

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Piras Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

C.T.U.

Ing. Stefano Piras

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica.....	8
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	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2020 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.140,50	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 17/11/2021, il sottoscritto Ing. Piras Stefano, [REDACTED]

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile - Unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano primo e secondo di un maggior fabbricato ubicato in Portoscuso (SU) - Via Genova n. 36 e n. 36 A.

Il fabbricato è situato nel Comune di Portoscuso in una zona residenziale. L'unità immobiliare ha accesso di fatto dalla via Genova n. 36 e 36A. Non ha area cortilizia di pertinenza se non quella per accedere alla scala esterna d'accesso al piano primo e quindi all'unità. L'unità è contraddistinta al catasto urbano al Foglio 3 mappale 1731 sub. 3, piano T-1-2, cat. A3 classe 3 vani 9, rendita catastale € 557,77.

Agli atti dell'esecuzione immobiliare, l'unità è individuata al civico n. 9. In realtà la sua corretta ubicazione è definita al civico n. 36 e n. 36A.

Il bene è intestato a:



LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., alla data di redazione della presente perizia, risulta completa. È presente il Certificato Notarile redatto sino alla data 02/10/2020. Non si rilevano variazioni alla data del 06/07/2022 (Allegato N°1). Dallo scrivente CTU sono state aggiornate le visure catastali alla data del 15/06/2022 (Allegato N°2).



PRECISAZIONI

Per il bene oggetto di esecuzione immobiliare i debitori esecutati e i titolari catastali corrispondono. Si rileva il diritto di [REDACTED]



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1960 al 05/02/2002		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	19/02/1960	1804	2127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2002 al 29/04/2021		COSTITUZIONE DI VINCOLO (DIVIETO DI ALIENAZIONE X 5 ANNI)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/02/2002	94713	17745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	07/02/2002	5503	4102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- I titoli di provenienza sono allegati alla presente CTU (Allegato N°3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato notarile agli atti e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 06/07/2022 (Allegato N°1), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da



— **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da



— **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da



— **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Sentenza



— **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da :



Trascrizioni

— **PIGNORAMENTO**



DESCRIZIONE

CONFINI

A Nord con l'unità in aderenza confinante contraddistinta al foglio 3 mappale 1282; a Sud con l'unità confinante contraddistinta al foglio 3 mappale 481; ad Est con l'unità confinante contraddistinta al foglio 3 mappale 485; ad Ovest con la Via Genova.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie residenziale piano primo	96.44 mq	116.67 mq	1,00	116.67 mq	2,70 m	primo
Superficie residenziale piano secondo	70.46 mq	93.14 mq	1,00	93.14 mq	2,70 m	secondo
Verande coperte	30.83 mq	33.79 mq	0.40	13.52 mq		primo
Terrazza scoperta	50.94 mq	57.31 mq	0,15	14.32 mq		secondo
Totale superficie convenzionale:				231.93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				231.93 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'unità immobiliare è così distribuita sui due livelli:

Il piano primo, a cui si accede tramite una scala esterna da una veranda di ingresso, è composto da: un ampio soggiorno, la cucina, il bagno opportunamente disimpegno, due ambienti adibiti a camera e camera/studio ed un ripostiglio.

Il piano secondo è composto da: due camere da letto (che si affacciano nella terrazza esterna scoperta), un bagno ed un ripostiglio/stireria.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in un non ottimale stato conservativo.

L'immobile conserva lo stato conservativo dell'epoca di costruzione (primi anni 2000). Apparentemente non risultano interventi recenti di ristrutturazione. Sono presenti problematiche di infiltrazione dovute a difetti di impermeabilizzazione della terrazza al piano secondo. Tali fenomeni hanno determinato evidente degrado e distacco degli intonaci interni in alcuni ambienti del piano primo (bagno). Nelle camere da letto sono presenti sporadiche manifestazioni di muffe nelle murature derivanti da problematiche di isolamento termico e/o cattiva areazione/ventilazione o riscaldamento degli ambienti.

