
TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastinu Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 292/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	5
Lotto	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Precisazioni	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Descrizione	7
Confini	7
Consistenza	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Dati Catastali	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Composizione lotto	11
Titolarità	12
Stato di occupazione	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Patti	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 292/2020 del R.G.E.	16
Lotto	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



INCARICO

In data 05/01/2021, la sottoscritta Ing. Mastinu Roberta, con studio in Via Sant'Angelo, 72 - 09042 - Monserrato (CA), email: ingroberta.mastinu@tiscali.it, PEC: roberta.mastinu@ingpec.eu, Tel. 329 9010808, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Nel Decreto di Incarico erano formulati i sotto riportati capi di consulenza:

- 1) provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, Via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo preVia autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo preVia autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Muravera (SU) - Via Roma 222 - 224 distinto al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 2347 sub 9.

LOTTO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2 comma del c.p.c. e vi è congruenza al momento del pignoramento tra l'esecutato e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento.

PRECISAZIONI

Occorre precisare che agli atti l'immobile oggetto del pignoramento risulta un unico locale a destinazione commerciale articolato su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) distinto nel N.C.E.U al foglio 4 particella 2347 sub 9.

In fase di sopralluogo si è potuto accertare che solo il piano terra e un vano al piano primo accessibile tramite una scala in ferro interna è adibito a locale commerciale mentre la restante parte del piano primo è adibito ad appartamento.



Poichè i due immobili allo stato attuale costituiscono entità distinte e vendibili separatamente si ritiene opportuno procedere alla stima separata dei due beni.

Occorre comunque precisare che la vendita dei beni come due unità immobiliari separate dovrà essere preceduta dalla presentazione di una pratica edilizia presso l'ufficio tecnico di Muravera per il cambio di destinazione d'uso del locale al piano primo da destinazione commerciale a destinazione residenziale nonché di una pratica di frazionamento catastale delle due unità immobiliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2001 al 20/10/2003	**** Omissis ****	Accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Fadda	09/03/2001	470	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Cagliari	10/08/2005	29871	19748
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/10/2003 al 29/07/2005	**** Omissis ****	Accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Fadda	31/10/2003	2818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Cagliari	10/08/2005	29872	19749
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/07/2005 al 29/12/2020	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lamberto Corda	29/07/2005	14311	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Cagliari	30/07/2005	27827	18484
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 attuale risulta invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Bancario in autentica Notaio Lamberto Corda in data 29/07/2005 Rep 14312 per la complessiva somma di € 255.000,00
Iscritto a Cagliari il 30/07/2005
Reg. gen. 27828 - Reg. part. 5203
Importo: € 255.000,00
di **** Omissis ****
- Capitale: € 170.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ufficiale giudiziario di Cagliari in data 25/09/2020 N° 2877 il 07/10/2020
Reg. gen. 24935 - Reg. part. 18245
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina con la Via Roma, con immobile di altra proprietà, con la Via Sarrabus e con scala condominiale.

CONSISTENZA

PIANO TERRA - LOCALE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	71,25 mq	71,25 mq	1,00	71,25 mq	3,00 m	Piano Terra



Ripostiglio sottoscala	2,20 mq	2,20 mq	0,20	0,44 mq	1,20 m	Piano Terra
Bagno	2,78 mq	2,78 mq	1,00	2,78 mq	3,00 m	Piano Terra
Scala e locale di sgombero al piano primo	7,78 mq	7,78 mq	1,00	7,78 mq	3,00 m	Piano Primo
Cortile	22,72 mq	22,72 mq	0,18	4,09 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				86,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,34 mq		

PIANO PRIMO - APPARTAMENTO

Soggiorno	39,47 mq	39,47 mq	1,00	39,47 mq	3,00 m	Piano Primo
Bagno	6,83 mq	6,83 mq	1,00	6,83 mq	3,00 m	Piano Primo
Camera	17,54 mq	17,54 mq	1,00	17,54 mq	3,00 m	Piano Primo
Balcone 1	5,90 mq	5,90 mq	0,25	1,48 mq	0,00 m	Piano Primo
Balcone 2	8,80 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				67,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,52 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in sufficiente stato conservativo come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. Avrebbe necessità di interventi di manutenzione relativamente agli infissi esterni (sopra tutto al piano primo) e alla facciata che presenta evidenti tracce di degrado e umidità.

