

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Branca Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 321/2020 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[omissis]

Codice fiscale: [omissis]

[REDACTED]

Cagliari (CA)

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione	5
Confini	5
Consistenza	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	8
Dati Catastali	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Composizione lotto	11
Titolarità	12
Stato di occupazione	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Patti	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 321/2020 del R.G.E.	17

INCARICO

In data 13/04/2022, il sottoscritto Ing. Branca Andrea, con studio in Via Fermi, 16 - 09126 - Cagliari (CA), email andreaabr@tiscali.it, PEC andrea.branca@ingpec.eu, Tel. 349.7847205, Fax 070.2340423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Cagliari (CA) - via Dei Punici, 33 (quota di proprietà pari a 250/1000)

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

Per una completa identificazione del bene oggetto di stima è stato necessario compiere le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari (CA), nel territorio del quale si trova ubicato l'immobile, oltre al sopralluogo, atto a rilevare eventuali modifiche al progetto approvato.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 28/07/2022 alle ore 18,00, sono state interrotte e sono quindi riprese e concluse il 26/09/2022 alle ore 17,00 nell'immobile oggetto di perizia, in via Dei Punici, 33 a Cagliari (CA), alle quali hanno presenziato la sig.ra [omissis], comproprietaria dell'immobile oggetto della perizia per una quota pari a 750/1000 e procuratrice speciale dell'esecutato, e il suo avvocato Dott. [omissis].

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 1973 (anno costruzione) al 19/02/1190	[REDACTED] proprietaria per 1/1	Proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/02/1990 al 24/07/2003	[omissis] (C.F. [omissis]) (proprietaria per 10/20) e [omissis] (C.F. [omissis]) (proprietario per 10/20)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Polli Luigi	19/02/1990	11961	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	01/03/1990	6248	4626
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2003 ad oggi	[omissis] (C.F. [omissis]) (proprietaria per 750/1000) e [omissis] (C.F. [omissis]) (proprietario per 250/1000)	Successione per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	19/06/2004	22261	5438
		Accettazione tacita			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria Cagliari	28/11/2008	40102	27296

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 29/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Cagliari il 22/07/1998

Reg. gen. 17911 - Reg. part. 12040
A favore di [omissis] E [omissis]
Rogito Carlo Mario De Magistris – Rep. 74709 del 15/07/1998

- **Pignoramento**

Trascritto a Cagliari il 12/10/2020
Reg. gen. 25422 - Reg. part. 18571
A favore di [omissis]
Contro [omissis]
Per la quota pari a 250/1000 dell'immobile in oggetto

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile è costituito da un appartamento di tipo signorile distribuito su più piani, inserito all'interno di una palazzina avente complessivi tre piani fuori terra ed uno interrato. Se lo si guarda in pianta secondo l'elaborato catastale planimetrico, l'immobile confina:

Al Piano Terra: con il giardino di proprietà a Ovest e a Nord, con una zona comune ad Est e con due appartamenti di altra ditta a Sud e a Est.

Al Primo Piano: con una zona comune e con un appartamento di altra ditta a Est.

Al Secondo e Terzo Piano occupa tutto il piano della palazzina.

Al Piano interrato: con alcuni locali di cat. C/6 della medesima proprietà ma non oggetto di perizia e con una zona comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	15,95 mq	19,50 mq	1,00	19,50 mq	2,70 m	PT
Giardino	239,00 mq	242,50 mq	0,10	24,25 mq	-	PT
Lavanderia	11,50 mq	14,60 mq	1,00	14,60 mq	2,70 m	1P
Bagno	2,40 mq	2,95 mq	1,00	2,95 mq	2,70 m	1P
Disimpegno	1,85 mq	2,15 mq	1,00	2,15 mq	2,70 m	1P
Ripostiglio	1,65 mq	1,90 mq	1,00	1,90 mq	2,70 m	1P
Ripostiglio	1,10 mq	1,35 mq	1,00	1,35 mq	2,70 m	1P
Disimpegno	10,40 mq	11,30 mq	1,00	11,30 mq	2,70 m	1P
Studio	10,40 mq	11,90 mq	1,00	11,90 mq	2,70 m	1P
Bagno	5,90 mq	6,50 mq	1,00	6,50 mq	2,70 m	1P
Camera da letto	17,40 mq	20,50 mq	0,30	20,50 mq	2,70 m	1P

