
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Deplano Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.

promossa da

Deutsche Bank S.p.A.

Codice fiscale: 01340740156

Partita IVA: 01340740156

Milano (MI)

contro



Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Precisazioni	4
Provenienze Ventennali	4
Formalità pregiudizievoli	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - viale Francesco Ciusa 71, scala A, interno 4, piano 2	6
Confini	6
Consistenza	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Composizione lotto	11
Titolarità	11
Stato di occupazione	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Patti	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Precisazioni	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Descrizione	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cagliari (CA) - via Dei Donoratico n. 72, edificio A, piano T	14
Confini	14
Consistenza	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Dati Catastali	15
Cronistoria Dati Catastali	15



Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Composizione lotto	17
Titolarità.....	17
Stato di occupazione.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Patti	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 23/2023 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 360.619,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 29.348,00	23



In data 18/10/2023, il sottoscritto Ing. Deplano Andrea, con studio in Via Giardini, 147 - 09127 - Cagliari (CA), email andeplano@tiscali.it, PEC andrea.deplano@ingpec.eu, Tel. 070 302 758, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - viale Francesco Ciusa 71, scala A, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - via Dei Donoratico n. 72, edificio A, piano T

LOTTO 1 APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE FRANCESCO
CIUSA 71, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1978 al 25/01/2010	;	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Clarkson	23/08/1978	10472	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	14/09/1978	13929	11445
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Cagliari	11/09/1978	2530			
Dal 25/01/2010 al		compravendita			



04/08/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Loriga	25/01/2010	525895	38065
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	28/01/2010	2713	1885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2015 al 01/04/2024	1;	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ricetto	12/08/2015	50421	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Cagliari 2	13/08/2015	6439			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In data 4 agosto 2015 è deceduto il signor , lasciando a succedergli per testamento olografo pubblicato il 12 agosto 2015 dal Notaio Ricetto al n 50421 di repertorio, registrato a Cagliari 2 il 13 agosto 2015 al n. 6439 la signora La relativa denuncia di successione è stata registrata a Cagliari in data 10 settembre 2015 al n. 1324/9990/15 trascritta presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 10 marzo 2016 ai nn. 6183/4631 e accettata espressamente con nota in data 14 agosto 2015 ai nn. 22955/18321 come attestato dalla certificazione notarile Notaio Stefano Ajello del 17 febbraio 2023, allagata alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Milano il 28/01/2010
Reg. gen. 2714 - Reg. part. 545
Importo: € 180.000,00
A favore di Deutsche Bank S.p.A. Contro

Formalità a carico della procedura
Rogante: Vittorio Loriga Notaio
Data: 25/01/2010
N° repertorio: 525896
N° raccolta: 38066

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Milano il 02/08/2010
Reg. gen. 26459 - Reg. part. 6949
Importo: € 64.500,00
A favore di Deutsche Bank S.p.A. Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante: Vittorio Loriga Notaio
Data: 27/07/2010
N° repertorio: 527152
N° raccolta: 38401

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 17/02/2023
Reg. gen. 5218 - Reg. part. 3859
A favore di Deutsche Bank S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIALE FRANCESCO CIUSA 71, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 2

Appartamento di civile abitazione, ubicato al secondo piano della scala A, di un edificio anni 60, composto da ingresso, cucina con dispensa e lavanderia, soggiorno, studio, disimpegno, tre camere da letto, bagno, servizio, due verande chiuse e balcone.

