

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ercoli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 699/2014 del R.G.E.

promossa da

**Chebanca! SpA**

Codice fiscale: 10359360152

Partita IVA: 10359360152

Viale Luigi Bodio 37

20158 - Milano (MI)

contro



## INCARICO

All'udienza del 21/06/2016, il sottoscritto Ing. Ercoli Alessandro, con studio in Via Machiavelli, 26 - 09129 - Cagliari (CA), email ingegnerealessan@tiscali.it, PEC alessandro.ercoli@ingpec.eu, Tel. 328 4839126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Serrenti (VS) - Via Sassari,10, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 39.490407 | Longitudine: 8.980294)

## LOTTO UNICO

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### PRECISAZIONI

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

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2009	## ## # ## proprietario per 1/1 contro ### nato a ## ##F ##u## proprietario per 1/1	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierfrancesco Clarkson	11/09/2009	2206/1906	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Cagliari	24/09/2009	30749	21915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate Cagliari	24/09/2009	30749	21915		

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.

Relazione notarile ex art.567 c.p.c. presente negli atti della procedura;

L'atto di provenienza è stato acquisito e verrà inserito tra gli allegati.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 09/01/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Cagliari il 24/09/2009  
Reg. gen. 30750 - Reg. part. 5402  
Importo: € 127.500,00  
A favore di Chebanca! SpA  
Contro  
Rogante: Pierfrancesco Clarkson  
Data: 11/09/2009  
N° repertorio: 2207  
N° raccolta: 1907  
Note: Ipoteca di euro 127.500,00 a garanzia di mutuo concesso per l'importo di euro 85.000,00 per la durata di anni 30.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Agenzia delle entrate-Cagliari il 10/03/2015  
Reg. gen. 6635 - Reg. part. 5389  
A favore di Chebanca! SpA  
Contr  
Note: Pignoramento immobiliare in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari in data 1 dicembre 2014 repertorio b. 7740.

## DESCRIZIONE

### CONFINI

L'immobile confina a Nord con la Via Sassari; Est con la Via San Giacomo; Ovest

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	58,60 mq	78,90 mq	1,00	78,90 mq	2,90 m	Terra
Cortile	9,50 mq	11,10 mq	0,15	1,66 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	31,60 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	2,90 m	Primo
Terrazza	17,20 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le planimetrie, in cui è stato riportato lo stato dei luoghi, in scala 1:100 sono state elaborate e allegate agli atti. (allegato grafico).

## STATO CONSERVATIVO

Complessivamente lo stato d'uso e di conservazione dell'immobile è da considerarsi in condizioni discrete.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale e non ha parti in comune con altre unità immobiliari ad eccezione di una parte della muratura di confine esposta a Sud-Ovest.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	3831			A3	3	6	111	325,37	T-1	

### Corrispondenza catastale

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali).

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate difformità tra la planimetria catastale depositata nel 2008 a cura del Sig. (ex proprietario) e lo stato dei luoghi: non risulta inserito in planimetria il bagno realizzato al piano primo; le dimensioni reali del bagno sito al piano terra risultano superiori a quelle riportate in planimetria catastale; non risultano evidenziate in planimetria la finestra al piano primo del vano disimpegno e la porta finestra di accesso alla cucina dalla Via Sassari; allo stato attuale vano ingresso e vano camera siti al piano terra formano un unico ambiente.

La planimetria catastale N.C.E.U. risultava assente agli atti della procedura; lo scrivente ha provveduto ad acquisirla e verrà allegata agli atti.

A fronte di quanto sopra esposto per un eventuale aggiornamento della planimetria catastale si computa una spesa circa pari a euro 500,00.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/2009 al 03/08/2009	## proprietà per 1/1.0## bene personale	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 3831 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 325,37 Piano T-1
Dal 03/08/2009 al 17/02/2010	## proprietà per 1/1.0## bene personale fino al 11.09.2009.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 3831 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 325,37 Piano T-1
Dal 17/02/2010 al 09/11/2015	proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 3831 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 325,37 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 08/09/2016	# # proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 3831 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 111 Rendita € 325,37 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## NORMATIVA URBANISTICA

Dai dati rilevati al Comune di Serrenti l'immobile ricade, in virtù della Variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico, in zona "A - Centro Storico", Isolato 31 Unità Abitativa N. 11. L'unità abitativa n. 11, da quanto riportato nelle prescrizioni del piano, risulta saturata e si raccomanda l'eliminazione dei volumi che intasano il lotto. Non è previsto aumento di cubatura.