Terrazza	49,20 mq	53,10 mq	0,30 fino a 25 mq, 0,10 per l'eccedenza	10,30 mq	2,70 m	1P
Camera da letto	12,75 mq	15,00 mq	0,30	15,00 mq	2,70 m	2P
Camera da letto	10,10 mq	11,50 mq	0,30	11,50 mq	2,70 m	2P
Camera da letto	16,50 mq	19,10 mq	0,30	19,10 mq	2,70 m	2P
Bagno	8,80 mq	9,85 mq	1,00	9,85 mq	2,70 m	2P
Bagno	11,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,70 m	2P
Disimpegno	8,50 mq	9,15 mq	1,00	9,15 mq	2,70 m	2P
Disimpegni	8,20 mq	9,40 mq	1,00	9,40 mq	2,70 m	2P
Ripostiglio	1,80 mq	2,00 mq	1,00	2,00 mq	2,70 m	2P
Soggiorno	29,60 mq	33,60 mq	1,00	33,60 mq	2,70 m	2P
Studio	6,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	2,70 m	2P
Ripostiglio	1,30 mq	1,80 mq	1,00	1,80 mq	2,70 m	2P
Cucina	11,80 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,70 m	2P
Terrazza Ovest	49,20 mq	53,10 mq	0,30 fino a 25 mq, 0,10 per l'eccedenza	10,30 mq	2,70 m	2P
Terrazza Est	51,50 mq	55,30 mq	0,30 fino a 25 mq, 0,10 per l'eccedenza	10,50 mq	2,70 m	2P
Soggiorno	50,70 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,70 m	3P
Disimpegno	1,50 mq	1,95 mq	1,00	1,95 mq	2,70 m	3P
Bagno	1,70 mq	2,60 mq	1,00	2,60 mq	2,70 m	3P
Ripostiglio	2,00 mq	2,60 mq	1,00	2,60 mq	2,70 m	3P
Soggiorno	64,60 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	3P
Terrazza	103,00 mq	107,00 mq	0,30 fino a 25 mq, 0,10 per l'eccedenza	15,70 mq	2,70 m	3P
Cantina	10,50 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,70 m	S1
Scala	7,00 mq	7,95 mq	1,00	7,95 mq	-	Tutti
Totale superficie convenzionale:				461,95 mq		
Incidenza condominiale:				-	%	
Superficie convenzionale complessiva:				461,95 mq		

A causa della particolare conformazione interna ed esterna dell'immobile e del giardino, i beni non sono comodamente divisibili in natura se non con onerose modifiche impiantistiche e distributive, che comporterebbero limitazioni ed accordi tra gli eventuali proprietari.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento plurilivello sito al Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo della Via dei Punici 33, facente parte di un maggiore fabbricato avente 3 piani fuori terra ed 1 piano interrato adibito a garages e cantine. Il fabbricato è a sua volta inserito all'interno di un lotto (individuato al mappale 2216) in cui è stata edificata una palazzina simile, con la quale condivide alcune parti comuni. L'immobile fa parte del complesso residenziale denominato "Habitat Colle dei Punici".

È possibile giungere all'accesso esterno dell'immobile, posto sul confine del giardino esclusivo, attraverso un cancello carrabile sito nella Via dei Punici 33, che consente l'ingresso delle autovetture, oppure attraverso un sentiero terminante con un cancelletto pedonale sito nella Via Bainsizza. Superato il cancello metallico posto sul perimetro del giardino si accede allo stesso.

Il giardino ad uso esclusivo appare ben piantumato e dotato di parti a prato e di vialetti in pietra. Sono anche presenti alcune parti gradonate pavimentate in grès.

Gli ingressi all'immobile sono due: uno principale attraverso un ampio ingresso/androne ad uso esclusivo dotato di ampia vetrata sul giardino e di finiture di lusso (boiserie, stucchi veneziani finemente lisciati, nicchie, pavimenti in pietra lisciata e lucidata) e sul quale ha sbarco l'ascensore interno, ed uno secondario, posto sul lato nord dell'edificio, che consente l'accesso diretto alle scale ad uso esclusivo che si sviluppano per tutta l'altezza dell'edificio.

