato di destinazione urbanistica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Costruzione in muratura e laderi con fondazioni continue.

Esposizione: Nord, Sud

Altezza interna utile m 2,70

Str. verticali: muratura di pietrame e laderi, completamente da risanare e ricostruire

Solai: in legno fatiscenti e completamente da rimuovere e rifare.

Copertura: a falde in legno fatiscenti e completamente da ricostruire

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato, da ricostruire

Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico e pietra faccia vista, interni in muratura intonacata completamente da rifare

Pavimentazione interna: con mattonelle usurate con parti in cemento

Infissi esterni ed interni: Infissi in legno esterni ed interni in legno completamente degradati

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto idrico ed elettrico completamente da rifare; termico inesistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune.

Trattasi di terreno agricolo classato come seminativo avente lo stesso livello delle aree cortilizie adiacenti (Cfr. Appendice C)

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]



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

- [REDACTED] Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

In occasione del sopralluogo l'abitazione risultava non occupata e utilizzata. Da un'analisi delle condizioni interne, si ritiene che l'immobile sia stato utilizzato negli ultimi anni unicamente come sgombero di materiali inutilizzati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

In occasione del sopralluogo il terreno risultava completamente incurato e l'accesso allo stesso limitato dalla presenza di materiali e vegetazione.

La Sig.ra [REDACTED] ne dichiarava comunque la proprietà come da visura catastale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si rilevano particolari vincoli.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si rilevano particolari vincoli.



PATTI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Non si rileva niente di particolare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Non si rileva niente di particolare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15, PIANO T-1

Non si rileva niente di particolare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRENTI (SU) - VIA (VICO) ROMAGNA 15

Non si rileva niente di particolare.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di pignoramento potrebbero essere venduti in due separati lotti.

Primo lotto comprendente il fabbricato con accesso dal civico 28 di via Umberto I e distinto in catasto al Foglio 23 Mappale 1763 subalterno 1 con annessa corte comune distinta al subalterno 3 dello stesso mappale;

Secondo lotto comprendete: il fabbricato con accesso rilevato in vico Romagna n° 15 (nel pignoramento indicata in via San Giacomo con accesso dalla parte posteriore ma di fatto non più raggiungibile) distinto in catasto al Foglio 23 mappale 783 e l'adiacente terreno distinto in catasto al Foglio 23 mappale 796.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via Umberto I, piano T-1
Si tratta di un'abitazione popolare distinta al catasto al foglio 23 mappale 1763 subalterno 1 categoria A4. Al fabbricato si accede dal civico n° 28 e attraverso un portale senza numero civico in corrispondenza della corte comune ad altro subalterno della stessa particella. Alla luce del sopralluogo eseguito sul posto e delle verifiche eseguite al comune di Serrenti, si evince che l'abitazione ricade in zona omogenea A e risulta inserita nell'isolato n° 32 del piano particolareggiato del centro storico vigente a Serrenti. Dal punto di vista igienico sanitario l'abitazione risulta non abitabile per l'assenza del requisito minimo che vede l'assenza di un bagno. In generale le condizioni statico materiche del fabbricato sia a livello murario che di copertura risultano precarie; necessita di corposi interventi di risanamento. All'abitazione si accede attraverso una corte dove si trovano due tettoie, una all'ingresso e una sul lato opposto del cortile; entrambe non risultano rappresentate nella planimetria catastale mentre quella dell'ingresso viene rappresentata nel piano particolareggiato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1763, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 23, Part. 1763, Sub. 3, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.000,00
Considerata l'assenza sostanziale di compravendite nell'abitato, ci si è avvalsi dei dati dell'osservatorio immobiliare con riferimento al primo semestre 2017; in base a ciò si ritiene corretto assumere il valore base di €/mq 700,00 indicato dall'osservatorio per tipologie abitative di tipo economico come quella in questione. Tale valore esprime la valutazione secondo le condizioni di manutenzioni e tipologiche più comuni nell'intorno di riferimento dell'immobile all'interno della zona omogenea A. Rispetto alla condizione più comune dei fabbricati limitrofi si valuteranno i seguenti coefficienti di caratterizzazione. Coefficiente di vetustà $C_v=0.95\%$. Rispetto alle caratteristiche medie del generico immobile bisogna considerare un coefficiente che tenga conto della qualità delle finiture; nel nostro caso le finiture sono di scarsa qualità per cui si stima $C_f= 0,90$; un coefficiente che consideri la mancanza dell'impianto di riscaldamento su tutta la casa $C_t= 0,95$; un coefficiente che consideri la scarsa qualità dell'impianto elettrico e idrico $C_e= 0,95$; un coefficiente che tenga conto delle ridotte caratteristiche di isolamento termico rispetto ad un edificio costruito dopo l'entrata in vigore del D.lgs 192/2005 (muri e infissi con prestazioni termiche basse) $C_i= 0.90$; un coefficiente di obsolescenza generale dell'immobile, che tiene conto della ordinaria manutenzione delle finiture interne dell'immobile ma anche delle condizioni mediocri di manutenzione della facciata: $C_{ob}= 0.85$. Pertanto moltiplicando il valore unitario medio per i coefficienti appena determinati: €/mq $700.00 \times 0.95 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,95 \times 0.90 \times 0.85 =$ €/mq