CONFINI

L'immobile confina a NO con viale F. Ciusa e, proseguendo in senso orario, con vano scala, proprietà subalterno 51, cortile condominiale e via dei Donoratico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,22 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	2,90 m	2
Veranda	5,15 mq	5,15 mq	0,40	2,06 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				160,06 mq		



Incidenza condominiale:	1,20	%
Superficie convenzionale complessiva:	161,98 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale. Nell'atto di compravendita viene specificato quanto segue: "nella vendita sono comprese le quote pro indiviso del terreno di uso consortile a undici edifici e del terreno comune agli edifici A/1, B/1 - 2 - 3 - 4, C/1 - 2 - 3. Le parti riconoscono l'esistenza del vincolo di destinazione sussistente sulle zone da adibire a posto macchina ai sensi di legge, come pure riconoscono e si impegnano a rispettare i limiti, i vincoli e i pesi legali posti alla proprietà delle stesse zone e derivanti dalle norme urbanistiche vigenti, proprietà che resta, comunque, gravata del diritto di uso reale d'uso a favore dei condomini, nei limiti di operatività dello stesso".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	12	139	47	1	A3	2	8	158	661,06	2	

E' stata riscontrata una discordanza nella planimetria del Catasto Terreni rispetto alla planimetria del Catasto Fabbricati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1986 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 12, Part. 139, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 1,65 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 12/10/2004	i	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 12, Part. 139, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8

	il	Rendita € 661,06
Dal 12/10/2004 al 20/03/2008		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 12, Part. 139, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 661,06 Piano 2
Dal 20/03/2008 al 25/01/2010		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 12, Part. 139, Sub. 47, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 661,06 Piano 2
Dal 25/01/2010 al 26/07/2011		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 12, Part. 139, Sub. 47, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 661,06 Piano 2
Dal 26/07/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 139, Sub. 47, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 66.106,00 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 01/07/2017	1/1.	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 12, Part. 139, Sub. 47, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 158 Rendita € 661,06 Piano 2
Dal 01/07/2017 al 01/04/2023	1.	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 12, Part. 139, Sub. 47, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 158 Rendita € 661,06 Piano 2

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Dal 05/03/1986 al 01/01/1992 dati derivati da: Ampliamento chiusura veranda del 05/03/1986 in atti dal 05/06/1990 VCOO (n. 2632C1/1986)

Dal 01/01/1992 al 12/10/2004 dati derivati da: variazione del quadro tariffario

Dal 12/10/2004 al 20/03/2008 dati derivati da: variazione toponomastica

Dal 20/03/2008 al 26/07/2010 dati derivati da: modifica identificativo

Dal 26/07/2010 al 26/07/2011 dati derivati da: diversa distribuzione spazi interni

Dal 26/07/2011 al 09/11/2015 dati derivati da: variazione di classamento

Dal 09/11/2015 al 01/07/2017 dati derivati da: inserimento di superficie

Dal 09/11/2015 al 01/04/2023 dati derivati da: variazione toponomastica

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta inserito all'interno del P.U.C. del comune di Cagliari in zona B5 - Zone di completamento confermate. Tav. E4-13

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del comune di Cagliari, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, risulta rilasciata a nome della cooperativa "Villa Fiorita" di Cagliari il Permesso di Costruzione n. 1090 (V. Reg. n. 279) del 5 luglio 1960 per la costruzione di 11 fabbricati in conformità al progetto approvato dal Comune in data 09/09/1959 Prot. 6825.

E' stata rilasciata la Concessione in sanatoria Reg. n° 2, Concessione n° 5756, Prot. n° 5203 in data 10/09/1997, per lavori eseguiti nell'unità immobiliare in Cagliari, via Ciusa n.71, piano secondo, distinta nel N.C.E.U. al foglio 12, mappale 139 sub. 24 (ora sub 47), consistenti nel suo ampliamento mediante la chiusura dei balconi prospettanti sul cortile interno e parte del balcone prospiciente la via Ciusa. Superficie complessiva interessata dall'intervento mq 12,02. Diversa distribuzione degli spazi interni. Lavori eseguiti nell'anno 1964. .