Al primo piano è presente un ampio disimpegno collegato con le scale e l'ascensore, e dotato di ripostiglio, dal quale si può accedere ad una zona bagno/lavanderia attrezzata dotata di disimpegno comune, ad uno studio e ad una zona ospiti dotata di camera da letto e bagno privato collegati tra loro da un disimpegno. Dallo studio, dalla camera da letto e dalla lavanderia è possibile accedere alla terrazza esclusiva a livello arredata con numerosi vasi e piante.

Al secondo piano è presente un ampio disimpegno collegato con le scale e l'ascensore e dotato di ripostiglio, dal quale è possibile accedere ad una zona notte dotata di tre camere da letto, due bagni e relativi disimpegni, ad una zona living costituita da soggiorno con camino moderno, a sua volta collegato ad uno studiolo che costituisce una sorta di ambiente filtro verso la cucina, dotata di dispensa e montavivande verso il terzo piano. Dalla cucina e dal soggiorno è possibile accedere ad un'altra ampia terrazza esclusiva opposta alla prima per disposizione planimetrica.

Al terzo ed ultimo piano sono presenti due ampie sale adibite a soggiorno/pranzo collegate tra loro. Il primo è dotato di camino, disimpegno, bagno e zona ripostiglio dalla quale è possibile accedere al montavivande. Il secondo costituisce ampliamento dell'appartamento originario e presenta una sagoma simile a quella delle terrazze. Entrambi gli ambienti sono finemente e lussuosamente rifiniti. Da essi è possibile accedere alla rimanente parte di terrazza, dotata di numerose piante e caratterizzata dalla presenza di un imponente pergolato a verde.

Complessivamente le finiture dell'intero immobile sono di lusso/signorili. Dominano il parquet decorato, le boiserie e le cornici in legno e le finiture a stucco veneziano liscio bianco e grigio. Le porte interne sono in legno massello chiaro dotate di cornici. Negli ambienti in cui non è presente il parquet i pavimenti sono in pietra lisciata e lucidata o in grès, come nei bagni. I rivestimenti alle pareti sono in grès a tutt'altezza. In taluni ambienti sono presenti controsoffitti e/o cornici che consentono l'inserimento di faretti, oppure carta da parati o tinteggiatura a tinta unita delle pareti. Nelle zone adibite a disimpegno sono inseriti numerosi armadi a muro con ante in legno stile boiserie.

Gli infissi esterni sono in legno color noce chiaro, sono dotati di vetrocamera e, a volte, di meccanismo elettrico di sollevamento delle tapparelle.

L'ascensore ai vari piani è dotato di porte simili a quelle interne, ed ha capienza sufficiente per due persone. È dotato di pulsantiera con meccanismo selettivo di accesso ai piani e di sistema interfonico

per comunicare con il resto della casa in caso di avarie con occupanti dentro la cabina. La finitura interna richiama quella delle pareti della casa. Le scale sono rivestite in legno e dotate di corrimano/ringhiera anch'essa in legno.

Non è stato possibile reperire informazioni sugli impianti, ma si può supporre che siano rispettosi perlomeno delle normative dell'epoca di costruzione (fine anni '80) e comunque sono stati mantenuti nel tempo.

Gli impianti di cui l'immobile è dotato sono complessivamente:

- Impianto citofonico;
- Impianto ascensore;
- Impianto di climatizzazione/riscaldamento con emissione ad aria tramite bocchette inserite nelle cornici o nelle pareti;
- Impianti idrico-sanitari;
- Impianto elettrico e TV;
- Impianto di automazione per tapparelle.
- Impianto montavivande.
- Impianto di videosorveglianza.

È probabile che le pareti presentino il tipico livello di isolamento termico del periodo, che prevedeva pareti con intercapedine isolata mediante materassino coibente.

Lo stato dell'immobile è complessivamente molto buono/ottimo, segno di manutenzioni continue sotto ogni aspetto.

Esternamente l'edificio si presenta finito al civile e tinteggiato. Si segnala che le pareti esterne sono quasi completamente ricoperte di vite americana.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto è dotato di parti comuni, in relazione alle quali sono stati richiesti chiarimenti in sede di sopralluogo, sia a livello di singola palazzina che ad un livello più ampio che ricomprende le varie palazzine limitrofe dello stesso complesso. Tali parti comuni si possono riassumere in:

- Sub. 8 della medesima palazzina: zona di manovra al piano interrato in corrispondenza dei posti auto e androncino di sbarco al P.T. e al P.1. al confine con il sub. 7 di altra ditta;
- Sub. 24: strada interna al mappale 2216 che consente l'accesso agli automezzi dalla via Dei Punici 33, in comune con la palazzina di cui al sub. 25 di altra ditta;
- Sub. 1 del mappale 2304: locale magazzino cat. C/2 con superficie di 130 mq, indicato catastalmente come Bene Comune censibile, in comune con le palazzine costituenti il complesso residenziale denominato "Habitat Colle dei Punici" (edificio G);
- Sub. 2 e 3 del mappale 2304: zona a verde su cui è edificata una piscina, indicata catastalmente come Bene Comune non censibile, in comune con le palazzine costituenti il complesso residenziale denominato "Habitat Colle dei Punici".