413,21 che rappresenta il valore per unità di superficie commerciale dell'immobile; moltiplicando questo per la superficie commerciale di mq 115,80 si ottiene il valore commerciale dell'immobile (cfr appendice A): mq 115,80 x €/mq 413,21 = € 47.849,71 A dedurre oneri variazione catastale per euro 500,00 A dedurre onorari redazione pratica edilizia per euro 1500,00 A dedurre costi per realizzazione bagno e rifacimento impianti stimati forfettariamente pari ad euro 10.000,00 Per un valore di mercato di euro 35.849,71 Tale somma può essere approssimata a € 36.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Serrenti (SU) - via Umberto I, piano T-1	115,80 mq	310,88 €/mq	€ 36.000,00	100,00	€ 36.000,00
Valore di stima:					€ 36.000,00

Valore di stima: € 47.849,71

Deprezzamento del 75,23 %

Valore finale di stima: € 36.000,00

Considerata l'assenza sostanziale di compravendite nell'abitato, ci si è avvalsi dei dati dell'osservatorio immobiliare con riferimento al primo semestre 2017; in base a ciò si ritiene corretto assumere il valore base di €/mq 700,00 indicato dall'osservatorio per tipologie abitative di tipo economico come quella in questione. Tale valore esprime la valutazione secondo le condizioni di manutenzioni e tipologiche più comuni nell'intorno di riferimento dell'immobile all'interno della zona omogenea A. Rispetto alla condizione più comune dei fabbricati limitrofi si valuteranno i seguenti coefficienti di caratterizzazione. Coefficiente di vetustà Cv=0,95%. Rispetto alle caratteristiche medie del generico immobile bisogna considerare un coefficiente che tenga conto della qualità delle finiture; nel nostro caso le finiture sono di scarsa qualità per cui si stima Cf= 0,90; un coefficiente che consideri la mancanza dell'impianto di riscaldamento su tutta la casa Ct= 0,95; un coefficiente che consideri la scarsa qualità dell'impianto elettrico e idrico Ce= 0,95; un coefficiente che tenga conto delle ridotte caratteristiche di isolamento termico rispetto ad un edificio costruito dopo l'entrata in vigore del D.lgs 192/2005 (muri e infissi con prestazioni termiche basse) Cit= 0,90; un coefficiente di obsolescenza generale dell'immobile, che tiene conto della ordinaria manutenzione delle finiture interne dell'immobile ma anche delle condizioni mediocri di manutenzione della facciata: Cob= 0,85. Pertanto moltiplicando il valore unitario medio per i coefficienti appena determinati:

€/mq 700,00 x 0,95 x 0,90 x 0,95 x 0,95 x 0,90 x 0,85 = €/mq 413,21 che rappresenta il valore per unità di superficie commerciale dell'immobile; moltiplicando questo per la superficie commerciale di mq 115,80 si ottiene il valore commerciale dell'immobile (cfr appendice A):

mq 115,80 x €/mq 413,21 = € 47.849,71

A dedurre oneri variazione catastale per euro 500,00

A dedurre onorari redazione pratica edilizia per euro 1500,00

A dedurre costi per realizzazione bagno e rifacimento impianti stimati forfettariamente pari ad euro 10.000,00

Per un valore di mercato di euro 35.849,71

Tale somma può essere approssimata a € 36.000,00.



