
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Branca Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 341/2020 del R.G.E.

promossa da

4Mori Sardegna s.r.l.

*Codice fiscale e Partita IVA: 04946080266
via Alfieri, 1
Conegliano (TV)*

contro

[omissis]

*Codice fiscale: [omissis]
Via [omissis]
Serrenti (CA)*

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini	5
Consistenza	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Composizione lotto	10
Titolarità	10
Stato di occupazione	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Patti	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 341/2020 del R.G.E.	14

INCARICO

In data 07/11/2022, il sottoscritto Ing. Branca Andrea, con studio in Via Fermi, 16 - 09126 - Cagliari (CA), email andrea.br@tiscali.it, PEC andrea.branca@ingpec.eu, Tel. 349.7847205, Fax 070.2340423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Serrenti (CA) - via [omissis] (quota di proprietà pari a 1000/1000)

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PRECISAZIONI

Per una completa identificazione del bene oggetto di stima è stato necessario compiere le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serrenti (CA), nel territorio del quale si trova ubicato l'immobile, oltre al sopralluogo, atto a rilevare eventuali modifiche al progetto approvato.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 09/03/2023 alle ore 10,00 nell'immobile oggetto di perizia, in via [omissis] a Serrenti (CA), alle quali hanno presenziato il debitore ed il delegato di IVG.

Non è stato necessario ricorrere all'accesso forzoso, inizialmente previsto.

Lo stato civile dell'esecutato, in seguito a verifica all'ufficio anagrafe, risulta essere "divorziato".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dall'anno di costruzione al 04/08/1998	[omissis] (C.F. [omissis]) (proprietario per 1000/1000)	Proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/08/1998 al 28/02/2008	[omissis] (C.F. [omissis]) (proprietaria per 1/3), [omissis] (C.F. [omissis]) (proprietaria per 1/3) e [omissis] (C.F. [omissis]) (proprietario per 1/3)	Successione per causa di morte			
		Rogante	Data	Num N°	Volume N°
			16/06/1999	58	656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	07/03/2002	11658	8896
		Accettazione tacita di eredità			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	29/06/2022	21242	15812		
Dal 28/02/2008 ad oggi	[omissis] (C.F. [omissis]) (proprietario per 1000/1000)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	04/03/2008	7326	4961
		Registrazione			
		Reg. N°	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritta a Cagliari il 04/03/2008
Reg. gen. 7327 - Reg. part. 1302

A favore di Banco di Sardegna s.p.a.
Contro [omissis]
Per la quota pari a 1000/1000 dell'immobile in oggetto
A garanzia di mutuo – Notaio Franco Ibba del 28/02/2008.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 21/12/2020
Reg. gen. 33780 - Reg. part. 24713
A favore di 4Mori Sardegna s.r.l.
Contro [omissis]
Per la quota pari a 1000/1000 dell'immobile in oggetto.

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile è costituito da una casa unifamiliare distribuita su più piani. Se lo si guarda in pianta secondo il prospetto principale, l'immobile confina:

A sud con la Via [omissis];

A est con la Via [omissis];

A nord e a ovest con altre abitazioni di altre Ditte (mappali NCT 1499 e NCEU 1498).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	26,40 mq	30,50 mq	1,00	30,50 mq	3,00 m	1P
Ripostiglio	4,20 mq	5,65 mq	1,00	5,65 mq	3,00 m	1P
Cucina	27,90 mq	34,30 mq	1,00	34,30 mq	2,90 m	1P
Veranda	12,00 mq	12,30 mq	0,30 fino a 25 mq, 0,10 per l'eccedenza	3,69 mq	2,90 m	1P
Terrazza	17,50 mq	20,50 mq	0,30 fino a 25 mq, 0,10 per l'eccedenza	6,15 mq	- m	1P
Disimpegno	10,00 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	3,00 m	1P
Bagno	13,60 mq	16,80 mq	1,00	16,80 mq	3,00 m	1P
Camera	13,60 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	3,00 m	1P
Cortile/giardino posteriore	107,00 mq	114,00 mq	0,10 fino a sup. imm, 0,02 per l'eccedenza	11,40 mq	-	1P

Cortile anteriore	22,00 mq	23,80 mq	0,10 fino a sup. imm, 0,02 per l'eccedenza	2,38 mq	-	PT
Sgombero	18,50 mq	24,80 mq	0,25	6,20 mq	2,70 m	PT
Scala	12,10 mq	12,70 mq	1,00	12,70 mq	-	Tutti
Totale superficie convenzionale:				160,27 mq		
Incidenza condominiale:				-	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,27 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto è costituito da una casa unifamiliare plurilivello sita nella Via [omissis] a Serrenti (CA).