PARTI COMUNI

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano inseriti in un contesto condominiale. L'unica parte condominiale risulta il corpo scala interno che consente l'accesso all'appartamento al piano primo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	2347	9		C1	9	151 mq	176	3.111,6		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/2006 al 20/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 2347, Sub. 9 Categoria C1 Cl.9, Cons. 151 mq Superficie catastale 176 Rendita € 3.111,60

Agli atti catastali attualmente l'immobile è censito con un unica particella distinta al N.C.E.U. al Foglio 4 particelle 2347 sub 9.

Nella realtà l'immobile risulta suddiviso in due unità, una al piano terra adibita ad attività commerciale, mentre l'altra al piano primo è adibita ad abitazione.

Poiché le due unità allo stato attuale costituiscono immobili distinti e vendibili separatamente si ritiene opportuno procedere alla stima separata dei due beni.

Occorre comunque precisare che la vendita dei beni come due unità immobiliari separate dovrà essere preceduta dalla presentazione di una pratica edilizia presso l'ufficio tecnico di Muravera per il cambio di destinazione d'uso del locale al piano primo da destinazione commerciale a destinazione residenziale nonché di una pratica di frazionamento catastale dell'attuale unità immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito all'interno del Piano Regolatore Generale di Muravera, in una zona omogenea "B" di Completamento. Questa zona comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade. In questa zona sono possibili abitazioni, negozi, uffici e laboratori con esclusione dei laboratori molesti e nocivi e dei grandi depositi da ubicare in zona D.

Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti:

Indice di edificabilità fondiaria max = 5 mc/mq con lottizzazione o P.P. e max = 3 mc/mq con concessione diretta;

Rapporto di copertura di 2/3;

Altezza max = 10,50 (comunque non è consentito superare la altezza di 8,50 m o quella degli edifici preesistenti più alti o comunque l'altezza media della zona con la eccezione degli edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

La sopraelevazione di un ulteriore normale piano in fabbricati esistenti, se si presentano in adeguate condizioni statiche, potrà essere consentita anche senza il rispetto delle distanze fra pareti finestrate verso strada.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Muravera si è potuto constatare che per l'immobile oggetto di pignoramento è stato presentato dalla sig.ra Gatti Elena un "Progetto per cambio di destinazione d'uso da residenziale ad attività commerciale degli immobili siti in Via Roma N° 222 Piano terra, N° 224 Piano Primo". Autorizzazione per lavori edili N° 1091 del 02/05/2005.

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 17/03/2006.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima concessione edilizia.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile oggetto di pignoramento presenta alcune difformità rispetto a quanto regolarmente assentito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

All'immobile in oggetto si accede per chi arriva da Cagliari percorrendo in parte SP17 per circa 24 Km poi si percorre la SS125var in direzione Tortoli/Muravera per circa 50,8 km.

L'immobile oggetto di stima si trova all'ingresso della cittadina di Muravera nella Via Roma al civico 222-224

Il quartiere di tipo residenziale/commerciale, è caratterizzato prevalentemente da una tipologia edilizia costituita da edifici in aderenza a due o tre piani fuori terra.

La struttura portante dell'edificio nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è realizzata tramite un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e tamponatura in laterizio forato.

Gli orizzontamenti così come pure la copertura a terrazza sono del tipo misto in travetti tipo "bausta" e pignate in laterizio.

L'edificio è servito da una rampa di scala in c.a. a più rampe ad uso condominiale.

Nel complesso l'immobile è architettonicamente valido nonostante sia caratterizzato da linee architettoniche semplici.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è sufficiente e avrebbe necessità di interventi di manutenzione della facciata per rimuovere tracce di umidità di infiltrazione visibili nei balconi.

L'immobile oggetto di pignoramento agli atti risulta un locale a destinazione commerciale che sarebbe dovuto essere articolato su due livelli: un piano terra e un piano primo.

Nella realtà dei fatti in fase di sopralluogo si è potuto accertare che solo il piano terra è adibito a locale commerciale con annesso un locale al piano primo accessibile tramite una scala interna, mentre il piano primo è adibito ad abitazione.

Poiché l'immobile oggetto di pignoramento seppur accatastato come unico mappale costituisce allo stato attuale due pertinenze distinte e vendibili separatamente si procederà alla descrizione e valutazione di ciascun immobile per lo stato in cui esso si trova al momento del sopralluogo.