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1
Si tratta di un'abitazione popolare distinta al catasto al foglio 23 mappale 783 categoria A4. Al fabbricato si accede dal civico n° 15 del vico della via Romagna e attraverso un cancello in acciaio che ammette al cortile antistante l'abitazione. Alla luce del sopralluogo eseguito sul posto e delle verifiche eseguite al comune di Serrenti, si evince che l'abitazione ricade in zona omogenea A e risulta inserita nell'isolato n° 32 del piano particolareggiato del centro storico vigente a Serrenti. Sotto tutti i punti di vista, igienico-sanitario, statico-materico etc risulta non abitabile e quasi in stato di rudere visto il crollo di parte della copertura che ha danneggiato nel tempo anche l'intero impianto murario ora in dissesto. Il fabbricato necessita di corposi interventi di risanamento con parti completamente da demolire perchè pericolanti e di difficile riassetamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 783, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.000,00

Vista l'assenza di un mercato immobiliare di riferimento si ritiene corretto assumere il valore base di €/mq 700,00 indicato dall'osservatorio del mercato immobiliare per tipologie abitative di tipo economico come quella in questione. Tale valore esprime la valutazione a nuovo di un immobile residenziale, con tipologia di edificio, di ordinarie caratteristiche all'interno della zona omogenea A. Coefficiente di vetustà $C_v=0.90\%$. Rispetto alle caratteristiche medie del generico immobile bisogna considerare un coefficiente che tenga conto della qualità delle finiture; nel nostro caso le finiture sono di scarsa qualità per cui si stima $C_f=0,90$; un coefficiente che consideri la mancanza dell'impianto di riscaldamento su tutta la casa $C_t=0,95$; un coefficiente che consideri la scarsa qualità dell'impianto elettrico e idrico $C_e=0,95$; un coefficiente che tenga conto delle ridotte caratteristiche di isolamento termico rispetto ad un edificio costruito dopo l'entrata in vigore del D.lgs 192/2005 (muri e infissi con prestazioni termiche basse) $C_{it}=0,90$; un coefficiente di obsolescenza generale dell'immobile, sia strutturale 20 che impiantistica, che tiene conto della presenza di numerose danni da umidità, infiltrazioni generalizzate e diverse fessurazioni nella struttura muraria $C_{ob}=0,80$. Pertanto moltiplicando il valore unitario medio per i coefficienti appena determinati: €/mq 700.00 x 0.90 x 0,90 x 0,95 x 0,95 x 0.90 x 0.80 = €/mq 368,43 che rappresenta il valore per unità di superficie commerciale dell'immobile; moltiplicando questo per la superficie commerciale di mq 136,78 si ottiene il valore commerciale dell'immobile (cfr appendice E): mq 136,78 x €/mq 368,43 = € 50.393,85 A dedurre costi per realizzazione bagno, rifacimento impianti compresa pratica edilizia e variazione catastale per euro 12.000,00 Per un valore di mercato di euro 38.393,85 Tale somma può essere approssimata a € 38.000,00.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15
Si tratta di un'area originariamente edificabile (come prevedeva il piano di fabbricazione con indice di edificabilità di 2,5 mc/mq) ma attualmente ricompresa nell'isolato 32 della zona A del piano particolareggiato che di fatto non consente alcun incremento volumetrico per l'area in questione. La particolare localizzazione lo rende facilmente fruibile unicamente in continuità con il fabbricato adiacente distinto catastalmente al mappale 783 e individuato come unità 27 del piano particolareggiato. Attualmente risulta ingombro da vegetazione e materiali di crollo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 796, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 10.000,00

Il valore del terreno in questione può essere valutato come area giardino e/o cortilizia annessa al fabbricato adiacente. Il valore può essere stimato con un valore unitario di €/mq 70,00 e ovvero un valore complessivo pari a: (€/mq 70,00 x mq 145,00) = € 10.150,00 approssimando euro 10.000,00.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1	136,78 mq	277,82 €/mq	€ 38.000,00	100,00	€ 38.000,00
Bene N° 3 - Terreno Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15	145,00 mq	68,96 €/mq	€ 10.000,00	100,00	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 48.000,00

Valore di stima: € 60.543,85

Deprezzamento del 20,72 %

Valore finale di stima: € 48.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

