

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Causa n° 121/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

• Procedente

ASTE
GIUDIZIARIE®

• Contro



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto incaricato

Ing. Cristian Verde

Via Trento, 7
09040 Selegas (CA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE DEGLI ARGOMENTI

• Premessa e dichiarazione di conformità normativa	pag 3
• Unità Negoziabile 1 e Unità negoziabile 2	pag 4
• Dati immobile	pag 5
• Iscrizioni e trascrizioni	pag 6
• Introduzione e sopralluogo	pag 9
• Unità Negoziabile 1	pag 10
• Pianta progetto	pag 11
• Planimetria catastale	pag 14
• Estratti di mappa terreni "rilievo"	pag 15
• Restituzione grafica differenze rilevate	pag 16
• Elenco differenze rilevate	pag 21
• Dati catastali	pag 22
• Descrizione fabbricato	pag 24
• Finiture	pag 25
• Stato di occupazione dell'immobile	pag 25
• Planimetria catastale	pag 25
• Strumento urbanistico	pag 25
• Conformità urbanistica	pag 26
• Vendita beni in più lotti	pag 26
• Immobile pignorato	pag 26
• Accerti se l'immobile è libero o occupato	pag 26
• Ove l'immobile sia occupato dal coniuge	pag 27
• Vincoli sull'immobile	pag 27
• Esistenza diritti demaniali	pag 27
• Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi	pag 28
• Criteri estimativi adottati e stima	pag 30
• Stima sintetica dell'immobile per valori dati dall'osservatorio dei beni immobiliari	pag 32
• Stima analitica dell'immobile	pag 35
• Conclusioni del processo estimativo Unità Negoziabile 1	pag 36
• Esempio grafico lavori da eseguire	pag 37
• Elenco lavori da eseguire	pag 39
• Conclusioni	pag 40
• Valore Unità Negoziabile 1	pag 41
• Congedo esperto	pag 42
• Punti di intervisibilità Unità negoziabile 1	pag 43
• Rilievo fotografico	pag 45
• Banca dati quotazione immobiliari	pag 55
• Vlsura storica	pag 56
• Verbale sopralluogo	pag 61
• Allegato 1 Accesso agli atti comune di Capoterra	pag 61

All' ill.mo **Giudice del
Tribunale di Cagliari**

OGGETTO: Causa n. 121/23

- Procedente

ASTE
GIUDIZIARIE®

• Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Ing. Cristian Verde nato a Cagliari il 09/05/1980, C.F. VRDCST80E09B354I, P. IVA. n.03380390926 iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. d' ordine 343 , residente a Selegas (CA) in via Trento n° 3a, con studio professionale in Selegas (CA) in via Trento, 7.

AVENDO RICEVUTO

In data **22/11/2023** nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice del Tribunale di Cagliari *Dott.ssa Flaminia Ielo*, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima di:

Unità negoziale n°1

Foglio 5, Particella 2993.

- Abitazioni in villini uso civile abitazione, piano S1-T.1, con giardino, sito in Capoterra Via Caprera, 15/A.

Unità negoziale n°2

Foglio 5, Particella 2195.

- Terreno Seminativo, Classe 3, Superficie 38 mq.

DATI IMMOBILI**Unità negoziale n°1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Capoterra, Via Caprera n° 15/A ed è così individuato:

- **DATI TOPONOMASTICI:** Civile abitazione sita in Capoterra, Via Caprera, 15/A;
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:** Foglio 5, part. 2293.

Attualmente la proprietà risulta:

1/1 Piena proprietà

Unità negoziale n°2

- **DATI TOPONOMASTICI:** Terreno Seminativo sito in Capoterra, Via Caprera, 15/A;
- **DATI CATASTALI: N.C.E.U.:** Foglio 5, part. 2195.

Attualmente la proprietà risulta:

1/1 Piena proprietà

Si fa presente che il terreno "dell'unità negoziabile 2", è stato utilizzato per la realizzazione del fabbricato. Pertanto attualmente nello stato dei luoghi il mappale 2993 ed il mappale 2195, risultano un unico lotto.

Per tali motivi la stima verrà effettuata sulla sola "unità negoziabile 1"

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sulla base della relazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in atti si riporta quanto segue:



Firmato Da: CRISTIAN VERDE Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 79153a0c3c294e7b

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto effettuava l'accesso agli atti documentali presso il comune competente, allegata alla perizia la documentazione prodotta. Il sopralluogo si è svolto il giorno 21 Maggio 2024 come da verbali allegati, il Sig. è stato da subito molto collaborativo.

SOPRALLUOGO

IL sopralluogo si è svolto con l'ausilio della planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati e della pianta di progetto dell'immobile oggetto di perizia. E' stato effettuato dall'interno e dall'esterno, il rilievo fotografico e il rilievo metrico di tutto l'immobile.

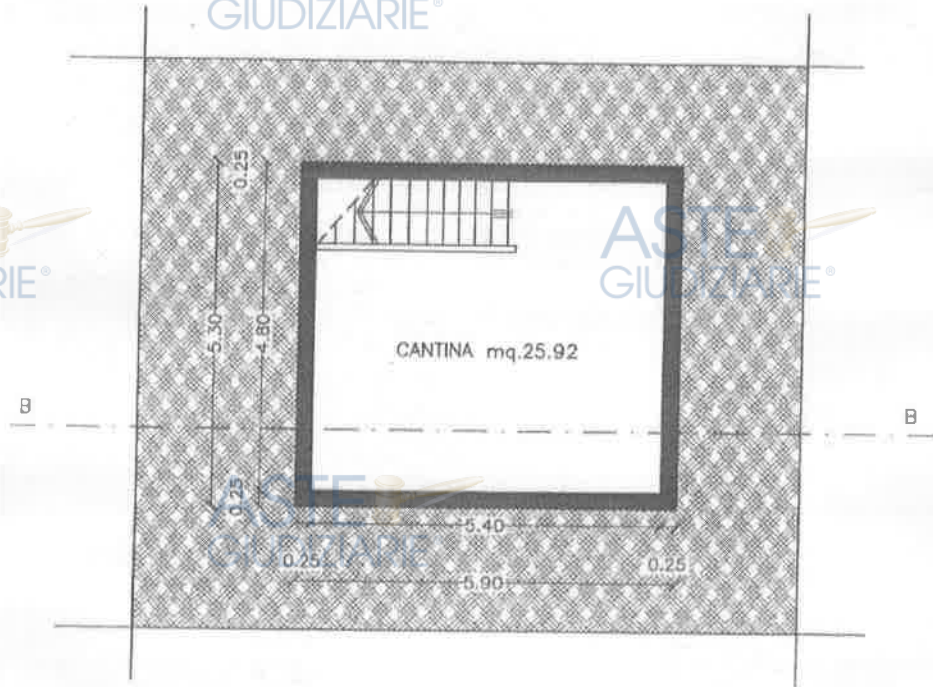
Come verrà mostrato in seguito lo stato attuale dell'immobile si discosta dalla planimetria catastale e dai progetti approvati.