L'ingresso, sia pedonale che carrabile, avviene dalla [omissis] mediante due distinti cancelli (attualmente non installati nella loro conformazione definitiva, ma di tipo precario).

Appena varcato il cancello pedonale, frontalmente ci si trova di fronte alla scala in cls armato che, mediante varie rampe, consente l'accesso al piano primo.

Il piano terra, praticamente a livello rispetto alla Via [omissis], risulta in parte destinato a parcheggio/cortile ed in parte, a locale di sgombero. Attualmente risulta pieno di masserizie disposte alla rinfusa.

Allo sbarco dalla scala, ci si trova di fronte ad una veranda dalla quale si accede al vero e proprio alloggio. L'accesso avviene da ampia porta finestra scorrevole verso un locale adibito ad ingresso-soggiorno, dal quale si può accedere alla cucina, posta sulla destra, all'ampio disimpegno e ad una rampa di scale che dovrebbe condurre, una volta costruito, ad un ipotetico primo piano, ma che al momento conduce in un locale adibito a sgombero.

La cucina risulta molto ampia ed è dotata di grande camino e di sottoscala adibito a dispensa, Dalla cucina è possibile accedere ad una terrazza, separata in quota da qualche gradino, con vista sulla Via [omissis], [omissis] e sul cortile interno al piano terra.

L'ampio disimpegno conduce invece al bagno, ad un locale adibito a camera da letto e ad una cameretta ricavata in maniera precaria frazionando il disimpegno. Dalla cameretta è poi possibile accedere al cortile/giardino posteriore a livello, anch'esso parzialmente occupato da masserizie.

Il bagno risulta essere molto ampio ed è dotato di tutti i servizi e di ampia doccia.

Gli impianti di cui l'immobile è dotato sono complessivamente:

- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto elettrico e TV;
- Predisposizione per ventilconvettori.

Gli infissi sono in legno bianco e dotati di vetro camera. Le porte interne, non tutte dello stesso tipo e/o disegno, sono in legno.

La copertura è inclinata e con finitura in tegole nella parte frontale, mentre risulta piana nella parte retrostante (la parte che dovrebbe ipoteticamente consentire l'edificazione di un altro piano). La struttura portante del tetto è in parte in legno lamellare con pannelli di osb (soggiorno e cucina), e presumibilmente in laterocemento nella parte retrostante. Si segnalano varie infiltrazioni d'acqua nel soggiorno.

Le pareti sono in laterizio e, ove rifinite, sono intonacate al civile e tinteggiate. È da segnalare che alcune parti di pareti esterne non sono rifinite (ad es. un tratto di parete esterna attestante sulla Via [omissis]), mentre altre sono in pietra e rispettose dei dettami storici indicati nelle norme di attuazione del PUC.

Lo stato dell'immobile è complessivamente sufficiente. Si segnalano numerose parti che non sono state ultimate (mancanza di intonaci, tinteggiature, cancelli non definitivi, infissi interni mancanti, scala non rifinita etc).

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non è dotato di 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
-	23	4324	-	-	A3	3	5	145 mq (124 escluse aree scoperte)	€ 271,14	S1-T	-

Corrispondenza catastale

Confrontando la planimetria catastale depositata con lo stato dei luoghi, si attesta la corrispondenza.

L'atto di pignoramento individua correttamente il bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 04/03/2013	-	-
Dal 04/03/2013 ad oggi	[omissis] (C.F. [omissis]) (1000/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 4324

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PUC del Comune di Serrenti l'edificio in oggetto ricade in zona B, ovvero in zona di completamento residenziale. Tali zone sono quelle totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A (centro storico-artistico di particolare pregio ambientale).