FABBRICATO

Vista l'assenza di un mercato immobiliare di riferimento si ritiene corretto assumere il valore base di €/mq 700,00 indicato dall'osservatorio del mercato immobiliare per tipologie abitative di tipo economico come quella in questione. Tale valore esprime la valutazione a nuovo di un immobile residenziale, con tipologia di edificio, di ordinarie caratteristiche all'interno della zona omogenea A. Coefficiente di vetustà Cv=0.90%. Rispetto alle caratteristiche medie del generico immobile bisogna considerare un coefficiente che tenga conto della qualità delle finiture; nel nostro caso le finiture sono di scarsa qualità per cui si stima Cf= 0,90; un coefficiente che consideri la mancanza dell'impianto di riscaldamento su tutta la casa Ct= 0,95; un coefficiente che consideri la scarsa qualità dell'impianto elettrico e idrico Ce= 0,95; un coefficiente che tenga conto delle ridotte caratteristiche di isolamento termico rispetto ad un edificio costruito dopo l'entrata in vigore del D.lgs 192/2005 (muri e infissi con prestazioni termiche basse) Cit= 0.90; un coefficiente di obsolescenza generale dell'immobile, sia strutturale

20 che impiantistica, che tiene conto della presenza di numerose danni da umidità, infiltrazioni generalizzate e diverse fessurazioni nella struttura muraria Cob= 0.80. Pertanto moltiplicando il valore unitario medio per i coefficienti appena determinati:

€/mq 700.00 x 0.90 x 0.90 x 0.95 x 0.95 x 0.90 x 0.80 = €/mq 368,43 che rappresenta il valore per unità di superficie commerciale dell'immobile; moltiplicando questo per la superficie commerciale di mq 136,78 si ottiene il valore commerciale dell'immobile (cfr appendice E):

mq 136,78 x €/mq 368,43 = € 50.393,85

A dedurre costi per realizzazione bagno, rifacimento impianti compresa pratica edilizia e variazione catastale per euro 12.000,00

Per un valore di mercato di euro 38.393,85

Tale somma può essere approssimata a € 38.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TERRENO

Il valore del terreno in questione può essere valutato come area giardino e/o cortilizia annessa al fabbricato adiacente; Il valore può essere stimato con un valore unitario di €/mq 70,00 e ovvero un valore complessivo pari a: (€/mq 70,00 x mq 145,00) = € 10.150,00 approssimando euro 10.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il fabbricato del lotto 1 di fatto non risulta agibile ed un intervento di risanamento che lo renda tale presenterebbe un costo rilevante in relazione alla valenza dello stesso.

Il fabbricato al lotto 2 è di fatto parzialmente crollato nelle coperture ed anch'esso inagibile. Il terreno adiacente non mostra possibilità di edificazione e risulterebbe accessibile unicamente dal cortile del fabbricato.

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

Cagliari, li 05/03/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Melis Renato

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 1-Atto Rep12581 del 21-10-89 (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2-Estratto cartografia isolato 32 P.P. centro storico (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 3-Estratto di mappa F23 M1763 (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 4-Elaborato planimetrico F23 M1763 (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 5-Visura planimetrica F23 M1763 SUB 1 (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 6-visura storica F23 M1763 SUB 1 (Aggiornamento al 26/02/2018)