La planimetria depositata al N.C.E.U. foglio 5 mappale 2993, identifica un piano interrato, piano terra e piano primo.

UNITA' NEGOZIABILE N° 1

PIANTA DI PROGETTO

PIANO INTERRATO

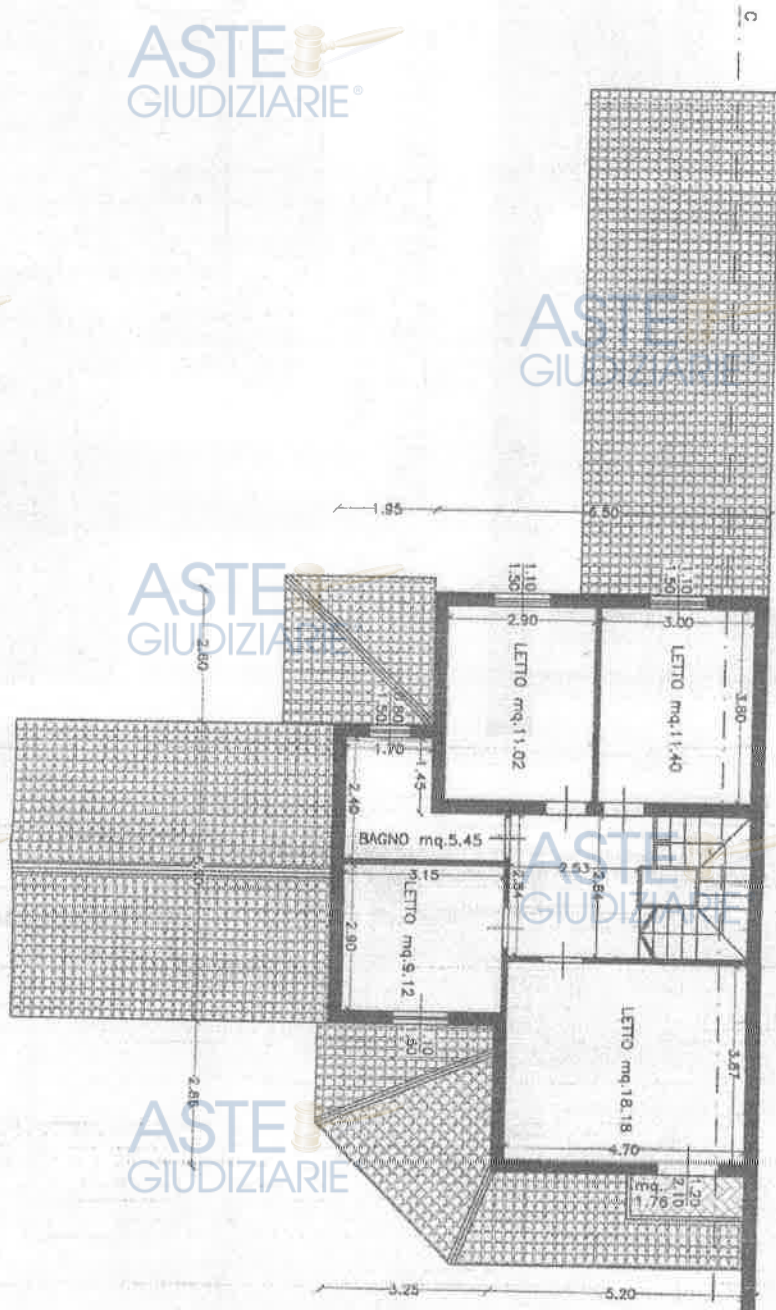


Firmato Da: CRISTIAN VERDE Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 79153a0c3c294e7b

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 10/01/2024 - n. T135833 - Richiedente: VRDCST80E09B354I



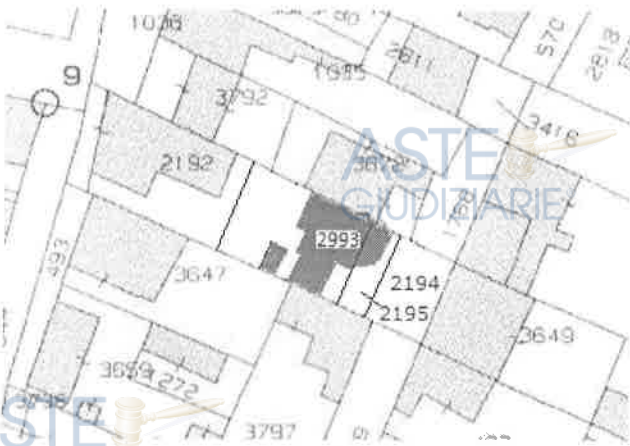
ESTRATTO DI MAPPA



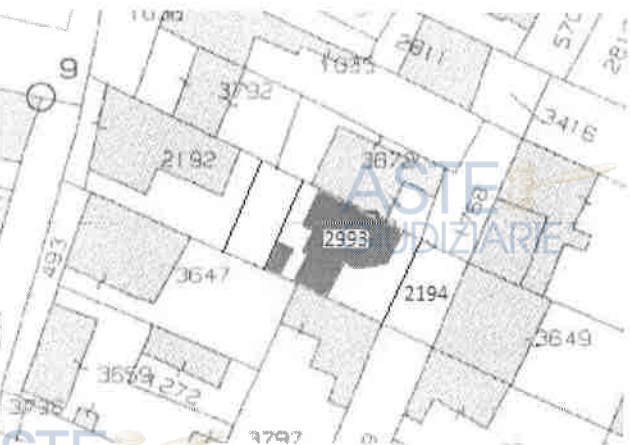
presente il mappale 2993, 2195, 2194



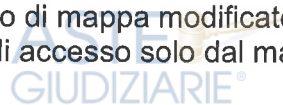
Estratto di mappa agli atti catastali, è



Estratto di mappa modificato allo stato dei luoghi; il mappale 2195 di fatto, viene accorpato al mappale 2993



Estratto di mappa modificato allo stato dei luoghi; lotto posteriore fabbricato chiuso e possibilità di accesso solo dal mappale 2192 con accesso dalla Via Tempo



RISCONTRO GRAFICO DIFFERENZE RILEVATE "INTERRATO"