Si rimanda al Regolamento Edilizio e/o alle ulteriori Norme di Attuazione per la ulteriore e più compiuta definizione degli interventi possibili e delle corrispondenti modalità autorizzative.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Serrenti in data 02/01/2023, sono stati reperiti i seguenti atti:

- Concessione edilizia rif. N.9 del 13/03/2012, relativa alla pratica edilizia n.2 del 2010, riguardante la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato residenziale sito nella Via [omissis] a Serrenti.
- Variante al progetto di cui alla C.E. N.9 del 13/03/2012 (autorizzazione concessa con timbro di approvazione del 22/10/2013) riguardante opere di piccola entità.
- Comunicazione di ultimazione dei lavori datata 10/01/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito al sopralluogo effettuato presso l'immobile è stato constatato che l'edificio è attualmente parzialmente conforme dal punto di vista edilizio, nonostante sia stato regolarmente autorizzato. Vi sono alcune differenze relative ad alcune tramezzature interne, alcune rientranti all'interno delle tolleranze costruttive del 2%, altre eccedenti tale limite. La parete realizzata a secco con pannelli in osb per la suddivisione del disimpegno e la creazione di un ambiente adibito a cameretta (non regolare in quanto a dimensioni minime) non è prevista in progetto ma è facilmente rimovibile. Vi sono invece differenze di dimensioni, rispetto a quanto indicato in progetto, relative a tutti gli infissi esterni installati. Sono infatti tutti più piccoli rispetto a quanto previsto. Se negli ambienti soggiorno e cucina viene comunque rispettato il rapporto aeroilluminante di 1/8, lo stesso non si può dire per il locale adibito a camera da letto. Di fatto la camera da letto diviene ambiente non abitabile, al pari di un locale di sgombero.

Secondo quanto previsto al comma 1 lettera g) dell'art. 10 bis della L.R. 23/85, gli interventi relativi a *opere necessarie per il completamento di interventi già oggetto di concessione edilizia o permesso di costruire decaduti per decorrenza dei termini, fermo il rispetto del progetto originario e delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della segnalazione*, sono soggetti a Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA). Il regolamento edilizio del Comune (art. 11 punto 7) prevede invece che le *varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia*, sono soggette ad autorizzazione edilizia (o a DIA secondo l'art. 12). L'istituto della DIA è oramai stato sostituito però dalla SCIA, per cui con una Segnalazione Certificata di Inizio Attività è possibile eseguire il riallineamento edile dell'immobile rispetto alle lievi difformità riscontrate (che non aumentano la

cubatura e la superficie coperta). È necessario inoltre applicare la sanzione amministrativa prevista (€ 350,00) in quanto le modifiche riscontrate sono state eseguite senza la comunicazione preventiva (esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata).

Limitando questa trattazione unicamente all'adeguamento fisico del vano e alla sostituzione dell'infitto che non permette l'agibilità della camera da letto, si possono stimare costi pari a circa **3.500 euro + IVA**.

Agli atti non è stata inoltre reperita nessuna dichiarazione di abitabilità/agibilità in seguito ai lavori eseguiti. È quindi necessario che tale dichiarazione venga fornita. Il certificato di agibilità che veniva rilasciato dal Comune è stato sostituito dalla Segnalazione certificata d'agibilità (SCA), che deve essere presentata dal titolare della licenza edilizia, con varia documentazione, certificazione e l'asseverazione di un tecnico (o tecnici) abilitato. È opportuno presentare la SCA dopo le modifiche minime su indicate.

Complessivamente. L'intervento minimale di adeguamento dell'infitto, comprensivo di spese tecniche per la redazione della SCIA e della successiva SCA, sanzioni amministrative incluse, ha un costo presunto di **euro 8.500,00**.

Il catastale è conforme allo stato di fatto assentito.

A titolo informativo, è possibile stimare i costi necessari a riallineare tutti gli infissi esterni esistenti a circa 10÷12.000 euro. Volendo invece completare tutto l'edificio in base a quanto previsto in progetto (finiture al civile, rivestimenti, cancelli etc), i costi aumentano ancora ed è possibile stimarli in circa 25÷30.000 euro. Ovviamente il costo stimato è relativo ad un intervento minimale standard con utilizzo di materiali non di categoria superiore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: continue e isolate (plinti) in calcestruzzo;

Strutture verticali: telaio in calcestruzzo e/o muri portanti;

Solai: in legno e in laterocemento;

Esposizione: su due lati;

Copertura del fabbricato: inclinata frontalmente e orizzontale posteriormente;

Manto di copertura: tegole nella parte inclinata, con semplice massetto nella restante parte.