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Il venditore nell'atto di vendita dell'immobile, previo richiamo ad esso fatto dal notaio sulla responsabilità penale cui può andar incontro a norma del D.P.R. 445/2000, artt.3, 47, 76,



dichiara, per quanto previsto dall'art. 40, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, che la costruzione dell'immobile è stata iniziata anteriormente alla data del 1° settembre 1967.

Il Responsabile del Servizio, Ufficio Tecnico del Comune di Serrenti, provincia di Cagliari ha rilasciato copia della pratica intestata al Sig. dal quale il Sig. ha acquistato l'immobile. Sulla base dei documenti il sottoscritto rileva che:

Il comune di Serrenti ha rilasciato al Sig. l'Autorizzazione Edilizia in data 22 ottobre 1997, per la demolizione della copertura esistente in canne e coppi tipo sardo. Ricostruzione della copertura in legno e coppi tipo sardo, previa impermeabilizzazione con un manto di guaina da mm 3. Ampliamento dell'apertura esistente fino a mt.2.50 per ingresso auto;

Il comune di Serrenti ha rilasciato al Sig. l'Autorizzazione Edilizia in data 15 maggio 2003, per la costruzione di una pensilina da realizzare nella terrazza esistente al piano primo, con struttura in legno ancorata a sbalzo al muro senza l'ausilio di pilastri, e ricoperta con tegole tipo coppo posate su sottostante tavolato in legno e guaina bitumata;

Presso l'Ufficio tecnico del comune di Serrenti non sono state trovate pratiche inerenti l'agibilità.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

È stata predisposta l'Attestazione di Prestazione Energetica e questa verrà inserita tra gli allegati.

Risulta necessaria la redazione di tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento del certificato di agibilità. I costi risultano essere circa € 4.000,00 in quanto è necessario redigere il certificato di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico, idoneità statica ecc.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Fondazioni: Fondazione continua in calcestruzzo;

Esposizione: Est, Sud, Nord, Ovest

Altezza interna utile: Piano Terra m. 3,00; Piano Primo variabile da m. 2.20 a m. 2.82 nelle camere Letto 1 e 2 e da m. 2.30 a m. 2.72 nella camera Letto.

Strutture verticali: struttura portante mista, in pietra e laterizi.

Solai: Abitazione - al Piano 1° in latero cemento.

Copertura: a due falde sulle camere Letto 1 e Letto 2, ad una falda sulla camera Letto e Bagno, terrazza piana praticabile sulla copertura della cucina. Al piano terra copertura ad una falda sul bagno. Sul cortile massetto di cemento.

Manto di copertura: Tegole con coppi curvi nelle coperture inclinate, mattonelle in gres sulla terrazza praticabile.

Pareti esterne ed interne: esternamente al primo piano è presente pietra di granito faccia a vista, nella restante parte è intonacata, internamente risulta intonacato al civile.

Pavimentazione interna: Mattonelle in gres al Piano Terra e al Piano Primo.

Infissi esterni ed interni: Al Piano Terra: infissi in legno sull'ingresso e nelle finestre, cancellata sull'ingresso della cucina. Al piano primo infissi esterni in legno massello. Gli infissi interni sono in legno massello e tamburato, sia al piano Terra che al piano Primo. Alcune finestre sono provviste di persiane in legno.

Scale: scale in legno tra il Piano Terra ed il primo Piano.

Impianto elettrico, Idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico, sottotraccia, adattato a quello preesistente prima della ristrutturazione anni 90. Non è dotato di impianto di riscaldamento, è presente un caminetto sulla cucina. È presente l'impianto idrico e fognario allacciato con la rete comunale.