Concessione Edilizia n° 47/2004



Stato di fatto

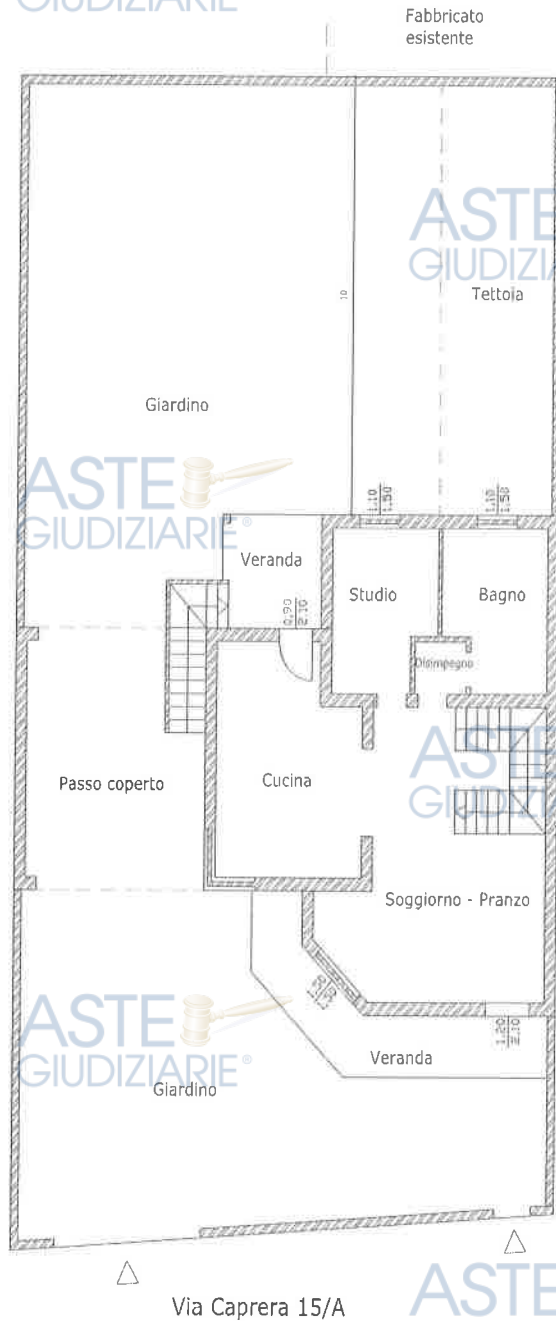


RISCONTRO GRAFICO DIFFERENZE RILEVATE "PIANO TERRA"

Concessione Edilizia n° 47/2004

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

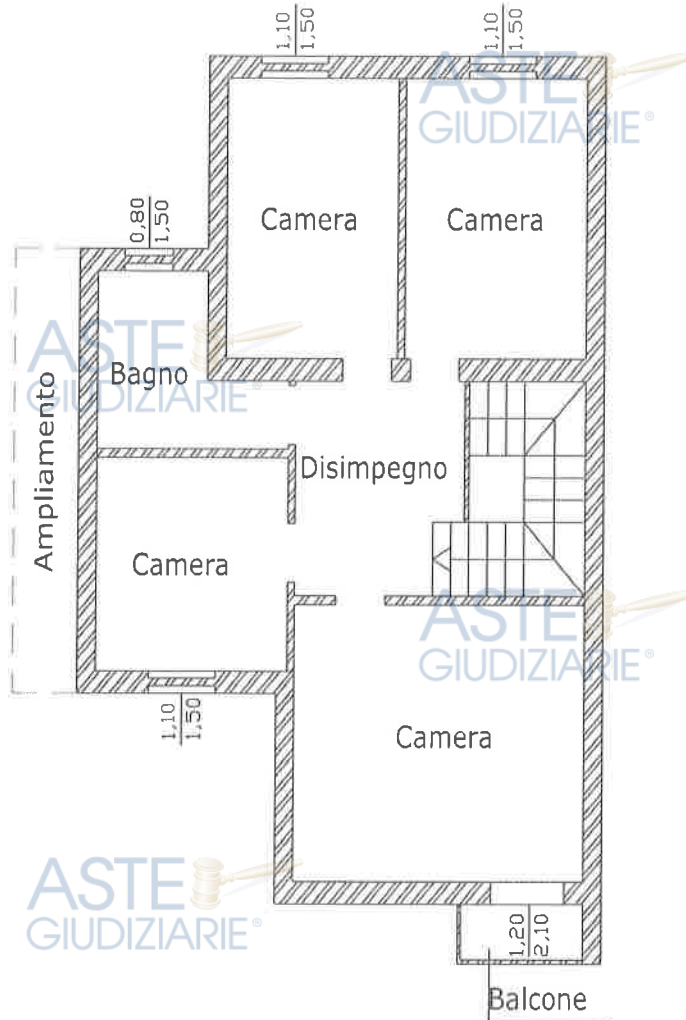
RISCONTRO GRAFICO DIFFERENZE RILEVATE "PIANO TERRA"

Stato di fatto



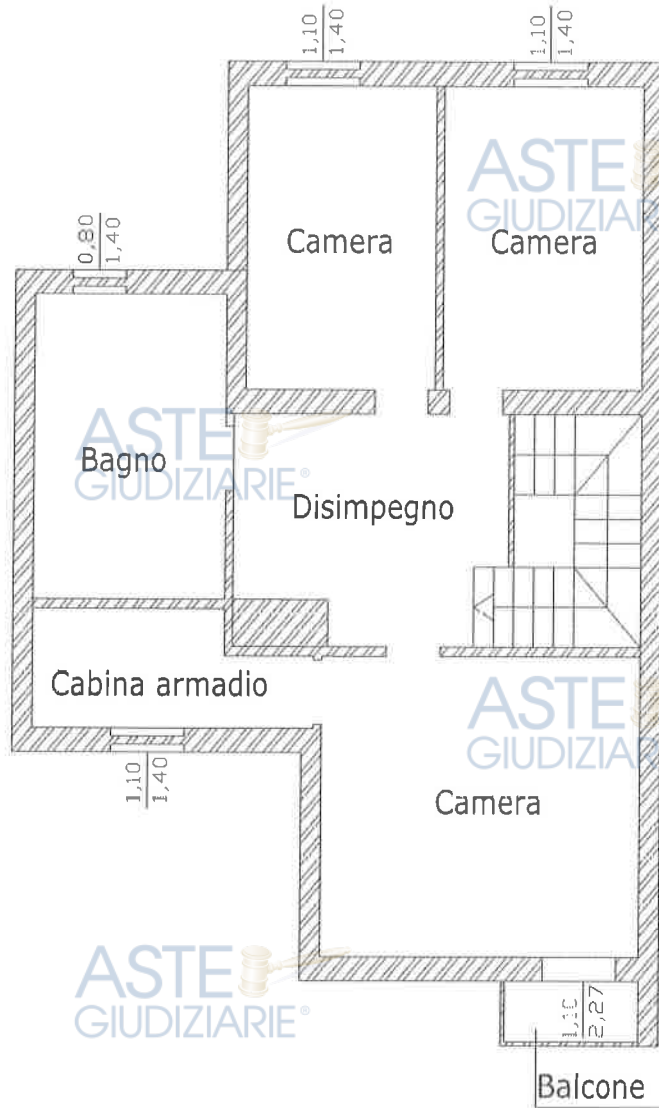
RISCONTRO GRAFICO DIFFERENZE RILEVATE "PIANO PRIMO"