E' stata presentata comunicazione per Lavori di manutenzione intera Prot. Gen. N. 28860, Prot. N. 5796 Div. E 08 del 15 aprile 2003, da eseguirsi nell'appartamento in Cagliari viale Ciusa n° 71, piano secondo, proprietaria Ramondetti Liliana.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cagliari e lo stato del luogo a seguito del sopralluogo avvenuto in data 12 marzo 2024 si è riscontrato quanto segue:

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (concessione in sanatoria). Si è riscontrata una diversa distribuzione interna che si estende a tutto l'appartamento. In particolare, nella zona a destra dell'ingresso, sono stati modificati il ripostiglio, il wc di servizio e la camera che si affaccia sul balcone. Da questi sono stati ricavati la cucina, la dispensa, la lavanderia e lo studio che si affaccia sul balcone. Il disimpegno è stato spostato a sinistra dei pilastri, con accesso dal soggiorno e tutta la zona notte è stata ridistribuita ottenendo tre camere da letto, tutte attestate sul lato verso via Dei Donoratico. La stanza centrale prende luce dalla finestra ubicata sul prospetto della palazzina che si affaccia su via Dei Donoratico. Tale finestra non compare nella "Pianta dopo l'intervento" allegata alla richiesta di sanatoria ma è presente sia nel Permesso di costruzione del 1960 sia nella planimetria catastale allegata al condono.

Si tratta di modifiche che non coinvolgono parti strutturali dell'edificio, non alterano la volumetria totale e non cambiano la destinazione d'uso dell'immobile. I lavori sono stati eseguiti successivamente all'acquisto dell'unità immobiliare (avvenuto nel 2010) da parte degli esecutati.

Al fine di regolarizzare la situazione occorre presentare all'ufficio tecnico una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione interna degli ambienti. Si stima cautelativamente un onere di Euro 3.000,00 per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

La situazione riscontrata a seguito dell'accesso risulta invece corrispondere all'ultima planimetria di u.i.u. reperita al catasto fabbricati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: n c.a. a trave rovescia

Esposizione: la palazzina è orientata lungo l'asse NE SO

Altezza interna utile: 2,85 metri (pavimento sopra pavimento)

Strutture verticali: Pilastrini e travi in c.a.

Solai: travetti e pignatte

Copertura: a falde inclinate. Tetto a capanna

Manto di copertura: coppi

Pareti esterne: intonacate con malta di calce idraulica forte

Pareti interne: intonacate con malta di calce idraulica a rasatura fine

Pavimentazioni interne: parquet prefinito

Rivestimenti pareti cucina, bagni: in cucina pavimento in parquet prefinito e piastrelle alle pareti. Lavanderia: pavimento e pareti in piastrelle. Bagni: pavimento e pareti in piastrelle.

Infissi esterni: in pvc con vetrocamera

Infissi interni: in legno tamburato.

Portoncino di ingresso: blindato.

Rifiniture: pareti intonacate e pitturate. Parete del soggiorno a placchette in gres porcellanato.

Volte: non presenti

Scale: scala condominiale in marmo.

Impianto elettrico: sottotraccia a 230 V.

Impianto idrico: sottotraccia.

Impianto termico-clima: pompe di calore in salone e nelle camere da letto.

Gas di città: no

APE: non dichiarato.

Terreno esclusivo: nell'atto di vendita viene specificato quanto segue: "nella vendita sono comprese le quote pro indiviso del terreno di uso consortile ad undici edifici e del terreno comune agli edifici A/1, B/1-2-3-4, C/1-2-3. Le parti riconoscono l'esistenza del vincolo di destinazione sussistente sulle zone da adibire a posti macchina ai sensi di legge, come pure riconoscono e si impegnano a rispettare i limiti, i vincoli e i pesi legali

postati alla proprietà dalle stesse zone e derivanti dalle norme urbanistiche vigenti, proprietà che resta, comunque, gravata dal diritto reale d'uso a favore dei condomini, nei limiti di operatività dello stesso".