Terreno esclusivo: Nell'abitazione è presente un cortile con accesso dal salone e dalla cucina.

Posto auto: non è dotato garage.

Soffitta, cantina o simili: nessuna

Dotazioni condominiali: nessuna

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato Civile ubicato a Serrenti (VS) - Via Sassari,10, piano T-1

## 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

---

Attualmente l'immobile risulta abitato dall'esecutato Sig e dalla sua famiglia, composta da sua moglie e due figli minori.



Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 05 dicembre 2016, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava abitato dall'esecutato Sig e dalla sua famiglia, composta da sua moglie e due figli minori.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## PATTI

---

Attualmente l'immobile risulta abitato dal Sig e dalla sua famiglia, composta da sua moglie e due figli minori.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva 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** - Fabbricato Civile ubicato a Serrenti (VS) - Via Sassari, 10, piano T-1  
Dai dati rilevati al Comune di Serrenti l'immobile ricade, in virtù del Piano Urbanistico Comunale, strumento urbanistico vigente, in zona "A - Centro Storico", sul quale vige la Variante al Piano Particolareggiato del centro Storico. L'abitazione in esame ricade nell'isolato n. 31 del P.P.C.S. e l'Unità Immobiliare oggetto della procedura è la n.11. Le prescrizioni del piano, sul lotto di terreno e sull'abitazione, stabiliscono nessun aumento di cubatura, in quanto il lotto è saturo, e "si raccomanda l'eliminazione dei volumi che intasano il lotto". L'abitazione risulta essere in posizione marginale rispetto al perimetro del Centro Storico, ma centrale rispetto all'intero abitato. La zona è completamente urbanizzata, nelle vicinanze sono presenti servizi di ogni genere. Si accede all'abitazione dalla Via Sassari, al numero civico 10 attraverso un portone di ingresso direttamente sul salone e sulla cucina tramite una cancellata ed una portafinestra in alluminio. L'immobile è articolato su due livelli; Il piano terra è suddiviso in zona cucina, disimpegno, pranzo-soggiorno, bagno e cortile al quale si accede dalla cucina e dal disimpegno. Il piano primo è collegato al piano terra attraverso un elemento di collegamento verticale interno, realizzato in legno, e questo conduce ad una camera disimpegno, dalla quale si accede alle camere da letto, al bagno ed ad un terrazzino praticabile, in parte coperto con pensilina con struttura in legno e copertura in coppi curvi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 3831, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 72.036,00 Per la valutazione dell'immobile si adotta il metodo di stima sintetico comparativo, considerando come parametro tecnico il metro quadro riferito alle superfici lorde; a tale parametro si fa usualmente riferimento nella valutazione di immobili di questa tipologia. In particolare si assumono come base di riferimento i prezzi di mercato correnti nella città di Serrenti zona B1 relativi agli immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto ricavati dalle compravendite effettuate e quelli pubblicati dall'Agenzia del Territorio (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) OMI [1° Semestre 2016]. Il prezzo di mercato scaturito per l'immobile come il bene oggetto dell'accertamento, è compreso tra € 500/mq e € 700/ mq.



Tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione, si ritiene che il prezzo di applicazione al metro quadro sia di euro 580,00. Questo determina il valore approssimato per difetto di € 76.536,00 (€/mq 580,00 \* mq 131,96). Tenuto conto che: L'aggiornamento della planimetria catastale comporta una spesa pari a euro 500,00. Risulta inoltre necessaria la redazione di tutta la documentazione per l'ottenimento del certificato di agibilità. I costi risultano essere circa € 4.000,00 in quanto è necessario redigere il certificato di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico, termico, idoneità statica ecc. In risposta al quesito posto, si conclude che nel mese di febbraio 2017 il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso abitativo è, approssimando per difetto, di € 72.036,00.(76.536,00 - 4.000,00 - 500,00 ).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato Civile Serrenti (VS) - Via Sassari,10, piano T-1	131,96 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 72.036,00
				Valore di stima:	€ 72.036,00

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 03/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ercoli Alessandro

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione conservatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessioni Edilizie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Grafico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