Concessione Edilizia n° 47/2004



RISCONTRO GRAFICO DIFFERENZE RILEVATE "PIANO PRIMO"

Stato di fatto



ELENCO DIFFERENZE RILEVATE

Le differenze riscontrate riguardano il posizionamento dell'immobile rispetto ai terreni.

La distanza dal confine del fabbricato, nella parte posteriore, in progetto risulterebbe pari a 10,00 m, mentre nella realtà è circa i 3,11 m.

Area esterna

Distanza dal confine 3,11 m inferiore a 10,00 m in progetto.

Presenza tettoia barbecue, inserita nella planimetria catastale ma non presente in progetto.

Tettoia posteriore fronte bagno presente in progetto di dimensioni diverse, non presente nella planimetria catastale.

Scala accesso piano interrato diversa dal progetto e dalla planimetria catastale.

Locale fronte strada non presente in progetto e nella planimetria catastale.

Accesso pedonale allineato alla planimetria catastale ma diverso dal progetto approvato.

Piano terra

Infissi differenti per forma, dimensioni e collocazione dal progetto approvato e dalla planimetria catastale.

Ambienti differenti dal progetto approvato e dalla planimetria catastale.

Bagno senza zona filtro prospiciente la zona soggiorno – pranzo non rispetta le norme igienico – sanitarie.

Portoncino d'ingresso diverso dal progetto approvato e dalla planimetria catastale.

Piano primo

Infissi differenti per forma, dimensioni e collocazione dal progetto approvato e dalla planimetria catastale.

Ambienti differenti dal progetto approvato e dalla planimetria catastale.

E' stata demolita una camera a favore di una cabina armadio con accesso dalla camera doppia e il bagno risulta di dimensioni maggiori rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale.

Il tutto come meglio illustrato nelle pagine precedenti.

DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. foglio 5, particella 2993.

I dati catastali reperiti **risultano conformi** con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Particella 2993:

- Comune Capoterra
- Indirizzo Via Caprera, 15/A
- Sezione /
- Particella 2993
- Foglio 5
- Subalterno /
- Piano Scantinato, Terra e Primo
- Categoria A/07
- Classe 2
- Consistenza Vani 9,5
- Superficie catastale 190 mq
- Rendita catastale 1324,71 Euro

L' oggetto risulta intestato a:

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Piena proprietà per 1/1

Identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale, laser e successivamente sviluppate in versione Autocad.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il fabbricato nel suo complesso si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato.

L'immobile in oggetto consiste in un villino per civile abitazione con relative pertinenze, ubicato in Capoterra Via Caprera, 15/A.

Il fabbricato è dotato di ingresso carrabile dalla Via Caprera e ingresso pedonale.

Dalla Via Caprera, si accede al giardino e attraverso una veranda arriviamo alla zona Soggiorno – Pranzo, la cucina, lo studio e un piccolo disimpegno che porta al bagno.

Dalla scala interna, accediamo al piano primo dove si trova la zona notte, con quattro camere, disimpegno e bagno.

Nella camera doppia è presente un piccolo balconcino.

Dall'ingresso carrabile, attraverso il giardino si accede ad un passo coperto, attraverso una scala si accede al piano interrato dove si trova una cantina.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, citofonico e cancello carrabile con apertura elettronica.

E' presente un termo-camino per riscaldare gli ambienti al piano terra.

Finiture

Pavimentazione è di buona qualità, come anche i rivestimenti dei bagni in grès porcellanato.

Gli infissi con oscuranti esterni in legno.

Intonaci lisci pitturati.

Pavimenti esterni in grès antidrucciolo.

Ringhiere esterne in ferro zincato e verniciato.

La zona parcheggi è realizzata in grès porcellanato la parte coperta e a verde la parte scoperta.

Solaio intermedio e copertura in legno con travi lamellari a vista.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta occupato dal proprietario Sig.

Planimetria Catastale

La planimetria catastale dell'immobile risulta non allineata allo stato dei luoghi e non è allineato allo stato di progetto ed alla mappa del catasto terreni.

Strumento urbanistico

L'immobile si trova nella zona B/2 secondo il PUC del Comune di Capoterra.

Conformità urbanistica immobile

- Concessione edilizia n° 47/04
- Progetto completo fabbricato in oggetto

Come evidenziato dall'Ufficio Tecnico del Comune di competenza, l'immobile non risulta fornito di certificato di Agibilità.

Rispetto al progetto depositato nell'anno 2004 come "integrazione unica", le difformità riguardano quelle elencate in precedenza.

La situazione attuale non risulta allineata alla planimetria catastale.

Si rilevano delle differenze nella metratura di alcuni locali interni dell'appartamento e nelle superfici finestrate.

Tali differenze dovranno essere valutate con l'Ufficio Tecnico del comune di competenza per capire la metodologia idonea per la presentazione di una regolare pratica di sanatoria atta alla regolarizzazione di tutte le difformità presenti.

La distanza dal confine del giardino posteriore, dovrà essere ripristinata, comunque le norme del comune di competenza prevedono una distanza non inferiore a 5 metri; Nel progetto approvato risultano 10,00 metri di distanza dal confine, mentre in realtà vi sono soltanto 3,11 m; si dovrà procedere e relazionarsi con l'Ufficio Tecnico in merito alle soluzioni da prendere per ripristinare l'immobile e le aree esterne.

Vendita beni in più lotti

Il bene non può essere diviso.

Immobile pignorato

l'Immobile è pignorato per intero.

Accerti se l'immobile è libero o occupato

L'immobile è occupato dal proprietario.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge

Trattasi di immobile non oggetto di assegnazione in seguito a separazione coniugale.

Vincoli sull'immobile

L'Ufficio Tecnico non ha riscontrato vincoli nella zona.

