

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Tolu Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Dati Catastali.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Composizione lotto	8
Titolarità.....	8
Stato di occupazione.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.880,00	12



INCARICO

In data 27/02/2023, il sottoscritto Per. Tolu Stefano, con studio in VIA GIOTTO 29 CAGLIARI 09121 - 09128 - Cagliari (CA), email stefanotolu65@gmail.com, PEC stefano.tolu@pec.eppi.it, Tel. 3382020409, Fax 070 492 235, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via della Decima n.32

LOTTO UNICO

PRECISAZIONI

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

Inoltre è stato rilasciato - in data 09/10/2023 - dall'ufficio anagrafe del Comune di Iglesias- il certificato plurimo di residenza e di stato civile e di famiglia dal quale risulta che la sig.ra **** Omissis **** è residente in **** Omissis ****. Inoltre risulta che la sig.ra **** Omissis **** è coniugata con sig. **** Omissis **** con matrimonio avvenuto in data 30/07/2011.

Si precisa che gli immobile sono pervenuti nella proprietà di **** Omissis **** a seguito di successione ereditaria in data 15/05/2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/2001 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo Mario De Magistris	19/01/2001	88360	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Cagliari	29/01/2001	3035	2099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2006 al	**** Omissis ****	Compravendita			



15/05/2019		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICETTO Enrico	26/07/2006	29565	9879
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Cagliari	28/07/2006	32611	21677
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2019 al 04/10/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/07/2020		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI CAGLIARI	09/07/2020	15851	11575
	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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 28/07/2006
Reg. gen. 32612 - Reg. part. 5616
Quota: 1/1
Importo: € 99.750,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 99.750,00
Rogante: Notaio E. Ricetto
Data: 26/07/2006

N° repertorio: 29566
N° raccolta: 9880



Trascrizioni

- pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 14/04/2022
Reg. gen. 11725 - Reg. part. 8625
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



DESCRIZIONE

CONFINI

L'appartamento risulta confinante con via della Decima, con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis **** ;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,00 m	t-1-2
Soffitta	23,10 mq	32,00 mq	0,45	14,40 mq	2,50 m	3
Totale superficie convenzionale:				78,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione è articolata su 3 piani fuori terra ed ha accesso diretto dalla strada con una rampa di scala che conduce al 1° piano alto. Esso è composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura . Attraverso una scala "a chiocciola" si accede al secondo piano che funge da zona notte composta da una camere da letto , un bagno con un ripostiglio. Con la stessa scala si accede al terzo piano con una terrazza coperta chiusa a veranda con infisso in acciaio e vetrata.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo eseguito in data 21/09/2023 (vedi verbale di visita allegato), lo stato conservativo, tenuto conto della vetustà del fabbricato e dell'appartamento, è da considerare in buone condizioni essendo



stato ristrutturato di recente. Presente alcune infiltrazioni da acqua piovana nel locale secondo piano. (vedasi documentazione fotografica allegata).

PARTI COMUNI

Non risultano presenti parti comuni essendo una abitazione unifamiliare.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
L	1	733	3	1	A4	1	3,5 vani		180,76	T/1/2/3	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dell'appartamento - riscontrato durante il sopralluogo - risulta difforme dalla planimetria catastale.

E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni (eliminazione vano wc al primo piano e realizzazione ex novo 1 vano wc al secondo piano con riduzione del vano ripostiglio).

E' pertanto necessario un aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1985 al 19/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 1, Part. 733, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 VANI Rendita € 106,91 Piano 1/2
Dal 19/01/2001 al 25/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 1, Part. 733, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano t/1/2/3
Dal 25/05/2006 al 15/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 1, Part. 733, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano T/1/2/3
Dal 15/05/2019 al 13/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. L, Fg. 1, Part. 733, Sub. 3, Zc. 1



		Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 180,76 Piano T/1/2/3
--	--	---



NORMATIVA URBANISTICA

Come risulta dal Piano Urbanistico Comunale di IGLESIAS, il fabbricato è ubicato in Zona Urbanistica "A / Zona CENTRO STORICO".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato risulta edificato ante 1967. Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Iglesias, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso in data 07/07/2023, non è stato possibile acquisire alcuna documentazione relativa all'immobile, come risulta da documentazione allegata alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: l'intero fabbricato è strutturato con muratura portante .