Soffitta cantina o simili: no

Dotazioni condominiali: ascensore e cortile interno con alberi.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - viale Francesco Ciusa 71, scala A, interno 4, piano 2

TITOLARITÀ

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

- A
Codice fiscal7

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

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 836,00

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale. Nell'atto di compravendita viene specificato quanto segue: "nella vendita sono comprese le quote pro indiviso del terreno di uso consortile a undici edifici e del terreno comune agli edifici A/1, B/1 - 2 - 3 - 4, C/1 - 2 - 3. Le parti riconoscono l'esistenza del vincolo di destinazione sussistente sulle zone da adibire a posto macchina ai sensi di legge, come pure riconoscono e si impegnano a rispettare i limiti, i vincoli e i pesi legali posti alla proprietà delle stesse zone e derivanti dalle norme urbanistiche vigenti, proprietà che resta, comunque, gravata del diritto di uso reale d'uso a favore dei condomini, nei limiti di operatività dello stesso".

Risulta ancora da versare al Condominio, al 31/03/2024, la somma complessiva di Euro 836,00 per la unità immobiliare e il box auto.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dalla signora

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

LOTTO 2 GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEL DONORATICO N. 72, EDIFICIO A, PIANO T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1978 al 25/01/2010	;	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Clarkson	23/08/1978	10472	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	14/09/1978	13929	11445
Dal 25/01/2010 al 04/08/2015	4,	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	11/09/1978	2530	
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Loriga	25/01/2010	525895	38065



ASTE GIUDIZIARIE®	proprietario per 1/2.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	28/01/2010	2713	1885
		Registrazione			
ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
ASTE GIUDIZIARIE®	Dal 04/08/2015 al 01/04/2024	Notaio Ricetto	12/08/2015	50421	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ASTE GIUDIZIARIE®		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari 2	13/08/2015	6439	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In data 4 agosto 2015 è deceduto il signor lasciando a succedergli per testamento olografo pubblicato il 12 agosto 2015 dal Notaio Ricetto al n 50421 di repertorio, registrato a Cagliari 2 il 13 agosto 2015 al n. 6439 la signora La relativa denuncia di successione è stata registrata a Cagliari in data 10 settembre 2015 al n. 1324/9990/15 trascritta presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 10 marzo 2016 ai nn. 6183/4631 e accettata espressamente con nota in data 14 agosto 2015 ai nn. 22955/18321 come attestato dalla certificazione notarile Notaio Stefano Ajello del 17 febbraio 2023, allagata alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Milano il 28/01/2010
Reg. gen. 2714 - Reg. part. 545
Importo: € 180.000,00
A favore di Deutsche Bank S.p.A.
Contro o
Rogante: Vittorio Loriga Notaio
Data: 25/01/2010

N° repertorio: 525896

N° raccolta: 38066

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Milano il 02/08/2010
Reg. gen. 26459 - Reg. part. 6949
Importo: € 64.500,00
A favore di Deutsche Bank S.p.A. Contro
Rogante: Vittorio Loriga Notaio
Data: 27/07/2010
N° repertorio: 527152
N° raccolta: 38401

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 17/02/2023
Reg. gen. 5218 - Reg. part. 3859
A favore di Deutsche Bank S.p.A.
Contro

DESCRIZIONE**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAGLIARI (CA) - VIA DEI DONORATICO N. 72, EDIFICIO A, PIANO T**

Box auto posto al Piano Terra del fabbricato A, con accesso carrabile da via Dei Donoratico n. 72.

CONFINI

Il box auto, identificato con il n. 4, confina con il cortile condominiale dell'immobile dal quale si accede e, alla sua sinistra, con il box identificato con il numero 2, e alla sua destra con il box identificato con il numero 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,50 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				1,20	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'altezza utile riportata nell'accatastamento è pari a 2,20, alla data del sopralluogo si è riscontrata un'altezza utile pari a metri 2,18 a causa della posa in opera di ulteriore pavimentazione sopra quella preesistente.