Esistenza diritti demaniali

Non presenti usi civici.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Identificativo Capoterra Via Caprera, 15/A



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Identificativo Capoterra Via Caprera, 15/A

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico nella data del 21/05/2024.

Detto rilievo è stato effettuato con telefono Samsung S10 di proprietà dell'esperto.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

- **PER L'ESTERNO:** Inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi.
- **PER L'INTERNO:** individuazione dei diversi locali.

Sono state inserite 57 fotografie, esse sono state corredate di una planimetria dove sono stati individuati i punti di intervisibilità.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;
2. Con una seconda valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica** (sulla base dei canoni di locazione);

- Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile collegare la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.
- Con la **seconda metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE

Una prima valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la superficie delle pareti perimetrali deve essere considerata al 100%.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso, (D.P.R.138/98).

La rilevazione dell'immobile, fatta eccezione per l'area esterna, viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che sono oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i **dati dell'Osservatorio anno 2023 semestre 2**, si è ritenuto opportuno utilizzare i dati relativi al secondo semestre 2023, più vicini temporalmente al momento della stima.

Il fabbricato viene individuato nella fascia suburbana con codice zona D3. Prenderemo in considerazione il valore medio dei fabbricati "ABITAZIONI CIVILI", riferiti alla zona.

Il fabbricato è libero su tutti e quattro i lati.

Il valore di mercato in euro/mq per ville e villini in provincia di Cagliari, ubicate nel Comune di Capoterra, in stato conservativo normale in zona periferica, oscilla tra un **valore min. di 1200 €/mq ed un valore max di 1500 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

In seguito ai sopralluoghi effettuati nell'area e anche allo stato di conservazione dell'immobile si è deciso di utilizzare un valore medio proposto dall'Agenzia del territorio in quanto il fabbricato risulta essere in stato conservativo buono.

- Fabbricato: €/mq 1.350,00

L'esperto si è avvalso anche delle agenzie immobiliari operanti nella zona per capire il valore di mercato reale che potesse avere l'immobile nel suo complesso ed è emersa una cifra pressoché in linea a quella individuata.

SUP LORDA TOTALE = 190,00 mq

SUP LORDA DA VISURA CATASTALE = 190,00 mq

SUP ESTERNA DA PROGETTO APPROVATO = 356,475 mq

SUPERFICIE RESIDENZIALE TOTALE al lordo dei muri
190,00 mq x 1.350,00 €/mq = 256.500,00 €

Essendo superficie non residenziale la calcoliamo al 20% del valore residenziale.

Superficie coperta da progetto approvato = 160,44 mq
Superficie area esterna = 356,475 mq – 160,44 mq = 196,04 mq

CANTINA al lordo dei muri = 32,86 mq

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE al lordo dei muri
228,90 mq x 450,00 €/mq = 103.005,00 €

VALORE TOTALE = 359.505,00 €

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile, l'esperto ha utilizzato il valore medio di locazione fornito dall' Agenzia del Territorio desumendo i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq :

- Appartamento, valore min 4,2 €/mq - valore max 5,5 €/mq:

Utilizzeremo un valore pari a 4,85 €/mq

$4,85 \text{ €/mq} \times 190,00 \text{ mq} = 11.058,00 \text{ €}$

VALORE DI LOCAZIONE : 11.058,00 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile Rm lordo = 11.058,00 €/mese

Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 5 \%$

VALORE TOTALE = 221.160,00 €

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE TOTALE al lordo dei muri
 $228,90 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 103.005,00 \text{ €}$

VALORE TOTALE = 324.165,00 €

**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:
VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE 123/2022**

Riepilogando quindi i **due risultati** dei due criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto diversi tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari :

359.505,00 €

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

324.165,00 €

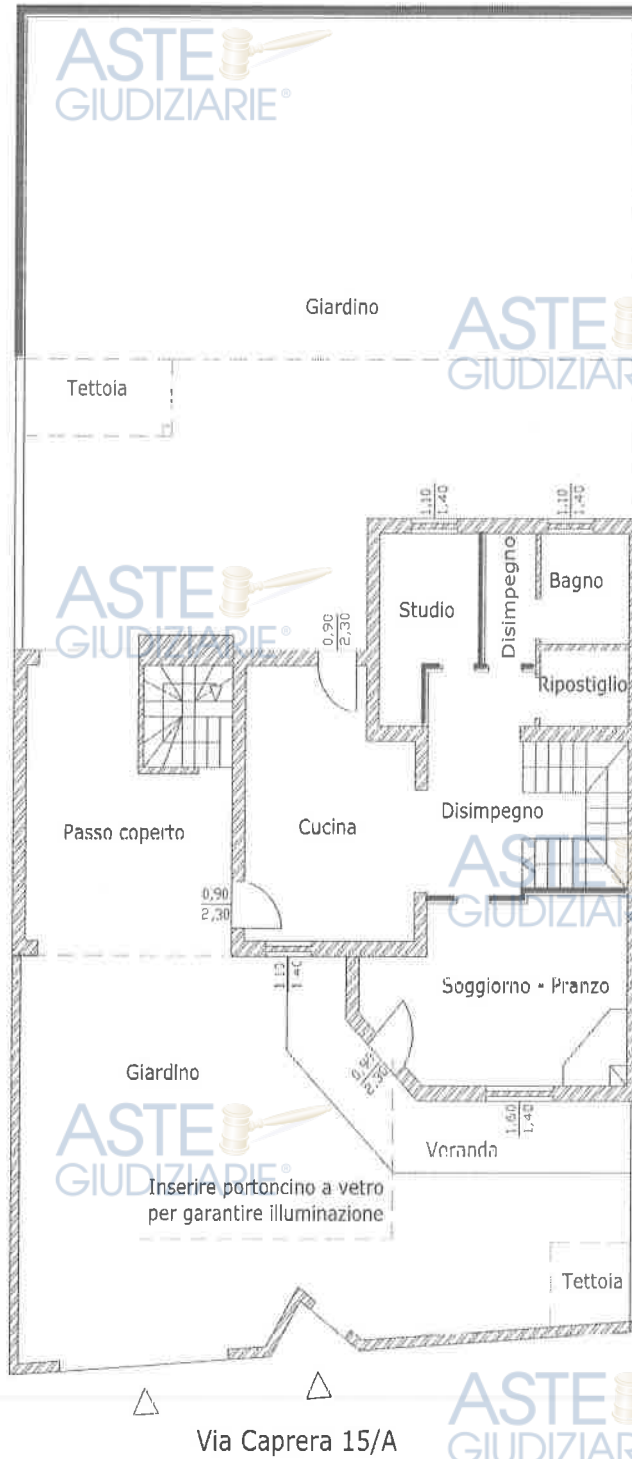
Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