Esposizione: L'appartamento è articolate su più piani di cui i primi tre con facciate in aderenza con altri fabbricati e 1 lato esposto sulla via della Decima che è orientata verso nord ovest.

L'altezza utile interna è così articolata: l'appartamento ha altezza interna al p.primo costante di mt. 2,70; al piano secondo l'atezza è di 2,70 mt; al piano terzo l'altezza media è di 2,10.

Strutture verticali: la struttura portante dell'edificio è in buone condizioni di manutenzione. Le murature perimetrali sono in pietra con spessore circa 40 cm.

Solai. Il fabbricato ha i solai interpiano in legno . La copertura del terrazzo al terzo piano è in legno con rifinitura superiore co lastre in eternit-fibrocemento .

Pareti esterne: tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. Si presentano in normali condizioni di manutenzione.

Le uniche pareti di separazioni interne sono al secondo piano e sono in pannelli in legno da 3 cm. di spessore.

Le pareti di bagno e angolo cottura presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche per un'altezza di 2,20 mt.

Pavimentazione Interna: tutti i pavimenti ed i battiscopa sono in gres ceramico .

Infissi esterni ed interni: Le porte interne sono in legno tamburato complete di serrature e maniglie, mentre gli infissi di finestre e porta-finestre esterne sono anch'essi in legno a vetro singolo dotate di oscuranti in legno, con cassonetti in legno e oscuranti avvolgibili in pvc. Il portoncino d'ingresso è del tipo "blindato" con rivestimento in legno.



Scale: L'accesso dalla strada al piano primo avviene tramite scala in muratura mentre il collegamento fra i vari piani interni avviene tramite una scala in legno a "chiocciola" e passamanò in legno

Il portoncino d'ingresso è in legno con serratura e maniglie semplici in alluminio. Non è presente l'ascensore.

Impianto elettrico: l'impianto elettrico è completamente sottotraccia, dotato di interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) ma non è stato riscontrato alcun certificato di conformità dell'impianto ai sensi della legge 46/90.

Impianto idrico-sanitario: è presente l'impianto idrico nel bagno e nell'angolo cottura sia di adduzione che di scarico completamente sottotraccia e collegato alla rete pubblica; il bagno è dotato di lavabo, bidet, doccia e vaso-wc; tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria in acciaio cromato con scaldacqua elettrico tutti perfettamente funzionanti.

Impianto termico: l'appartamento non è dotato di impianto di climatizzazione canalizzato in ogni ambiente.

altri impianti: non è presente l'impianto citofonico .

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via della Decima n.32

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 21/09/2023, l'immobile risultava libero da persone e cose.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano presenti vincoli ed oneri condominiali in quanto trattasi di abitazione in edificio unifamiliare .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via della Decima n.32
Trattasi di appartamento uso civile abitazione sito in un fabbricato unifamiliare. Il fabbricato si trova in zona centro storico di Iglesias, caratterizzata da edilizia residenziale e piccoli locali commerciali ed artigianali. L'edificio è composto da 3 piani fuori terra e. Lo stato conservativo, tenuto conto della vetustà del fabbricato e dell'appartamento, è da considerare in buone condizioni essendo stato ristrutturato di recente anche se presente alcune carenze strutturali con infiltrazioni da acqua piovana. L'appartamento ha accesso diretto dalla strada con una rampa di scala che conduce al 1° piano alto. Esso è composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura . Attraverso una scala "a chiocciola" si accede al secondo piano che funge da zona notte composta da una camere da letto , un bagno con un ripostiglio. Con la stessa scala si accede al terzo piano con una terrazza coperta chiusa a veranda con infisso in acciaio e vetrata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 733, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 54.880,00
Nella stima degli immobili, si ritiene adeguato operare con metodo sintetico-comparativo, ovvero col criterio a valore di mercato. Il metodo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della esecuzione immobiliare comparando i dati relativi a compravendite di immobili simili siti nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Sono stati quindi rilevati dei valori di riferimento nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e tramite indagini svolte presso operatori del settore (agenzie immobiliari ed imprese edili). Tali indagini hanno portato alla determinazione di un valore di mercato pari a Euro/mq. 700,00 per ogni mq. di superficie commerciale lorda . Detto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale lorda degli immobili, determina un Valore complessivo di Nella stima finale occorre inoltre tener conto degli oneri derivanti dalla regolarizzazione edilizia e regolarizzazione al catasto urbano delle opere abusive che ammontano a circa Euro 3000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Iglesias (SU) - via della Decima n.32	78,40 mq	700,00 €/mq	€ 54.880,00	100,00	€ 54.880,00
Valore di stima:					€ 54.880,00