STATO CONSERVATIVO

Il box auto risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il box auto risulta inserito in contesto condominiale. Nell'atto di compravendita viene specificato quanto segue: "nella vendita sono comprese le quote pro indiviso del terreno di uso consortile a undici edifici e del terreno comune agli edifici A/1, B/1 - 2 - 3 - 4, C/1 - 2 - 3. Le parti riconoscono l'esistenza del vincolo di destinazione sussistente sulle zone da adibire a posto macchina ai sensi di legge, come pure riconoscono e si impegnano a rispettare i limiti, i vincoli e i pesi legali posti alla proprietà delle stesse zone e derivanti dalle norme urbanistiche vigenti, proprietà che resta, comunque, gravata del diritto di uso reale d'uso a favore dei condomini, nei limiti di operatività dello stesso".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	12	139	10	1	C6	5	18	20	102,26	Terra	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1986 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 12, Part. 139, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Rendita € 0,27 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 25/01/2010		Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 12, Part. 139, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 mq Rendita € 102,26 Piano Terra
Dal 25/01/2010 al 09/11/2015	A	Catasto Fabbricati Sez. A., Fg. 12, Part. 139, Sub. 10, Zc. 1

		Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 20 Rendita € 102,23 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 27/05/2020		Catasto Fabbricati Sez. A,, Fg. 12, Part. 139, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 20 Rendita € 102,26 Piano Terra
Dal 27/05/2020 al 12/04/2024		Catasto Fabbricati Sez. A,, Fg. 12, Part. 139, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 20 Rendita € 102,26 Piano Terra

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Dal 05/03/1986 al 01/01/1992 dati derivati da: impianto meccanografico

Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 dati derivati da: variazione del 09/11/2015 -inserimento in visura di dati di superficie

Dal 09/11/2015 al 227/05/2020 dati derivati da: variazione toponomastica di ufficio

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile nel quale si trova il box auto risulta inserito all'interno del P.U.C. del comune di Cagliari in zona B5 - Zone di completamento confermate. Tav. E4-13

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del comune di Cagliari, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, risulta rilasciata a nome della cooperativa "Villa Fiorita" di Cagliari il Permesso di Costruire n. 1090 (V. Reg. n. 279) del 5 luglio 1960 per la costruzione di 11 fabbricati in conformità al progetto approvato dal Comune in data 09/09/1959 Prot. 6825.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cagliari e lo stato del luogo a seguito del sopralluogo avvenuto in data 12 marzo 2024 si è riscontrato quanto segue:

Risulta corrispondenza relativamente al box auto.

Si è riscontrata, invece, una diversa distribuzione interna che si estende a tutto il piano terra dell'edificio nel quale sono stati ricavati box auto sia sul lato dell'edificio verso viale Ciusa sia nel lato dell'edificio verso il cortile interno. Si ritiene però, che tale distribuzione sia quella realizzata in fase di costruzione dell'edificio.

Il box auto ha accesso solo dal cortile interno ed è privo di collegamento con la scala interna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: n c.a. a trave rovescia

Esposizione: la palazzina è orientata lungo l'asse Ne SO

Altezza interna utile: 2,18 metri (pavimento sopra pavimento)

Strutture verticali: Pilastrini e travi in c.a.

Solai: travetti e pignatte

Pareti esterne: intonacate con malta di calce idraulica forte

Pareti interne: intonacate con malta di calce idraulica a rasatura fine

Pavimentazione interna: piastrelle

Infissi esterni: serranda avvolgibile in metallo

Rifiniture: pareti intonacate e pitturate.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Terreno esclusivo: nell'atto di vendita viene specificato quanto segue: "nella vendita sono comprese le quote pro indiviso del terreno di uso consortile ad undici edifici e del terreno comune agli edifici A/1, B/1-2-3-4, C/1-2-3. Le parti riconoscono l'esistenza del vincolo di destinazione sussistente sulle zone da adibire a posti macchina ai sensi di legge, come pure riconoscono e si impegnano a rispettare i limiti, i vincoli e i pesi legali posti alla proprietà dalle stesse zone e derivanti dalle norme urbanistiche vigenti, proprietà che resta, comunque, gravata dal diritto reale d'uso a favore dei condomini, nei limiti di operatività dello stesso".