VALORE CAPITALE MEDIO

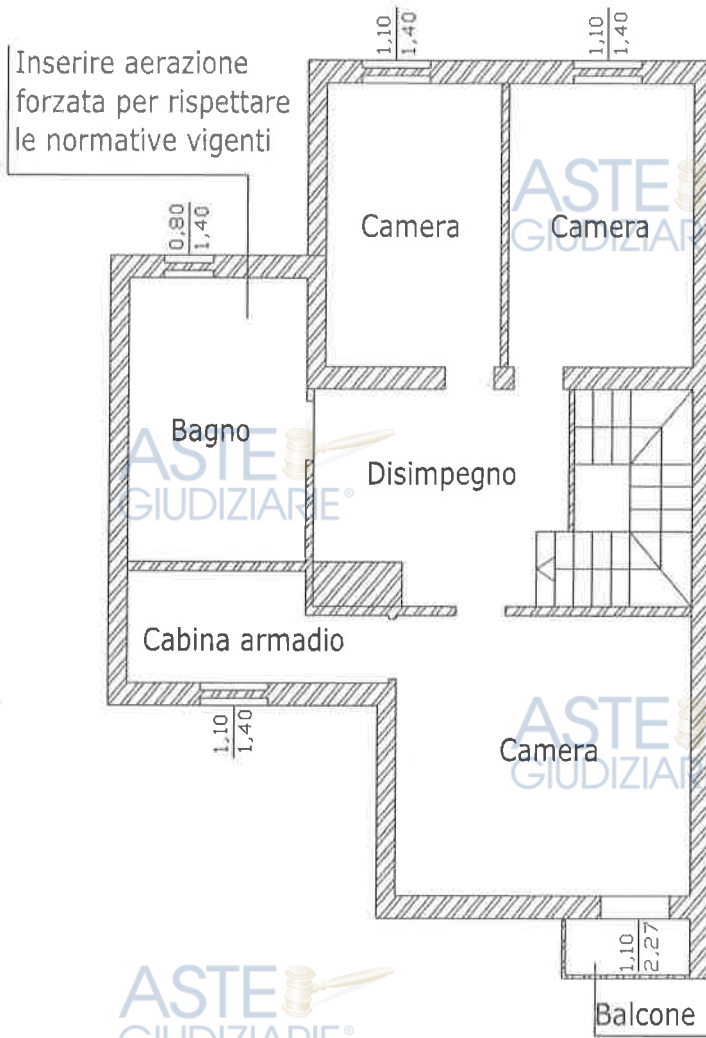
$359.505,00 + 324.165,00 = 341.835,00 \text{ €}$

TOTALE: 341.835,00 €

**Esempio grafico lavori da eseguire
Piano terra**



Piano primo



Firmato Da: CRISTIAN VERDE Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 79153a0c3c294e7b

INTERVENTI DA ESEGUIRE

Demolizione muro di recinzione posteriore

Realizzazione muro di recinzione posteriore alla distanza di 10,00 metri dal fabbricato esistente

Demolizione tettoia fronte bagno al piano terra

Realizzazione tettoia fronte bagno al piano terra come da progetto approvato

Conferimento materiali di risulta in discarica

Tramezzatura interna finita di intonaco e pitture

Inserimento numero 3 porte interne

Inserimento aerazione forzata nel bagno al piano primo

Adeguamento impianti

E tutte le lavorazioni necessarie per eseguire a regola d'arte le opere suddette

A tali opere si rende necessario:

Presentazione pratica urbanistica, (previo studio atto a verificare se le opere eseguite rispettano le normative vigenti nel comune di competenza), atta a conformizzare le opere eseguite all'interno dell'immobile.

Presentazione pratica agibilità (per tale pratica si rende necessario Ape, certificazione impianti, collaudo acustico edifici e idoneità statica della struttura, se non presentate in sede di concessione edilizia).

Si evidenzia inoltre, che la mancanza attuale dei requisiti riguardo la normativa sulle norme igienico – sanitarie, comporta che allo stato attuale non può essere presentata alcuna pratica di sanatoria.

Per poter presentare una pratica di sanatoria è essenziale il ripristino allo stato di progetto dell'intero immobile o l'accettazione da parte degli enti competenti di una pratica in "sanatoria con opere".

Per ripristinare, riportando tutto allo stato di progetto approvato, comprensivo anche del ripristino della posizione del muro di cinta nel giardino posteriore con annesse demolizioni e conferimento in discarica, le spese per gli interventi stimati a parere dell'esperto incideranno per un valore di euro 80.000,00 compreso oneri accessori e Iva.

341.835,00 – 80.000,00 = 261.835,00 Euro

Dunque è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

261.835,00 €

al fine della determinazione del prezzo base di vendita dell'unità negoziabile n°1.

Causa n. 121/2023

CONCLUSIONI

All' ill.mo **Giudice**
Tribunale di Cagliari

Valore di mercato Unità Negoziabile 1:

ASTE
GIUDIZIARIE®

261.835,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Il valore del fabbricato è pari a 261.835,00 Euro
- Il bene non può essere diviso.
- Le incongruenze riscontrate possono essere valutate sulla base della planimetria catastale e le pratiche urbanistiche presentate agli atti e consegnate all'esperto.
- Proprietà
- L'immobile risulta occupato dal Sig.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'Unità Negoziabile 1, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Esperto incaricato