N.B. - gli spazi e le superfici condominiali/comuni, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'immobile.

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	9	2216	9	1	A1	U	18,5	458 (404 escluse aree scoperte)	€. 5.063,86	S1-T-1-2-3	15

Corrispondenza catastale

Confrontando la planimetria catastale depositata con lo stato dei luoghi, si attesta la corrispondenza.

L'atto di pignoramento individua correttamente il bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 19/02/1990	[redacted] 1000/1000]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 467, Sub. 3
Dal 19/02/1990 al 24/07/2003	[omissis] (C.F. [omissis]) (10/20) e [omissis] (C.F. [omissis]) (10/20)	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 467, Sub. 3
Dal 24/07/2003 al 05/12/2005	[omissis] (C.F. [omissis]) (750/1000) e [omissis] (C.F. [omissis]) (250/1000)	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 467, Sub. 3
Dal 05/12/2005 al 31/01/2014	[omissis] (C.F. [omissis]) (750/1000) e [omissis] (C.F. [omissis]) (250/1000)	Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 9, Part. 817, Sub. 3
Dal 31/01/2014 al 26/11/2014	[omissis] (C.F. [omissis]) (750/1000) e [omissis] (C.F. [omissis]) (250/1000)	Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 9, Part. 817, Sub. 9
Dal 26/11/2014 ad oggi	[omissis] (C.F. [omissis]) (750/1000) e [omissis] (C.F. [omissis]) (250/1000)	Catasto Fabbricati Sez. A Fg. 9, Part. 2216, Sub. 9

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PUC del Comune di Cagliari l'edificio in oggetto ricade in zona C3*, ovvero in zone C di espansione già assoggettate a piano attuativo.

Risulta infatti che l'immobile in oggetto faccia parte di un fabbricato ricompreso nel complesso residenziale denominato "Habitat Colle dei Punici", con accessi dalla via Bainsizza e dalla Via Dei Punici, costituito da otto fabbricati denominati A, B, C, D1, D2, E, F1 ed F2, di cui alla lottizzazione convenzionata con il Comune di Cagliari con atto a rogito del notaio Vacca in data 26/11/1985, e registrato a Cagliari il 02/12/1986 al n.15863, con convezione in data 26/11/1985 e registrata il 27/12/1985 ai n.23729/17532.

L'immobile in oggetto fa parte del fabbricato denominato F1.

Si rimanda al Regolamento Edilizio e/o alle ulteriori Norme di Attuazione per la ulteriore e più compiuta definizione degli interventi possibili e delle corrispondenti modalità autorizzative.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Cagliari in data 07/10/2022, sono stati reperiti i seguenti atti:

- Concessione edilizia rif. Prot. 15501 del 12/12/1985, relativa all'intero fabbricato denominato F1 all'interno del compendio "Colle dei Punici", comprendente anche il riferimento alla successiva variante in corso d'opera approvata rif. Prot. 15536 del 07/02/1988, e infine ulteriore successiva variante approvata rif. Prot. 15169 del 27/11/1989.

- Concessione in sanatoria rif. Prot. 5444 del 24/12/1996 (n. 205) relativa alla chiusura parziale della terrazza a livello del terzo piano.

Agli atti non è stata reperita nessuna dichiarazione di abitabilità/agibilità. È possibile che sia contenuta nella cartella documentale relativa agli altri edifici che, come quello in oggetto, sono stati realizzati per stralci distinti. Non è stata reperita nemmeno la dichiarazione di abitabilità/agibilità successiva al condono dell'ampliamento volumetrico del Piano Terzo.