PIANO TERRA - LOCALE A DESTINAZIONE COMMERCIALE risulta composto da: locale commerciale di mq 71,25, bagno di mq 2,78, ripostiglio sotto scala di mq 2,20 e vano scala interno di mq 5,85 e locale di sgombero al piano primo di mq 6,16 per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 88,24. Il locale commerciale ha una superficie lorda di mq 93,54. A ciò va aggiunto la superficie delle pertinenze del cortile ubicato al piano terra di mq 22,72. L'altezza di interpiano al netto del solaio risulta essere di m 3,00. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture finestrate di dimensioni adeguate. Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile



- Tamponature in muroblocco;
- Tramezzature in laterizio forato;
- Pavimento in grès;
- Rivestimento nel bagno in grès;
- Battiscopa in grès;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile non rasato;
- Tinteggiatura sulle pareti del tipo semilavabile;
- Infissi esterni in parte in alluminio nel prospetto sulla Via Roma e in parte in legno con avvolgibili in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- - Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese a norma del D.M. N° 37/2008;

PIANO PRIMO - APPARTAMENTO risulta composto da: soggiorno – angolo cottura di mq 39,47, camera di mq 17,54, bagno di mq 6,83 per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 63,84. L'appartamento ha una superficie lorda di mq 90.33. A ciò va aggiunto la superficie delle pertinenze cioè del balcone 1 di mq 5,90 e del balcone 2 di mq 8,80. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture finestrate di dimensioni adeguate. Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile

- Tamponature in muroblocco;
- Tramezzature in laterizio forato;
- Pavimento in grès;
- Rivestimento nel bagno e nell'angolo cottura in grès;
- Battiscopa in grès;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile non rasato;
- Tinteggiatura sulle pareti del tipo semilavabile;
- Infissi esterni in legno con avvolgibili in legno;
- Porte interne non presenti;
- Portoncino d'ingresso in legno;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese da adeguare al D.M. N° 37/2008;

COMPOSIZIONE LOTTI

Il lotti sono formati dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Muravera (SU) - Via Roma 222 – Piano Terra



- **Bene N° 2** – Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Roma 224 – Piano Primo



TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima del valore degli immobili è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti: - ubicazione della proprietà in zona semicentrale della cittadina di Muravera, nella quale si registra una discreta concentrazione della domanda di attività commerciali, alloggi, fattore che influenza il prezzo di mercato, - caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene; - funzionalità e razionalità della costruzione, al fine del suo utilizzo per gli scopi specifici d'uso; - andamento del mercato immobiliare della zona - stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Nel caso specifico si ritiene adeguato, il criterio di Stima Sintetica per confronto con il quale il probabile "Valore di mercato" dell'immobile viene determinato mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona. Tale criterio di stima viene ammesso dalla moderna dottrina dell'estimo nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. Considerando pertanto tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del bene, in seguito ai rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici, raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare, si è proceduto alla stima dei beni, determinando il valore unitario che di seguito verrà applicato alle rispettive consistenze.

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



- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Muravera (SU) - Via Roma 222- Piano terra

Locale commerciale sito al Piano Terra del maggior fabbricato sito nella Via Roma 222, distinto nel N.C.E.U. mappale 2347 sub. 9.- Categoria C1 (da modificare catastalmente)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Muravera (SU) - Via Roma 222	86,34 mq	1.500,00 €/mq	€ 129.510,00	100,00	€ 129.510,00
Valore di stima:					€ 129.510,00



Valore di stima del Bene N° 1: € 129.510,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Roma 224 – Piano Primo
Appartamento sito al Piano Primo del maggior fabbricato sito nella Via Roma 224, distinto nel N.C.E.U. mappale 2347 sub. 9.- Categoria C1 (da modificare catastalmente)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 Appartamento al Piano Primo Muravera (SU) - Via Roma 224	67,52 mq	1.200,00 €/mq	€ 81.024,00	100,00	€ 81.024,00
Valore di stima:					€ 81.024,00



Valore di stima del Bene N° 2: € 81.024,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale a destinazione commerciale sito in Muravera nella Via Roma N° 222-224 distinto nel N.C.E.U. al foglio 4 mappale 2347 sub 9 articolato su due livelli fuori terra PT - 1. Detto mappale deriva dalla fusione di due mappali il 2347 sub 7 e sub. 8 in forza di variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni del 21/02/2006 Prot. N° CA0051363 in atti dal 21/02//2006 (n. 5200.1/2006).

In fase di sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile al piano primo è adibito ad appartamento ad eccezione di una piccola parte che è in uso come locale di deposito del locale commerciale ubicato al piano terra al quale si da una scala in alluminio interna al locale commerciale.