Dotazioni condominiali: ascensore e cortile interno con alberi.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - via Dei Donoratico n. 72, edificio A, piano T

TITOLARITÀ

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

-)

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

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Il box auto risulta occupato dal debitore

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il box auto si trova la piano terre dell'immobile inserito in contesto condominiale. Nell'atto di compravendita viene specificato quanto segue: "nella vendita sono comprese le quote pro indiviso del terreno di uso consortile a undici edifici e del terreno comune agli edifici A/1, B/1 - 2 - 3 - 4, C/1 - 2 - 3. Le parti riconoscono l'esistenza del vincolo di destinazione sussistente sulle zone da adibire a posto macchina ai sensi di legge, come pure riconoscono e si impegnano a rispettare i limiti, i vincoli e i pesi legali posti alla proprietà delle stesse zone e derivanti dalle norme urbanistiche vigenti, proprietà che resta, comunque, gravata del diritto di uso reale d'uso a favore dei condomini, nei limiti di operatività dello stesso".

PATTI

Il box auto risulta ad oggi utilizzato dalla signora ecutata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto 1: appartamento viale Ciusa n. 71 Cagliari, fabbricato A/1, piano 2°. C.F. sez. A Foglio 12 Particella 139, sub 47.

Lotto 2: box auto via Dei Donoratico n. 72 Cagliari, piano Terra. C.F. sez. A Foglio 12 Particella 139, sub 10.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - viale Francesco Ciusa 71, scala A, interno 4, piano 2
 Appartamento di civile abitazione, ubicato al secondo piano della scala A, di un edificio anni 60, composto da ingresso, cucina con dispensa e lavanderia, soggiorno, studio, disimpegno, tre camere da letto, bagno, servizio, due verande chiuse e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 139, Sub. 47, Zc. 1, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 364.455,00. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato 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 all'immobile oggetto di stima. Per la definizione della quotazione al mq da utilizzare per la valutazione del bene, il sottoscritto ha ritenuto avvalersi di due metodi con i quali applicare la ponderazione al fine di determinare il più probabile valore di mercato. Il primo criterio di valutazione è quello del valore di mercato. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di riferimento, il prezzo per mq di superficie (Euro/mq). In particolare per il bene oggetto di perizia, il confronto con beni simili è stato ottenuto tenendo conto delle specifiche caratteristiche del bene in esame (ubicazione, funzionalità di accesso, condizioni di mercato). Nello specifico sono stati presi come riferimento: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - Sono stati presi in considerazione quattro immobili assimilabili a quello da periziare, posti in vendita attraverso Agenzie immobiliari, ubicati nel raggio di cento metri dall'abitazione. Il secondo criterio di valutazione è quello derivato da dati forniti dall'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche. Pertanto il più probabile valore di mercato, considerando le specificità del bene, viene valutato in Euro 2.250,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - viale Francesco Ciusa 71, scala A, interno 4, piano 2	161,98 mq	2.250,00 €/mq	€ 364.455,00	100,00	€ 364.455,00
Valore di stima:					€ 364.455,00

Valore di stima: € 364.455,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.000

Spese condominiali insolute	€	836
-----------------------------	---	-----



Valore finale di stima: € 360.619,00



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - via Dei Donoratico n. 72, edificio A, piano T
 Box auto posto al Piano Terra del fabbricato A, con accesso carrabile da via Dei Donoratico n. 72. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 139, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 29.348,00. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del posto auto, caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. Dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadrato 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 all'immobile oggetto di stima. Per la definizione della quotazione al mq da utilizzare per la valutazione del bene, il sottoscritto ha ritenuto avvalersi di due metodi con i quali applicare la ponderazione al fine di determinare il più probabile valore di mercato. Il primo criterio di valutazione è quello del valore di mercato. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di riferimento, il prezzo per mq di superficie (Euro/mq). In particolare per il bene oggetto di perizia, il confronto con beni simili è stato ottenuto tenendo conto delle specifiche caratteristiche del bene in esame (ubicazione, funzionalità di accesso, condizioni di mercato). Nello specifico sono stati presi come riferimento: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - Sono stati presi in considerazione quattro box auto assimilabili a quello da periziare, posti in vendita attraverso Agenzie immobiliari, ubicati nel raggio di cento metri dall'abitazione. Il secondo criterio di valutazione è quello derivato da dati forniti dall'O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche. Pertanto il più probabile valore di mercato, considerando le specificità del bene, viene valutato in Euro 1.800,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Cagliari (CA) - via Dei Donoratico n. 72, edificio A, piano T	20,24 mq	1.450,00 €/mq	€ 29.348,00	100,00	€ 29.348,00
Valore di stima:					€ 29.348,00