È quindi necessario che tale dichiarazione venga fornita. Il certificato di agibilità che veniva rilasciato dal Comune è stato sostituito dalla Segnalazione certificata d'agibilità (SCA), che deve essere presentata dal titolare della licenza edilizia, con varia documentazione, certificazione e l'asseverazione di un tecnico (o tecnici) abilitato. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" (*ampliamenti volumetrici, sopraelevazioni, sottotetti, ecc.*) relativi ad immobili per i quali non risulta rilasciato il certificato di agibilità, la documentazione relativa al collaudo statico delle opere in cemento armato, da presentare ai sensi dell'art. 67, comma 8, d.P.R. 380/2001, deve essere riferita anche alle parti comuni dell'immobile, nonché all'idoneità statica del fabbricato esistente. La mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità nel termine di 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 euro a 464 euro (*art. 24, comma 3 del d.P.R. 380/01*).

Premesso ciò è possibile stimare il costo per l'incarico tecnico di redazione della SCA, comprensivo di redazione di allegati tecnici necessari (collaudo statico, verifica e certificazioni su impianti etc), in complessivi Euro 5.000,00 (compresa la sanzione di cui sopra).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo effettuato presso l'immobile è stato constatato che l'edificio è attualmente conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico ed è stato regolarmente autorizzato. Permangono lievissime differenze relative ad alcune tramezzature interne (che attualmente non ci sono ed erano previste in progetto), che comunque non inficiano la vendita dell'immobile. Il catastale è conforme allo stato di fatto.

È stata inoltre reperita agli atti una pratica del 2004 (n. C92023) non conclusa (ovvero che non è stata istruita e per la quale non è stata rilasciata alcuna concessione in sanatoria) di richiesta di sanatoria

relativamente al pergolato presente nel lato Ovest della terrazza a livello, per diversa posizione e materiali rispetto a quelli previsti in progetto.

Poiché il pergolato era previsto in progetto, si tratta di mera difformità edilizia, che è possibile sanare, magari assieme alla lieve difformità relativa ai tramezzi, con una SCIA presentata posteriormente ai lavori, pagando l'oblazione di €. 500,00. Agli atti risulta però che l'oblazione sia stata a suo tempo pagata, quindi è possibile che il Comune ne riconosca la validità e non ne richieda un nuovo pagamento. Complessivamente la pratica potrebbe avere un costo orientativo pari ad €. 1.000,00÷1.200,00 comprensivo di spese tecniche di redazione e presentazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: isolate (plinti) in calcestruzzo;

Strutture verticali: telaio in calcestruzzo;

Solai: in laterocemento, in buono stato;

Esposizione: sui quattro lati con vista panoramica;

Copertura del fabbricato: orizzontale;

Manto di copertura: guaina rivestita con piastrelle sulle terrazze, guaina senza rivestimento altrove; in legno rivestito con lastre di rame coibentate nell'ampliamento al terzo piano.

Pareti esterne ed interne: pareti intonacate al civile sia internamente che esternamente. Internamente dotate di finitura lisciata di fino tipo stucco veneziano ad effetto resina;

Altezza interna utile: 2,70 m;

Pavimentazione interna: parquet di pregio;

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno massello - infissi in legno dotati di vetrocamera;

Volte: non presenti;

Scale: interne ad uso esclusivo, in laterocemento rivestite in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia, risalenti al periodo di costruzione, o più recenti per l'ampliamento, e complessivamente rispettosi delle vigenti normative; Impianto di climatizzazione caldo freddo con pompa di calore aria acqua e caldaia a gas;

Terreno esclusivo: l'immobile è dotato di un giardino ad uso esclusivo (sub. 15 graffato);

Posti auto: presenti e ad uso esclusivo ma non compresi nel pignoramento;

Soffitta, cantina o simili: presente una cantina ad uso esclusivo al piano interrato;

Dotazioni condominiali nell'edificio: impianto ascensore interno utilizzato dai proprietari e dotato di sistema di inibizione mediante chiave degli accessi non di competenza ai vari piani.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Cagliari (CA) - via Dei Punici, 33 (quota di proprietà pignorata pari a 250/1000)

TITOLARITÀ

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

- [omissis] (C.F. [omissis]) (Proprietà 750/1000)
- [omissis] (C.F. [omissis]) (Proprietà 250/1000) - esecutato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta abitato dalla sig.ra [omissis], comproprietaria con una quota pari a 750/1000, coniuge superstite nella casa adibita a residenza familiare acquisita nel 1990 in comproprietà col defunto marito [omissis].