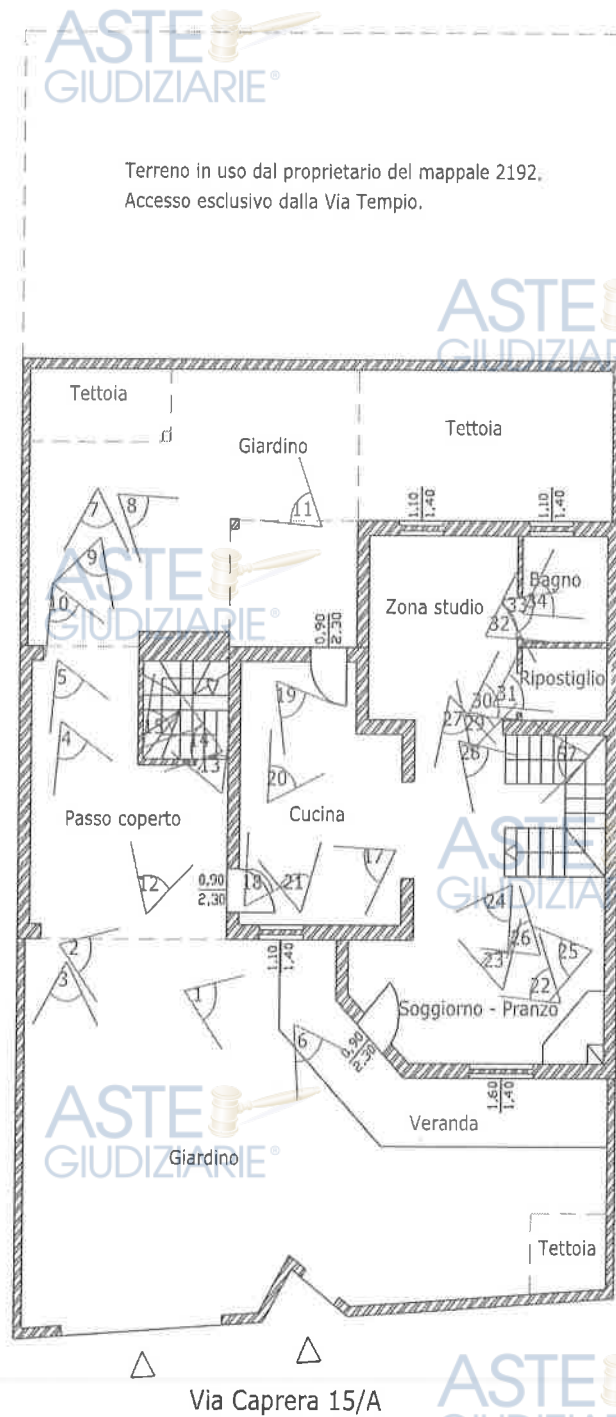
Ing. Cristian Verde

Via Trento, 7

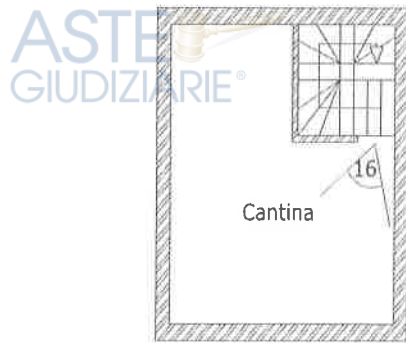
09040 Selegas (CA)

Cell. 320/8712591

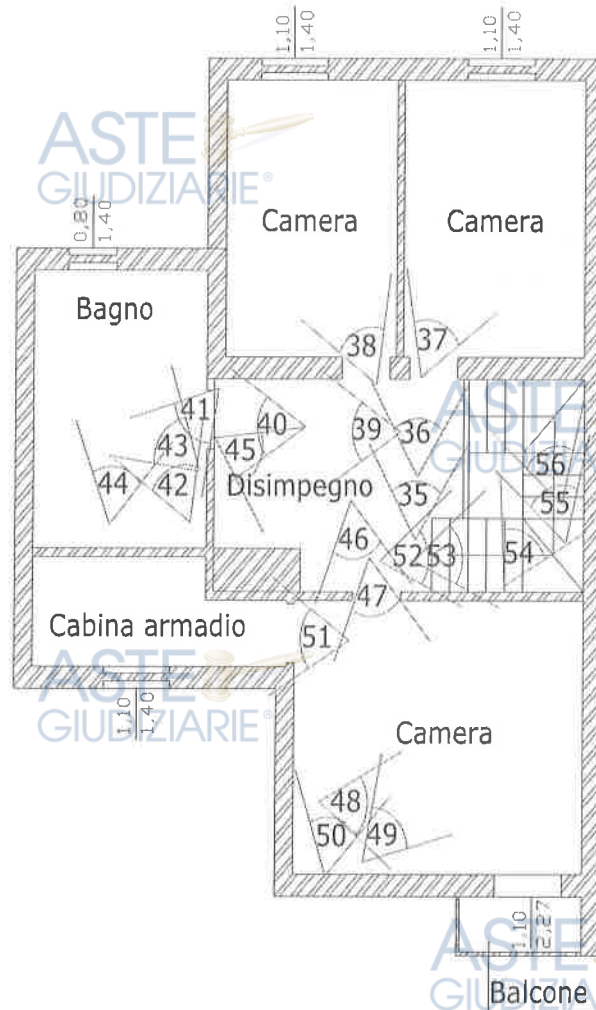
PUNTI DI INTERVISIBILITA' UNITA' NEGOZIABILE 1 Piano terra



Piano interrato



Piano primo



RILIEVO FOTOGRAFICO UNITA' NEGOZIABILE 1



1 Giardino - Veranda



2 Giardino - Veranda



3 Ingresso carrabile



4 Passo coperto

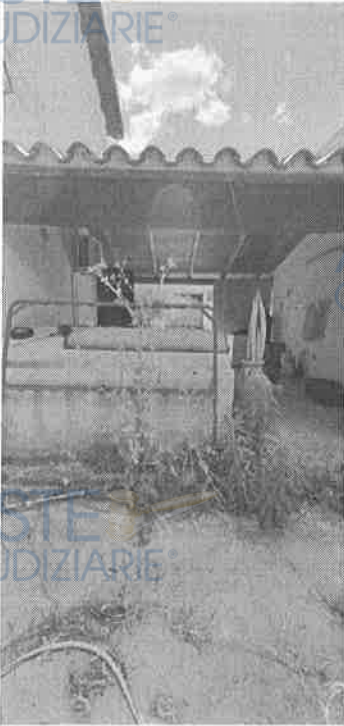


5 Passo coperto



6 Giardino

ASTE
GIUDIZIARIE®



7 Passo coperto

ASTE
GIUDIZIARIE®



8 Veranda posteriore cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



9 Giardino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



10 Passo coperto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



11 Tettoia barbecue giardino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: CRISTIAN VERDE Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 79153a0c3c254e7b

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



12 Ingresso cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



13 Scale cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



14 Scale cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



15 Scale cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



16 Cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®



17 Ingresso cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



18 Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE



19 Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE



20 Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



21 Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE



22 Soggiorno - Pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE



23 Soggiorno - Pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



24 Soggiorno - Pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE



25 Soggiorno - Pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE



26 Soggiorno - Pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE



27 Soggiorno - Pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE



28 Soggiorno - Pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE



29 Zona studio

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Firmato Da: CRISTIAN VERDE Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 79163a0c3c294e7b