Valore di stima: € 29.348,00

Valore finale di stima: € 29.348,00



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 15/04/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - All 1.1 - Localizzazione del bene
- ✓ N° 1 Google maps - All. 1.2 - localizzazione viale Ciusa n. 71
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All. 1.3 - C.T. Foglio 12 Part. 139
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. 1.4 - Sez. A Foglio 12 Part. 139 sub 47 - Planimetria immobile
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. 1.5 - Sez. A Foglio 12 Part. 139 sub 47 - Visura storica per immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 1.6 - Estratto dal P.U.C. - Zone B5
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All 1.7 - Concessione in sanatoria n. 5756 - estratto dai disegni
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All. 1.8 - Concessione in sanatoria n. 5756 del 10/09/1997
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1.9 - Lavori di manutenzione interna Prot. Gen. n. 2886 Prot. 5798 del 15/04/2003
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1.10 - Stato attuale dell'immobile
- ✓ N° 1 Foto - All 1.11 - Viale F. Ciusa n 71: Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Google maps - All. 2.1 - Localizzazione del bene
- ✓ N° 1 Google maps - All. 2.2 - Localizzazione via Dei Donoratico n. 72
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All. 2.3 - C.T. Sez. A foglio 12 Part. 139
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. 2.4 - Sez. A foglio 12 Part. 139 sub 10 - Planimetria immobile
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. 2.5 - Sez. A foglio 12 Part. 139 sub 10 - Visura storica per immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2.6 - Estratto dal P.U.C. - Zone B5
- ✓ Concessione edilizia - All. 2.7 - Permesso di Costruzione n. 1090 v. Reg. n. 279 del 05/07/1960
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All. 2.8 - Permesso di costruzione n. 1090 v. Reg. n. 279 del 05/07/1960 - Estratto dai disegni
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 2.9 - Stato attuale dell'immobile
- ✓ N° 1 Foto - All. 2.10 - via Dei Donoratico n. 72: Documentazione fotografica

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - viale Francesco Ciusa 71, scala A, interno 4, piano 2 Appartamento di civile abitazione, ubicato al secondo piano della scala A, di un edificio anni 60, composto da ingresso, cucina con dispensa e lavanderia, soggiorno, studio, disimpegno, tre camere da letto, bagno, servizio, due verande chiuse e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 139, Sub. 47, Zc. 1, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile risulta inserito all'interno del P.U.C. del comune di Cagliari in zona B5 - Zone di completamento confermate. Tav. E4-13.

Prezzo base d'asta: € 360.619,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - via Dei Donoratico n. 72, edificio A, piano T Box auto posto al Piano Terra del fabbricato A, con accesso carrabile da via Dei Donoratico n. 72. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 139, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile nel quale si trova il box auto risulta inserito all'interno del P.U.C. del comune di Cagliari in zona B5 - Zone di completamento confermate. Tav. E4-13

Prezzo base d'asta: € 29.348,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 360.619,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - viale Francesco Ciusa 71, scala A, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 139, Sub. 47, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	161,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al secondo piano della scala A, di un edificio anni 60, composto da ingresso, cucina con dispensa e lavanderia, soggiorno, studio, disimpegno, tre camere da letto, bagno, servizio, due verande chiuse e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.348,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - via Dei Donoratico n. 72, edificio A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 139, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	20,24 mq
Stato conservativo:	Il box auto risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Box auto posto al Piano Terra del fabbricato A, con accesso carrabile da via Dei Donoratico n. 72.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il box auto risulta occupato dal debitore		