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Poiché nel fabbricato sono presenti 3 condòmini proprietari ci si trova di fronte ad un condominio minimo. Esso non richiede necessariamente la nomina di un amministratore, che è facoltativa, e la gestione dei beni comuni può essere svolta dai singoli proprietari, di volta in volta, in base alle necessità. Non è obbligatorio neanche il regolamento condominiale.

Non è stato possibile reperire un valore annuo relativo alle spese condominiali in quanto non fisse e non determinabili a priori mediante tabelle di proprietà, che non sono mai state redatte.

Il comproprietario dell'immobile mi ha comunicato che attualmente sono in corso diversi contenziosi relativi al pagamento di spese tra condòmini, dando compito al suo avvocato di indicarmi orientativamente gli importi in gioco e darmi ulteriori ragguagli sulle parti comuni. Tali precisazioni, benché sollecitate in via informale, non sono però mai state fornite.

PATTI

Non sono presenti patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato, ad oggi, non esistono vincoli di sorta. L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Cagliari (CA) - via Dei Punici, 33 (quota di proprietà pignorata pari a 250/1000)

Il bene oggetto della perizia è costituito da un appartamento di tipo signorile distribuito su più piani, inserito all'interno di una palazzina avente complessivi tre piani fuori terra ed uno interrato, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9, Part. 2216, Sub. 9 e 15, Categoria A1 Classe U.

Valore di stima del bene: **€ 1.680.000,00**

Valore di stima della quota pignorata (250/1000): **€ 420.000,00**

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. La zona in cui l'immobile è ubicato è nel Comune di Cagliari, è completamente urbanizzata ed è sufficientemente dotata di servizi.

Come richiesto dal quesito, la stima dell'immobile in oggetto ha lo scopo di accertarne il valore di mercato e pertanto si procederà con il metodo estimativo per comparazione diretta, che si basa sul confronto del bene in oggetto con altri aventi caratteristiche simili per ubicazione, vetustà, grado di finitura, soggezione o meno a vincoli locatizi e di cui si conosca il prezzo di mercato. Da un'indagine condotta sulla base dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ho dedotto che il prezzo di mercato di un immobile, di pari destinazione, ubicato nello stesso quartiere dell'immobile in oggetto ma di tipo "Ville e Villini" (categoria A7 catastale), varia tra un minimo di €. 2.200,00 /mq e un massimo di €. 2.700,00 /mq circa, riferito alla superficie che s'intende espressa in mq commerciali. Poiché l'immobile in esame è in ottime condizioni, ho optato per una quotazione di mercato minima pari a quella più alta, che quindi risulterà pari a €. 2.700,00 /mq.

Partendo da questo valore minimo, tale quotazione è stata ritoccata al rialzo a causa delle peculiari caratteristiche di finitura, contesto, panoramicità e parti comuni dell'immobile, che lo fanno discostare da una tipologia sì particolare, come può essere quella di una Villa, ma dotata di finiture ordinarie. Non essendo facile determinare il valore unitario per immobili dotati di questo tipo di finiture, sono stati quindi analizzati i prezzi unitari di immobili di lusso di recente costruzione e con dotazioni impiantistico/tecnologiche attuali, per i quali si è rilevato che i prezzi di mercato possono variare tra i €. 4.500,00 /mq e i 6.500,00 /mq. Si considera quindi il prezzo a nuovo pari a €. 6.000,00/mq.

Tenendo conto del fatto che l'immobile non è però nuovo, si applica la formula di deprezzamento lineare, per la quale $C_t = C \times (1-t/n)$, dove C_t è il costo deprezzato, C il costo di costruzione, t il tempo trascorso e n la vita utile.

Considerando $t = 33$ anni e $n = 80$ anni, si ottiene il valore unitario di riferimento, ovvero

$$€. 6.000,00 /mq \times C_t = €. 6.000,00/mq \times 0,5875 = €. 3.525,00/mq$$

Tale costo unitario è stato quindi elevato a €. 3.650,00/mq per tenere conto delle dotazioni comuni di livello superiore quali il fabbricato adibito a club house e la piscina.

Per tutto quanto espresso, la quotazione unitaria assunta per la stima è pari a €. **3.650,00 /mq.**

Le superfici commerciali sono state ricavate dalla planimetria catastale, da me verificata durante il sopralluogo, sommando alle superfici lorde (calcolate come indicato nella nota 1) le superfici accessorie moltiplicate per i loro coefficienti (calcolate come indicato nella nota 2):

Sup. comm. = sup. appartamento + terrazze fino a 25 mq x 0,30 + terrazze parte eccedente x 0,10 + giardino x 0,10 = 461,95 mq.