- ✓ N° 1 Foto - 7-Appendice A - Allegato fotografico (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Foto - 8-Appendice D - Rilievo grafico imm. via Umberto I (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9-ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 10-Atto Rep12214 del 28-09-89 (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 11-Certificato dest. urb. terreno F23 M796 (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 12-Estratto di mappa F23 M783 (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 13-Estratto di mappa F23 M796 (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14-Estratto cartografia isolato 32 P.P. centro storico (Aggiornamento al 26/01/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 15-Visura planimetrica F23 M783 (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 16-visura storica F23 M783 (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 17-visura storica F23 M796 (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Foto - 18-Appendice B - Allegato fotografico (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Foto - 19-Appendice C - Allegato fotografico (Aggiornamento al 26/02/2018)
- ✓ N° 1 Foto - 20-Appendice E - Rilievo grafico imm.via Romagna 15 (Aggiornamento al 26/02/2018)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via Umberto I, piano T-1
Si tratta di un'abitazione popolare distinta al catasto al foglio 23 mappale 1763 subalterno 1 categoria A4. Al fabbricato si accede dal civico n° 28 e attraverso un portale senza numero civico in corrispondenza della corte comune ad altro subalterno della stessa particella. Alla luce del sopralluogo eseguito sul posto e delle verifiche eseguite al comune di Serrenti, si evince che l'abitazione ricade in zona omogenea A e risulta inserita nell'isolato n° 32 del piano particolareggiato del centro storico vigente a Serrenti. Dal punto di vista igienico sanitario l'abitazione risulta non abitabile per l'assenza del requisito minimo che vede l'assenza di un bagno. In generale le condizioni statico materiche del fabbricato sia a livello murario che di copertura risultano precarie; necessita di corposi interventi di risanamento. All'abitazione si accede attraverso una corte dove si trovano due tettoie, una all'ingresso e una sul lato opposto del cortile; entrambe non risultano rappresentate nella planimetria catastale mentre quella dell'ingresso viene rappresentata nel piano particolareggiato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1763, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 23, Part. 1763, Sub. 3, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona A-centro storico del vigente piano urbanistico del comune di Serrenti; il fabbricato ricade inoltre nell'isolato 32 del piano particolareggiato del centro storico vigente; viene individuato dalla lettera 16 dell'elaborato grafico relativo all'isolato 32 che lo descrive come edificato a carattere CONSERVATIVO salvo per la tettoia di ingresso nell'area comune che risulta comunque valutata compatibile all'edificato storico. Sull'abitazione possono essere eseguiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo. Al comune non si è rinvenuta alcuna pratica edilizia relativa all'immobile; si riscontra unicamente un riferimento dell'esistenza del fabbricato in una pratica relativa all'ottenimento dell'agibilità dei locali adiacenti (identificati in catasto al subalterno 2) consistenti in un panificio. Si evidenzia che dalle verifiche non risulta operata alcuna divisione urbanistica del locale del subalterno 2 con ingresso al civico n° 30 e di fatto facente parte dello stesso corpo di fabbrica interessato. Dal punto di vista igienico sanitario non si rileva la presenza di un bagno; ciò ne rende di fatto impossibile l'utilizzo come unità abitativa. Il fabbricato oggetto di perizia ha ingressi al civico 28 (di fatto sembra non essere mai utilizzato come ingresso) ed al civico senza numero in corrispondenza del portone di ingresso alla corte comune.

Prezzo base d'asta: € 36.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1
Si tratta di un'abitazione popolare distinta al catasto al foglio 23 mappale 783 categoria A4. Al fabbricato si accede dal civico n° 15 del vico della via Romagna e attraverso un cancello in acciaio che ammette al cortile antistante l'abitazione. Alla luce del sopralluogo eseguito sul posto e delle verifiche eseguite al comune di Serrenti, si evince che l'abitazione ricade in zona omogenea A e risulta inserita nell'isolato n° 32 del piano particolareggiato del centro storico vigente a Serrenti. Sotto tutti i punti di vista, igienico-sanitario, statico-materico etc risulta non abitabile e quasi in stato di rudere visto il crollo di parte della copertura che ha danneggiato nel tempo anche l'intero impianto murario ora in dissesto. Il fabbricato necessita di corposi

interventi di risanamento con parti completamente da demolire perchè pericolanti e di difficile riassetamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 783, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona A-centro storico del vigente piano urbanistico del comune di Serrenti; il fabbricato ricade inoltre nell'isolato 32 del piano particolareggiato del centro storico vigente; viene individuato dalla lettera 27 dell'elaborato grafico relativo all'isolato 32 che lo descrive come edificato a carattere CONSERVATIVO. Sull'abitazione possono essere eseguiti unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo. Al comune non si è rinvenuta alcuna pratica edilizia relativa all'immobile. Il fabbricato ha ingresso al civico 15 della via (vico) Romagna.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15

Si tratta di un'area originariamente edificabile (come prevedeva il piano di fabbricazione con indice di edificabilità di 2,5 mc/mq) ma attualmente ricompresa nell'isolato 32 della zona A del piano particolareggiato che di fatto non consente alcun incremento volumetrico per l'area in questione. La particolare localizzazione lo rende facilmente fruibile unicamente in continuità con il fabbricato adiacente distinto catastalmente al mappale 783 e individuato come unità 27 del piano particolareggiato. Attualmente risulta ingombro da vegetazione e materiali di crollo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 796, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona A-centro storico del vigente piano urbanistico del comune di Serrenti; ricade inoltre nell'isolato 32 del piano particolareggiato del centro storico vigente; non viene individuato da alcuna lettera nell'elaborato grafico relativo all'isolato 32 che lo descrive semplicemente come rudere non prevedendo volumetrie in ricostruzione.