Valore di stima: € 54.880,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione	€	3.000

urbanistica		
-------------	--	--

Valore finale di stima: € 51.880,00



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 20/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Tolu Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Comunicazione Ufficio tecnico Comune Iglesias
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - certificato anagrafico plurimo esecutato
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Estratto di planimetria catastale immobile
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale storica immobile
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Trascrizione denuncia di successione ereditaria e accettazione
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Iglesias (SU) - via della Decima n.32
Trattasi di appartamento uso civile abitazione sito in un fabbricato unifamiliare. Il fabbricato si trova in zona centro storico di Iglesias, caratterizzata da edilizia residenziale e piccoli locali commerciali ed artigianali. L'edificio è composto da 3 piani fuori terra e. Lo stato conservativo, tenuto conto della vetustà del fabbricato e dell'appartamento, è da considerare in buone condizioni essendo stato ristrutturato di recente anche se presente alcune carenze strutturali con infiltrazioni da acqua piovana. L'appartamento ha accesso diretto dalla strada con una rampa di scala che conduce al 1° piano alto. Esso è composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura . Attraverso una scala "a chiocciola" si accede al secondo piano che funge da zona notte composta da una camere da letto , un bagno con un ripostiglio. Con la stessa scala si accede al terzo piano con una terrazza coperta chiusa a veranda con infisso in acciaio e vetrata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 733, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come risulta dal Piano Urbanistico Comunale di IGLESIAS, il fabbricato è ubicato in Zona Urbanistica "A / Zona CENTRO STORICO".

Prezzo base d'asta: € 51.880,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.880,00

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Iglesias (SU) - via della Decima n.32		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 733, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	78,40 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo eseguito in data 21/09/2023 (vedi verbale di visita allegato), lo stato conservativo, tenuto conto della vetustà del fabbricato e dell'appartamento, è da considerare in buone condizioni essendo stato ristrutturato di recente. Presente alcune infiltrazioni da acqua piovana nel locale secondo piano. (vedasi documentazione fotografica allegata).		
Descrizione:	Trattasi di appartamento uso civile abitazione sito in un fabbricato unifamiliare. Il fabbricato si trova in zona centro storico di Iglesias, caratterizzata da edilizia residenziale e piccoli locali commerciali ed artigianali. L'edificio è composto da 3 piani fuori terra e. Lo stato conservativo, tenuto conto della vetustà del fabbricato e dell'appartamento, è da considerare in buone condizioni essendo stato ristrutturato di recente anche se presente alcune carenze strutturali con infiltrazioni da acqua piovana. L'appartamento ha accesso diretto dalla strada con una rampa di scala che conduce al 1° piano alto. Esso è composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura. Attraverso una scala "a chiocciola" si accede al secondo piano che funge da zona notte composta da una camere da letto, un bagno con un ripostiglio. Con la stessa scala si accede al terzo piano con una terrazza coperta chiusa a veranda con infisso in acciaio e vetrata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

12 / 12
12 di 12