Pareti esterne ed interne: pareti intonacate al civile sia internamente che esternamente. Alcune pareti sono in pietra;

Altezza interna utile: 3 m in media;

Pavimentazione interna: in grès porcellanato;

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno - infissi in legno dotati di vetrocamera;

Volte: non presenti;

Scale: interna ed esterna in cls armato e muratura;

Impianto elettrico e idrico: impianti sottotraccia;

Terreno esclusivo: l'immobile è dotato di cortile/giardino posteriore;

Posti auto: al piano terra entro il cortile;

Soffitta, cantina o simili: presenti vari locali di sgombero sia interni che al piano terra;

Dotazioni condominiali nell'edificio: non presenti.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Serrenti (CA) - via [omissis] (quota di proprietà pari a 1000/1000)

TITOLARITÀ

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

- [omissis] (C.F. [omissis]) (Proprietà 1000/1000) - esecutato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta abitato dal sig. [omissis] (C.F. [omissis]), proprietario con una quota pari a 1000/1000, e da sua figlia minorenni della quale il sig. [omissis] ha affido esclusivo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Non sono presenti patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato, ad oggi, non esistono vincoli di sorta. L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Serrenti (CA) - via [omissis] (quota di proprietà pari a 1000/1000).

Il bene oggetto della perizia è costituito da casa unifamiliare distribuita su più piani, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 23, Part. 4324, Categoria A3 Classe 3.

Valore di stima del bene: **€ 71.635,00**

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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La zona in cui l'immobile è ubicato è nel Comune di Serrenti è completamente urbanizzata, ma come in molti paesi, non è sufficientemente dotata di servizi.

Come richiesto dal quesito, la stima dell'immobile in oggetto ha lo scopo di accertarne il valore di mercato e pertanto si procederà con il metodo estimativo per comparazione diretta, che si basa sul confronto del bene in oggetto con altri aventi caratteristiche simili per ubicazione, vetustà, grado di finitura, soggezione o meno a vincoli locatizi e di cui si conosca il prezzo di mercato. Da un'indagine condotta sulla base dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ho dedotto che il prezzo di mercato di un immobile, di pari destinazione, ubicato nella stessa zona dell'immobile in oggetto, varia tra un minimo di €. 600,00 /mq e un massimo di €. 800,00 /mq circa, riferito alla superficie che s'intende espressa in mq commerciali. Poiché però l'immobile, che sulla carta ha le velleità da "abitazione civile" ma risulta non completato, assume oggettivamente le fattezze di abitazione di tipo economico (coerentemente con la classe catastale attribuita), i valori di riferimento si abbassano tra un minimo di €. 450,00 /mq e un massimo di €. 650,00 /mq circa. Poiché l'immobile in esame è in sufficienti condizioni, ho optato per una quotazione di mercato ricompresa in questo intervallo e pari a €. 500,00 /mq.

Per tutto quanto espresso, la quotazione unitaria assunta per la stima è pari a **€. 500,00 /mq**.

Le superfici commerciali sono state ricavate dalla planimetria catastale e/o progettuale, da me verificate durante il sopralluogo, sommando alle superfici lorde (calcolate come indicato nella nota 1) le superfici accessorie moltiplicate per i loro coefficienti (calcolate come indicato nella nota 2):

$$\text{Sup. comm.} = \text{sup. appartamento} + \text{terrazze/verande fino a 25 mq} \times 0,30 + \text{cortili/giardino} \times 0,10 = 160,27 \text{ mq.}$$

In base alle considerazioni espresse sulle caratteristiche dell'immobile in esame, il suo valore si può pertanto calcolare: $V = \text{€. 500,00 /mq} \times 160,27 \text{ mq} = \text{€. 80.135,00}$

A tale valore va detratto il costo relativo all'adeguamento dell'infitto, alla SCIA e alla SCA, ottenendo $V = \text{€. 80.135,00} - \text{€. 8.500,00} = \text{€. 71.635,00}$.

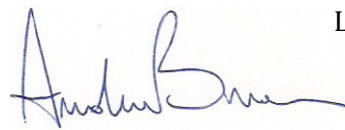
NOTE: 1- Comprensiva del 100% dei muri perimetrali di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare e del 50% per quelli non esclusivi. 2- Terrazza a livello e balconi: 30% fino a 25 mq; 10% per la quota eccedente. Cortili e giardino: 10% superficie fino alla sup. dell'unità immobiliare. Sgombero: 25% se non comunicante (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Detrazioni	Quota pignorata	Valore complessivo
Bene N° 1 - Immobile sito a	160,27 mq	€. 500,00 /mq	€. 8.500,00	1000/1000	€. 71.635,00

Serrenti, via Cuccuru Domusi, 77					
Valore di stima complessivo:					€. 71.635,00

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 24/04/2023



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Fascicolo fotografico (Aggiornamento al 09/03/2023)
- ✓ Estratti catastali (Aggiornamento al 31/03/2023)
- ✓ Estratto norme PUC (Aggiornamento al 09/03/2023)
- ✓ Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 09/03/2023)
- ✓ Domanda di accesso agli atti Comune di Serrenti (Aggiornamento al 02/01/2023)
- ✓ Atti autorizzatori del fabbricato (Aggiornamento al 02/01/2023)
- ✓ Tavole di progetto assentite e restituzione grafica (Aggiornamento al 09/03/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Serrenti (CA) - via [omissis] (quota di proprietà pari a 1000/1000).