Il fabbricato pertanto necessita di interventi di manutenzione straordinaria interni e interventi di manutenzione straordinaria esterni per la risoluzione del problema delle infiltrazioni della terrazza e della muffa. Gli impianti parrebbero funzionanti ma necessitanti di adeguamento e verifica.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni. Tuttavia, l'accesso all'unità immobiliare dal piano terra, pur avendo catastalmente un passaggio esclusivo e dedicato di accesso dalla pubblica via Genova al n. 36, di fatto, per la conformazione della scala di accesso al piano primo, è vincolato all'attraversamento di una porzione di cortile di pertinenza dell'unità sottostante entrando effettivamente dal civico n. 36 A costituente l'accesso carrabile al lotto di pertinenza dell'unità al piano terra. Tale incongruenza riscontrata in sede di sopralluogo è possibile desumerla dall'elaborato planimetrico catastale, dalla planimetria castale allegata (Allegato N°2) e dall'effettivo stato dei luoghi (Allegato N°6). Tale uso improprio del cortile per l'accesso all'unità andrebbe urbanisticamente e catastalmente ri-definito e sistemato. Di fatto dall'accesso previsto catastalmente, definito ed esclusivo, non è possibile accedere alla scala di accesso all'unità se non attraversando il cortile al piano terra dell'unità non oggetto di esecuzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1731	3		A3	3	9 vani	221	557,77	T-1-2		

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto (Allegato N°2) si rilevano allo stato attuale importanti difformità afferenti sulle superfici e volumi, difformità sulla distribuzione interna degli ambienti e sull'accesso effettivo all'unità dalla pubblica via (come ampiamente descritto al paragrafo precedente). Sarebbe pertanto necessario e opportuno eseguire l'aggiornamento catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
dal 22/11/2001 al 05/02/2002		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1731, Sub. 2 Categoria F5, Cons. 150 mq (Immobile predecessore)
dal 05/02/2002 al 03/07/2006		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1731, Sub. 2 Categoria F5, Cons. 150 mq (Immobile predecessore)
dal 03/07/2006 al 07/01/2013		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1731, Sub. 3 Categoria A3, Cons. 221 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



NORMATIVA URBANISTICA

L'intero fabbricato ricade all'interno del comparto 5B in zona urbanistica di completamento urbano residenziale denominato Sa Cruxitta secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Portoscuso.

All'interno della zona suddetta si rilevano le seguenti principali norme di attuazione:

- Superficie coperta non può superare il 50% del lotto;
- Indice fondiario 3.50 mc/mq;
- Distanza dal filo strada, secondo gli allineamenti preesistenti indicati in cartografia, può essere anche uguale a zero;
- Distanza minima dal confine posteriore 5 metri;
- Distanza minima dai confini laterali è uguale a zero. Gli edifici principali e accessori saranno costruiti con le pareti laterali esterne sui due confini, qualunque sia la distanza dagli stessi confini degli edifici principali già esistenti sui lotti contermini.
- Distanza minima riferita agli edifici principali, fra pareti retrostanti il fronte strada è di 10 m.
- Edifici accessori (autorimessa sgombero ecc.) con sup. coperta \leq 15% sup. lotto. Gli edifici accessori devono essere edificati a distanza di almeno 8 metri dall'edificio principale, aderente al confine posteriore oltre che a quelli laterali e senza distacchi da alcuno di questi.
- H max 7 metri dell'edificio principale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato, in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione, risulta edificato secondo le seguenti concessioni edilizie:

- Licenza edilizia del 09/04/1968 intestata al Sig. [REDACTED]
- Concessione edilizia n.3271 del 16/07/2002 intestata al sig. [REDACTED]

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta avere la pratica di agibilità/abitabilità.

Come è possibile desumere dagli elaborati grafici allegati (Allegato N°2, 5 e 6), rispetto alla planimetria catastale depositata e dal progetto approvato si rilevano importanti difformità afferenti alla

distribuzione interna degli ambienti, sulla distribuzione/conformazione delle superfici finestrate sulle superfici utili residenziali e non, sulla volumetria e la sagoma. Nello specifico:

- Diversa conformazione delle partizioni interne e destinazione d'uso degli ambienti interni (all'interno comunque delle destinazioni d'uso residenziali).
- Diverse distribuzioni e dimensioni delle superfici finestrate;
- Dagli elaborati presenti agli atti è evidente che una porzione di unità immobiliare al piano primo non è stata edificata (edificazione sopra il passo carraio al confine con altra proprietà). Si configurano quindi superfici e volumi in diminuzione, variazione di sagoma e prospetto. Nello specifico si rilevano dagli elaborati dell'ultima pratica edilizia assentita le seguenti consistenze:
 - Sup. resid. lorda unità immobiliare oggetto di esecuzione = 266.65 mq
 - Sup. non resid. lorda unità immobiliare oggetto di esecuzione = 96.51 mq
 - Volume edificato unità immobiliare oggetto di esecuzione = 675,98 mc

Mentre allo stato attuale si sono rilevate le seguenti consistenze:

- Sup. resid. lorda unità immobiliare oggetto di esecuzione = 209.91 mq (-56.64 mq rispetto all'assentito)
- Sup. Non resid. lorda unità immobiliare oggetto di esecuzione = 91.10 mq (-5.41 mq rispetto all'assentito)
- Volume edificato unità immobiliare oggetto di esecuzione = 558.39 mc (-117.59 mc rispetto all'assentito)

Viste le difformità riscontrate in diminuzione rispetto all'assentito, constatato lo stato dei luoghi e il potere edificatorio del lotto su cui insiste l'unità oggetto di esecuzione immobiliare, è necessario formalizzare con l'istituto della sanatoria in accertamento di conformità (art. 36 D.P.R. 380/01) un progetto di riqualificazione, allineamento e rispondenza alle norme di attuazione vigenti dell'intero fabbricato in cui insiste l'unità e contestualmente redigere l'aggiornamento catastale, al fine poi di ottenere regolare certificato di agibilità/abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato, presenta strutture verticali costituite da pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio. Il solaio intermedio è in latero cemento mentre quello di copertura è costituito da travature in legno lamellare, tavolato, impermeabilizzazioni e manto di finitura delle coperture in tegole di laterizio. Le finiture esterne prospicienti le pubbliche vie e il retro sono realizzate con intonaco al civile prive di tinteggiatura. Gli

impianti idrico/scarico ed elettrico sono presenti e parrebbero funzionanti. L'unità specificatamente è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da una caldaia a pellet per il quale non è stato possibile attestarne il funzionamento. Internamente le finiture contemplano pavimenti in gres porcellanato al piano primo e parquet al piano secondo, in generale rivestimenti e finiture interne di buona qualità. Gli infissi interni ed esterni sono in legno massello di pregio.

COMPOSIZIONE LOTTO

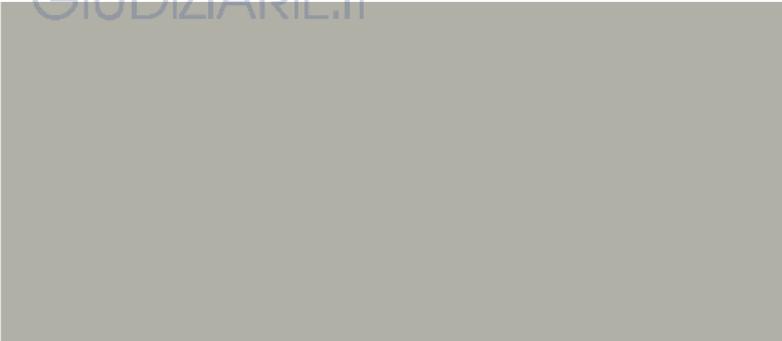


Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile - Unità immobiliare per civile abitazione ubicata al piano primo e secondo di un maggior fabbricato ubicato in Portoscuso (SU) - Via Genova n. 36 e 36 A.

TITOLARITÀ

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

— 

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato 
riportate nel capitolo delle formalità pregiudizievoli.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti/rilevabili oneri e vincoli condominiali.

PATTI

L'immobile è occupato 

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico costituito da un fabbricato adibito a civile abitazione.

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

- **Bene N° 1** – Fabbricato civile - Unità immobiliare ubicata al piano primo e secondo di un maggior fabbricato ubicato in Portoscuso (SU) - Via Genova n. 36 e 36 A.
- Valore di stima del bene: **€ 197.140,50**

Il valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti specifiche variabili: caratteristiche produttive come - dimensioni, suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione, regolarità urbanistica e paesaggistica; caratteristiche di localizzazione come - centralità, collegamenti e vicinanza di attrezzature collettive, qualificazione dell'ambiente esterno, inquinamento ambientale, disponibilità di parcheggi; caratteristiche tipologiche come - età di costruzione, grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza dei servizi (ascensore, riscaldamento, impianto elettrico e impianto sanitario) stato di manutenzione e conservazione interni ed esterni, sicurezza strutturale; caratteristiche di posizione come - esposizione, panoramicità, e luminosità, quota rispetto al piano stradale; condizioni di mercato. Per quanto riguarda la determinazione del valore commerciale del bene del caso in esame, si ritiene prediligere il metodo diretto basato sulla comparazione con valore di beni simile, rispetto ai metodi indiretti analitici. Pertanto è possibile identificare oggi un range di valori che oscilla tra 850,00 euro/mq e 1100,00 euro/mq. Sulla scorta delle considerazioni suddette, analizzate le caratteristiche produttive, tipologiche, di posizione e localizzazione, evidenziate ai paragrafi precedenti, è possibile attribuire le seguenti valutazioni di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile - Unità immobiliare Portoscuso (SU) - Via Genova n. 36 - 36A	231.93 mq	850 €/mq	€ 197.140,50	100,00	€ 197.140,50
				Valore di stima:	€ 197.140,50

Valore di stima: € 197.140,50

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Sistemazione catastale, progetto e oneri per la sanatoria urbanistica: valutati a corpo	€	7.000,00

Valore finale di stima: € 190.140,50

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.