In base alle considerazioni espresse sulle caratteristiche dell'immobile in esame, il suo valore si può pertanto calcolare: $V = \text{€}. 3.650,00 /\text{mq} \times 461,95 \text{ mq} = \text{€}. 1.686.117,50$

A tale valore va detratto il costo relativo alla SCIA in sanatoria e della SCA, ottenendo $V = \text{€}. 1.686.117,50 - \text{€}. 1.000,00 \div 1.200,00 - \text{€}. 5.000,00 = \text{€}. 1.680.000,00$ arrotondati.

NOTE: 1- Comprensiva del 100% dei muri perimetrali di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare e del 50% per quelli non esclusivi. 2- Terrazza a livello e balconi: 30% fino a 25 mq; 10% per la quota eccedente. Giardino: 10% superficie fino alla sup. dell'unità immobiliare. Cantina: 25% se non comunicante (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota pignorata	Totale quota pignorata
Bene N° 1 - Immobile sito a Cagliari, via dei Punici, 33	461,95 mq	€. 3.650,00 /mq	€. 1.680.000,00	250/1000	€. 420.000,00
Valore di stima complessivo:					€. 1.680.000,00
Valore di stima quota pignorata:					€. 420.000,00

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 28/10/2022



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

- ✓ Fascicolo fotografico (Aggiornamento al 26/09/2022)
- ✓ Elaborati catastali (Aggiornamento al 19/09/2022)
- ✓ Estratto norme PUC (Aggiornamento al 30/09/2022)
- ✓ Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 26/09/2022)
- ✓ Domanda di accesso agli atti Comune di Cagliari (Aggiornamento al 06/05/2022)
- ✓ Atti autorizzatori del fabbricato (Aggiornamento al 07/10/2022)
- ✓ Tavole di progetto assentite (Aggiornamento al 07/10/2022)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Cagliari (CA) - via Dei Punici, 33 (quota di proprietà pignorata pari a 250/1000)