Essendo le due unità immobiliari allo stato attuale separate si è proceduto alla valutazione degli stessi come lotti separati segnalando però che la vendita in lotti separati è subordinata alla presentazione in catasto di una pratica per la separazione delle due unità immobiliari. Occorre altresì presentare la pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del comune di Muravera per il cambio di destinazione d'uso



dell'immobile al piano primo, e variazione della sistemazione interna sia per l'immobile al piano primo che per il locale commerciale al piano terra.

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.

Monserrato, li 03/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mastinu Roberta



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Muravera (SU) - Via Roma 222
Locale commerciale sito al Piano Terra e Primo del maggior fabbricato sito nella Via Roma 222-224, Identificato nel N.C.E.U. mappale 2347 sub. 9 (da modificare catastalmente)

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento è inserito all'interno del Piano Regolatore Generale di Muravera, in una zona omogenea "B" di Completamento. Questa zona comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade. In questa zona sono possibili abitazioni, negozi, uffici e laboratori con esclusione dei laboratori molesti e nocivi e dei grandi depositi da ubicare in zona D. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: Indice di edificabilità fondiaria max = 5 mc/mq con lottizzazione o P.P. e max = 3 mc/mq con concessione diretta; Rapporto di copertura di 2/3; altezza max = 10,50 (comunque non è consentito superare la altezza di 8,50 m o quella degli edifici preesistenti più alti o comunque l'altezza media della zona con la eccezione degli edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate. La sopraelevazione di un ulteriore normale piano in fabbricati esistenti, se si presentano in adeguate condizioni statiche, potrà essere consentita anche senza il rispetto delle distanze fra pareti finestrate verso strada.

LOTTO 2

- **Bene N° 1** - Appartamento al Piano Primo ubicato a Muravera (SU) - Via Roma 224 - Piano Primo
Appartamento sito al Piano Primo del maggior fabbricato sito nella Via Roma 224, Identificato nel N.C.E.U. mappale 2347 sub. 9.- Categoria C1 (da modificare catastalmente)

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento è inserito all'interno del Piano Regolatore Generale di Muravera, in una zona omogenea "B" di Completamento. Questa zona comprende una vasta parte dell'abitato con edificazione lungo le strade. In questa zona sono possibili abitazioni, negozi, uffici e laboratori con esclusione dei laboratori molesti e nocivi e dei grandi depositi da ubicare in zona D. Nell'edificazione del lotto devono essere rispettati i seguenti limiti: Indice di edificabilità fondiaria max = 5 mc/mq con lottizzazione o P.P. e max = 3 mc/mq con concessione diretta; Rapporto di copertura di 2/3; altezza max = 10,50 (comunque non è consentito superare la altezza di 8,50 m o quella degli edifici preesistenti più alti o comunque l'altezza media della zona con la eccezione degli edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate. La sopraelevazione di un ulteriore normale piano in fabbricati esistenti, se si presentano in adeguate condizioni statiche, potrà essere consentita anche senza il rispetto delle distanze fra pareti finestrate verso strada.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 292/2020 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Roma 222		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2347, Sub. 9, Categoria C1 (da aggirare catastalmente)	Superficie	86,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in sufficiente stato conservativo come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. Avrebbe necessità di interventi di manutenzione relativamente agli infissi esterni (soprattutto al piano primo) e alla facciata che presenta evidenti tracce di degrado e umidità.		
Descrizione:	Locale commerciale sito al Piano Terra e Primo del maggior fabbricato sito nella Via Roma 222-224, distinto nel N.C.E.U. mappale 2347 sub. 9 (da aggirare catastalmente)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Roma 224		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Apartmento al Piano Primo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2347, Sub. 9, Categoria C1 (da aggirare catastalmente)	Superficie	67,52 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in sufficiente stato conservativo come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. Avrebbe necessità di interventi di manutenzione relativamente agli infissi esterni (soprattutto al piano primo) e alla facciata che presenta evidenti tracce di degrado e umidità.		
Descrizione:	Appartamento sito al Piano Primo del maggior fabbricato sito nella Via Roma 222-224, distinto nel N.C.E.U. mappale 2347 sub. 9 (da aggirare catastalmente)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ufficiale giudiziario di Cagliari in data 25/09/2020 N° 2877 il 07/10/2020

Reg. gen. 24935 - Reg. part. 18245

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