Prezzo base d'asta: € 48.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 453/2015 DEL R.G.E.**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Serrenti (SU) - via Umberto I, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1763, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 23, Part. 1763, Sub. 3, Categoria E	Superficie	115,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'abitazione è al limite della collabenza. Risultano pesantemente in degrado statico e materico sia la copertura che le murature.		
Descrizione:	Si tratta di un'abitazione popolare distinta al catasto al foglio 23 mappale 1763 subalterno 1 categoria A4. Al fabbricato si accede dal civico n° 28 e attraverso un portale senza numero civico in corrispondenza della corte comune ad altro subalterno della stessa particella. Alla luce del sopralluogo eseguito sul posto e delle verifiche eseguite al comune di Serrenti, si evince che l'abitazione ricade in zona omogenea A e risulta inserita nell'isolato n° 32 del piano particolareggiato del centro storico vigente a Serrenti. Dal punto di vista igienico sanitario l'abitazione risulta non abitabile per l'assenza del requisito minimo che vede l'assenza di un bagno. In generale le condizioni statiche materiche del fabbricato sia a livello murario che di copertura risultano precarie; necessita di corposi interventi di risanamento. All'abitazione si accede attraverso una corte dove si trovano due tettoie, una all'ingresso e una sul lato opposto del cortile; entrambe non risultano rappresentate nella planimetria catastale mentre quella dell'ingresso viene rappresentata nel piano particolareggiato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In occasione del sopralluogo l'abitazione risultava occupata dalla signora [REDACTED]. Da un'analisi delle condizioni dell'abitazione si ritiene improbabile l'utilizzo dell'immobile come abitazione continuativa sia per le generali palesi condizioni di degrado, sia per l'assenza di un locale servizio igienico.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 783, Categoria A4	Superficie	136,78 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'abitazione è scarso tanto da renderlo completamente collabente e pericolante nelle coperture e nelle strutture portanti verticali. Gli impianti risultano completamente da rifare.		
Descrizione:	Si tratta di un'abitazione popolare distinta al catasto al foglio 23 mappale 783 categoria A4. Al fabbricato si accede dal civico n° 15 del vico della via Romagna e attraverso un cancello in acciaio che ammette al cortile antistante l'abitazione. Alla luce del sopralluogo eseguito sul posto e delle verifiche eseguite al comune di Serrenti, si evince che l'abitazione ricade in zona omogenea A e risulta inserita nell'isolato n° 32 del piano		

	particolareggiato del centro storico vigente a Serrenti. Sotto tutti i punti di vista, igienico-sanitario, statico-materico etc risulta non abitabile e quasi in stato di rudere visto il crollo di parte della copertura che ha danneggiato nel tempo anche l'intero impianto murario ora in dissesto. Il fabbricato necessita di corposi interventi di risanamento con parti completamente da demolire perché pericolanti e di difficile riassetamento.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni e X art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	In occasione del sopralluogo l'abitazione risultava non occupata e utilizzata. Da un'analisi delle condizioni interne, si ritiene che l'immobile sia stato utilizzato negli ultimi anni unicamente come sgombero di materiali inutilizzati.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Serrenti (SU) - via (vico) Romagna 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 796, Qualità Seminativo	Superficie	145,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta, coperto da vegetazione non curata e materiali vari di crollo e deposito.		
Descrizione:	Si tratta di un'area originariamente edificabile (come prevedeva il piano di fabbricazione con indice di edificabilità di 2,5 mc/mq) ma attualmente ricompresa nell'isolato 32 della zona A del piano particolareggiato che di fatto non consente alcun incremento volumetrico per l'area in questione. La particolare localizzazione rende facilmente fruibile unicamente in continuità con il fabbricato adiacente distinto catastalmente al mappale 783 e individuato come unità 27 del piano particolareggiato. Attualmente risulta ingombrato da vegetazione e materiali di crollo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni e X art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In occasione del sopralluogo il terreno risultava completamente incurato e l'accesso allo stesso limitato dalla presenza di materiali e vegetazione. La [redacted] e dichiarava comunque la proprietà come da visura catastale.		