Il bene oggetto della perizia è costituito da un appartamento di tipo signorile distribuito su più piani, inserito all'interno di una palazzina avente complessivi tre piani fuori terra ed uno interrato, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9, Part. 2216, Sub. 9 e 15, Categoria A1 Classe U.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento plurilivello			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - via Dei Punici, 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	25% (250/1000)
Tipologia immobile:	Appartamento plurilivello Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2216, Sub. 9 e 15, Categoria A1 Classe U.	Superficie Conv./Comm.	461,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento plurilivello sito al Piano Interrato, Terra, Primo, Secondo e Terzo della Via dei Punici 33, facente parte di un maggiore fabbricato avente 3 piani fuori terra ed 1 piano interrato adibito a garages e cantine. Il fabbricato è a sua volta inserito all'interno di un lotto (individuato al mappale 2216) in cui è stata edificata una palazzina simile, con la quale condivide alcune parti comuni. L'immobile fa parte del complesso residenziale denominato "Habitat Colle dei Punici". È possibile giungere all'accesso esterno dell'immobile, posto sul confine del giardino esclusivo, attraverso un cancello carrabile sito nella Via dei Punici 33, che consente l'ingresso delle autovetture, oppure attraverso un sentiero terminante con un cancelletto pedonale sito nella Via Bainsizza. Superato il cancello metallico posto sul perimetro del giardino si accede allo stesso. Il giardino ad uso esclusivo appare ben piantumato e dotato di parti a prato e di vialetti in pietra. Sono anche presenti alcune parti gradonate pavimentate in grès. Gli ingressi all'immobile sono due: uno principale attraverso un ampio ingresso/androne ad uso esclusivo dotato di ampia vetrata sul giardino e di finiture di lusso (boiserie, stucchi veneziani finemente lisciati, nicchie, pavimenti in pietra lisciata e lucidata) e sul quale ha sbarco l'ascensore interno, ed uno secondario, posto sul lato nord dell'edificio, che consente l'accesso diretto alle scale ad uso esclusivo che si sviluppano per tutta l'altezza dell'edificio. Al primo piano è presente un ampio disimpegno collegato con le scale e l'ascensore e dotato di ripostiglio, dal quale si può accedere ad una zona bagno/lavanderia attrezzata dotata di disimpegno comune, ad uno studio e ad una zona ospiti dotata di camera da letto e bagno privato collegati tra loro da un disimpegno. Dallo studio, dalla camera da letto e dalla lavanderia è possibile accedere alla terrazza esclusiva a livello arredata con numerosi vasi e piante. Al secondo piano è presente un ampio disimpegno collegato con le scale e l'ascensore, e dotato di ripostiglio, dal quale è possibile accedere ad una zona notte dotata di tre camere da letto, due bagni e relativi disimpegni, ad una zona living costituita da soggiorno con camino moderno, a sua volta collegato ad uno studio che costituisce una sorta di ambiente filtro verso la cucina, dotata di dispensa e montavivande verso il terzo piano. Dalla cucina e dal soggiorno è possibile accedere ad un'altra ampia terrazza esclusiva opposta alla prima per disposizione planimetrica. Al terzo ed ultimo piano sono presenti due ampie sale adibite a soggiorno/pranzo collegate tra loro. Il primo è dotato di camino, disimpegno, bagno e zona ripostiglio dalla quale è possibile accedere al montavivande. Il secondo costituisce ampliamento dell'appartamento originario e presenta una sagoma simile a quella delle terrazze. Entrambi gli ambienti sono finemente e lussuosamente rifiniti. Da essi è possibile accedere alla rimanente parte di terrazza, dotata di numerose piante e caratterizzata dalla presenza di un imponente pergolato a verde. Complessivamente le finiture dell'intero immobile sono di lusso/signorili. Dominano il parquet decorato, le boiserie e le cornici in legno e le finiture a stucco veneziano liscio bianco e grigio. Le porte interne sono in legno massello chiaro dotate di cornici. Negli ambienti in cui non è presente il parquet i pavimenti sono in pietra lisciata e lucidata o in grès, come nei bagni. I rivestimenti alle pareti sono in grès a tutt'altezza. In taluni ambienti sono presenti controsoffitti e/o cornici che consentono l'inserimento di faretti, oppure carta da parati o tinteggiatura a tinta unita delle pareti. Nelle zone adibite a disimpegno sono inseriti numerosi armadi a muro con ante in legno stile boiserie. Gli infissi esterni sono in legno color noce chiaro, sono dotati di vetrocamera e, a volte, di meccanismo elettrico di sollevamento delle tapparelle.		

L'ascensore ai vari piani è dotato di porte simili a quelle interne, ed ha capienza sufficiente per due persone. È dotato di pulsantiera con meccanismo selettivo di accesso ai piani e di sistema interfonico per comunicare con il resto della casa in caso di avarie con occupanti dentro la cabina. La finitura interna richiama quella delle pareti della casa. Le scale sono rivestite in legno e dotate di corrimano/ringhiera anch'essa in legno.

Non è stato possibile reperire informazioni sugli impianti, ma si può supporre che siano rispettosi perlomeno delle normative dell'epoca di costruzione (fine anni '80) e comunque sono stati mantenuti nel tempo.

Gli impianti di cui l'immobile è dotato sono complessivamente:

- Impianto citofonico;
- Impianto ascensore;
- Impianto di climatizzazione/riscaldamento con emissione ad aria tramite bocchette inserite nelle cornici o nelle pareti;
- Impianti idrico-sanitari;
- Impianto elettrico e TV;
- Impianto di automazione per tapparelle.
- Impianto montavivande.
- Impianto di videosorveglianza.

È probabile che le pareti presentino il tipico livello di isolamento termico del periodo, che prevedeva pareti con intercapedine isolata mediante materassino coibente.

Lo stato dell'immobile è complessivamente molto buono/ottimo, segno di manutenzioni continue sotto ogni aspetto.

Esternamente l'edificio si presenta finito al civile e tinteggiato. Si segnala che le pareti esterne sono quasi completamente ricoperte di vite americana.

Descrizione:	Appartamento di tipo signorile distribuito su più piani, inserito all'interno di una palazzina avente complessivi tre piani fuori terra ed uno interrato, sita alla Via dei Punici 33 a Cagliari,
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta abitato dalla madre del debitore, comproprietaria con una quota pari a 750/1000, coniuge superstite nella casa adibita a residenza familiare acquisita nel 1990 in comproprietà col defunto marito.