Domusnovas, li 16/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Piras Stefano

C.T.U. Ing. Stefano Piras

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ispezioni ipotecarie - certificato notarile
- ✓ N° 2 Planimetrie e visure catastali
- ✓ N° 3 Atti di provenienza
- ✓ N° 4 Stato di possesso – certificato di famiglia
- ✓ N° 5 Stato assentito
- ✓ N° 6 Stato attuale, documentazione fotografica, tavola di raffronto
- ✓ N° 7 Checklist



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Fabbricato civile - Unità immobiliare adibita a civile abitazione ubicata al piano primo e secondo di un maggior fabbricato ubicato in Portoscuso (SU) - Via Genova n. 36 e 36 A.

Il fabbricato è situato nel Comune di Portoscuso in una zona residenziale. L'unità immobiliare ha accesso di fatto dalla via Genova n. 36 e 36 A. Non ha area cortilizia di pertinenza se non quella per accedere alla scala esterna d'accesso al piano primo e quindi all'unità. Il fabbricato è contraddistinto al catasto urbano al Foglio 3 mappale 1731 sub. 3.

Agli atti dell'esecuzione immobiliare, il fabbricato è individuato al civico n. 9. In realtà la sua corretta ubicazione è definita al civico n. 36 e 36 A.

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade all'interno del comparto 5B Piano di completamento residenziale Sa Cruxitta secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale. All'interno della zona suddetta si rileva la necessità del rispetto dei piani attuativi particolareggiati previsti.

Prezzo base d'asta: € 190.140,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.140,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Portoscuso (SU) - Via Genova n. 36 e 36A		
Diritto reale:		Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile: Unità immobiliare residenziale facente parte di un maggior fabbricato, contraddistinta al catasto urbano al Foglio 3 mappale 1731 sub. 3 piano T-1-2, cat. A3 classe 3 vani 9, rendita catastale € 557,77.	Superficie	231.93 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in un non ottimale stato conservativo. L'immobile conserva lo stato conservativo dell'epoca di costruzione. Apparentemente non risultano interventi recenti di ristrutturazione. Sono manifeste problematiche di infiltrazione dovute a difetti di impermeabilizzazione della terrazza al piano secondo. Tali fenomeni hanno determinato evidente degrado e distacco degli intonaci interni in alcuni ambienti del piano primo (bagno). In alcuni ambienti (camere da letto) sono presenti sporadiche manifestazioni di muffe nelle murature derivanti da problematiche di isolamento termico e/o cattiva areazione/ventilazione o riscaldamento degli ambienti. Il fabbricato pertanto necessita di interventi di manutenzione straordinaria interni e interventi di manutenzione straordinaria esterni per la risoluzione del problema delle infiltrazioni della terrazza e della muffa. Gli impianti parrebbero funzionanti ma necessitanti di adeguamento e verifica.		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato, presenta strutture verticali costituite da pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio. Il solaio intermedio è in latero cemento mentre quello di copertura è costituito da travature in legno lamellare, tavolato, impermeabilizzazioni e manto di finitura delle coperture in tegole di laterizio. Le finiture esterne prospicienti le pubbliche vie e il retro sono realizzate con intonaco al civile prive di tinteggiatura. Gli impianti idrico/scarico ed elettrico sono presenti e parrebbero funzionanti. L'unità specificatamente è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da una caldaia a pellet per il quale non è stato possibile attestarne il funzionamento. Internamente le finiture contemplano pavimenti in gres porcellanato al piano primo e parquet al piano secondo, in generale rivestimenti e finiture interne di buona qualità. Gli infissi interni ed esterni sono in legno massello di pregio.</p> <p>Viste le difformità riscontrate in diminuzione rispetto all'assentito, constatato lo stato dei luoghi e il potere edificatorio del lotto su cui insiste l'unità oggetto di esecuzione immobiliare, è necessario formalizzare con l'istituto della sanatoria in accertamento di conformità (art. 36 D.P.R. 380/01) un progetto di riqualificazione, allineamento e rispondenza alle norme di attuazione vigenti dell'intero fabbricato in cui insiste l'unità e contestualmente redigere l'aggiornamento catastale, al fine poi di ottenere regolare certificato di agibilità/abitabilità.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato 		

Trascrizioni

— PIGNORAMENTO