Il bene oggetto della perizia è costituito da casa unifamiliare distribuita su più piani, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 23, Part. 4324, Categoria A3 Classe 3.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 341/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Casa unifamiliare plurilivello			
Ubicazione:	Serrenti (CA) - via [omissis]		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100% (1000/1000)
Tipologia immobile:	Casa unifamiliare plurilivello Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 4324, Categoria A3 Classe 3.	Superficie Conv./Comm.	160,27 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile in oggetto è costituito da una casa unifamiliare plurilivello sita nella Via [omissis] a Serrenti (CA).</p> <p>L'ingresso, sia pedonale che carrabile, avviene dalla Via [omissis] mediante due distinti cancelli (attualmente non installati nella loro conformazione definitiva, ma di tipo precario).</p> <p>Appena varcato il cancello pedonale, frontalmente ci si trova di fronte alla scala in cls armato che, mediante varie rampe, consente l'accesso al piano primo.</p> <p>Il piano terra, praticamente a livello rispetto alla Via [omissis], risulta in parte destinato a parcheggio/cortile ed in parte, a locale di sgombero. Attualmente risulta pieno di masserizie disposte alla rinfusa.</p> <p>Allo sbarco dalla scala, ci si trova di fronte ad una veranda dalla quale si accede al vero e proprio alloggio. L'accesso avviene da ampia porta finestra scorrevole verso un locale adibito ad ingresso-soggiorno, dal quale si può accedere alla cucina, posta sulla destra, all'ampio disimpegno e ad una rampa di scale che dovrebbe condurre, una volta costruito, ad un ipotetico primo piano, ma che al momento conduce in un locale adibito a sgombero.</p> <p>La cucina risulta molto ampia ed è dotata di grande camino e di sottoscala adibito a dispensa, Dalla cucina è possibile accedere ad una terrazza, separata in quota da qualche gradino, con vista sulla Via [omissis], [omissis] e sul cortile interno al piano terra.</p> <p>L'ampio disimpegno conduce invece al bagno, ad un locale adibito a camera da letto e ad una cameretta ricavata in maniera precaria frazionando il disimpegno. Dalla cameretta è poi possibile accedere al cortile/giardino posteriore a livello, anch'esso parzialmente occupato da masserizie.</p> <p>Il bagno risulta essere molto ampio ed è dotato di tutti i servizi e di ampia doccia.</p> <p>Gli impianti di cui l'immobile è dotato sono complessivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impianto idrico-sanitario; • Impianto elettrico e TV; • Predisposizione per ventilconvettori. <p>Gli infissi sono in legno bianco e dotati di vetro camera. Le porte interne, non tutte dello stesso tipo e/o disegno, sono in legno.</p> <p>La copertura è inclinata e con finitura in tegole nella parte frontale, mentre risulta piana nella parte retrostante (la parte che dovrebbe ipoteticamente consentire l'edificazione di un altro piano). La struttura portante del tetto è in parte in legno lamellare con pannelli di osb (soggiorno e cucina), e presumibilmente in laterocemento nella parte retrostante. Si segnalano varie infiltrazioni d'acqua nel soggiorno.</p> <p>Le pareti sono in laterizio e, ove rifinite, sono intonacate al civile e tinteggiate. È da segnalare che alcune parti di pareti esterne non sono rifinite (ad es. un tratto di parete esterna attestante sulla Via [omissis]), mentre altre sono in pietra e rispettose dei dettami storici indicati nelle norme di attuazione del PUC.</p> <p>Lo stato dell'immobile è complessivamente sufficiente. Si segnalano numerose parti che non sono state ultimate (mancanza di intonaci, tinteggiature, cancelli non definitivi, infissi interni mancanti, scala non rifinita etc).</p>		
Descrizione:	Il bene oggetto della perizia è costituito da casa unifamiliare distribuita su più piani, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 23, Part. 4324, Categoria A3 Classe 3.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta abitato dal sig. [omissis] (C.F. [omissis]), proprietario con una quota pari a 1000/1000, e da sua figlia minorenni della quale il sig. [omissis] ha affido esclusivo.