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



30 Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE



31 Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE



32 Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE



33 Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE



34 Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE



35 Disimpegno piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



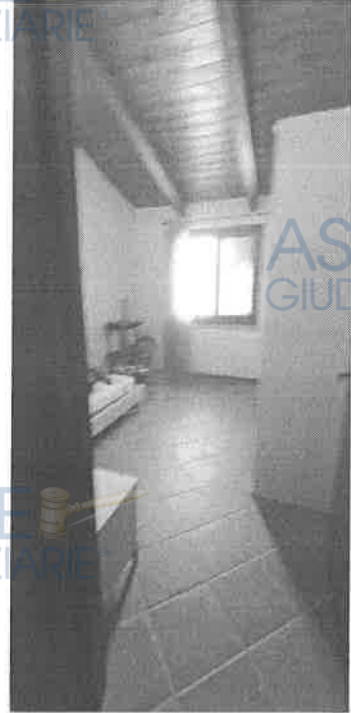
36 Camera

ASTE
GIUDIZIARIE



37 Camera

ASTE
GIUDIZIARIE



38 Camera

ASTE
GIUDIZIARIE



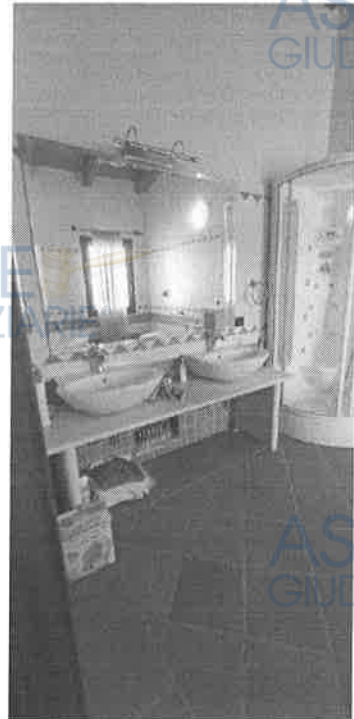
39 Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE



40 Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE



41 Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



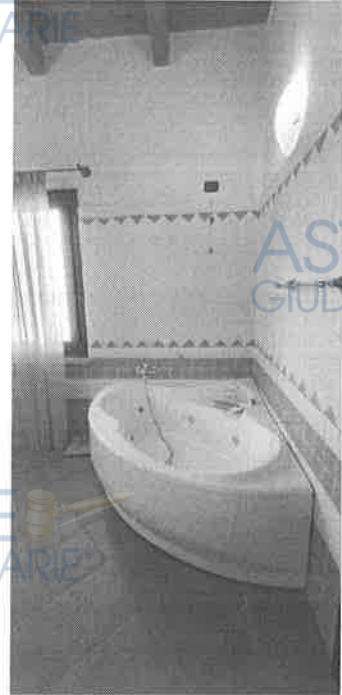
42 Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE



43 Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE



44 Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



45 Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE



46 Camera

ASTE
GIUDIZIARIE



47 Camera

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

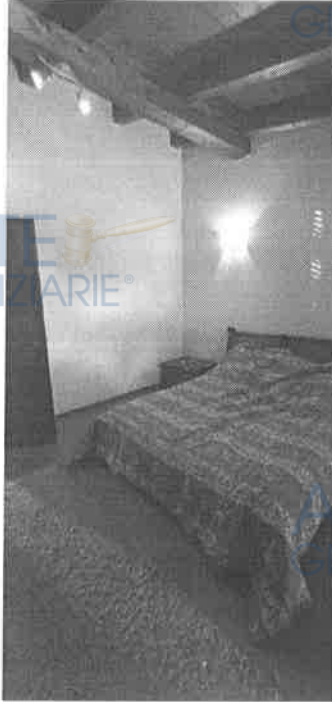
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



48 Camera

ASTE
GIUDIZIARIE

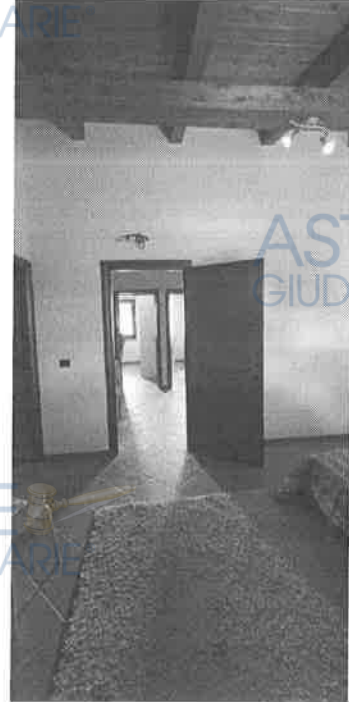


49 Camera

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



50 Camera

ASTE
GIUDIZIARIE



51 Cabina armadio

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



52 Scala interna

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



53 Scala interna

ASTE
GIUDIZIARIE®



54 Scala interna

ASTE
GIUDIZIARIE®



55 Scala interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



56 Scala interna

ASTE
GIUDIZIARIE®



57 Scala interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: CAPOTERRA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale: n.c. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1500	L	4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1100	L	3	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1500	L	4,2	5,5	L

Firmato Da: CRISTIAN VERDE Emesso Da: INTESI GROUP EU QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA G2 Serial#: 79163a0c3c294e7b



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/01/2024
Ora: 10:00:16
Numero Pratica: T61733V2024
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/01/2024



Immobilie di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni



Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/01/2024
Dati identificativi: Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 2993

Particella corrispondenti al catasto terreni
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 2993

Classamento:
Rendita: Euro 1.324,71
Categoria A/7*, Classe 2, Consistenza 8,5 vani
Foglio 5 Particella 2993

Indirizzo: VIA CAPRERA n. 15A Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: 190 m² Totale escluse aree scoperte %: 179 m²



Intestati catastali

1.

riso a:

Dritto di Proprietà per 1/1



Dati identificativi

dall'impianto al 25/11/1998

Immobile predecessore
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 134
Foglio 5 Particella 1006

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 25/11/1998 al 24/04/2009

Immobile predecessore
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 134 Subatomo 1

VARIAZIONE del 25/11/1998 in atti dal 25/11/1998 ANIP
IN SOPRAELEVAZIONE FRZ FUS (n. A0353J.1/1998)



Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 10/01/2024
Ora: 10:00:16
Numero Pratica: T61739/2024
Pag: 2 - Segue

dal 24/04/2009
Immobile attuale
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 2993

ASTE GIUDIZIARIE

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/04/2009
Pratica n. CA0195289 in atti dal 24/04/2009 LOCALE
DI DEPOSITO-ABITAZIONE (n. 11031.1/2009)

ASTE GIUDIZIARIE

> Indirizzo

dal 13/03/1987 al 13/03/1987 antecedente
l'impianto meccanografico
Immobile predecessore
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 134
Foglio 5 Particella 1006
VIA TEMPIO Piano T
Partita: 1400

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 13/03/1987 al 25/11/1998

Immobile predecessore
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 134
Foglio 5 Particella 1006
VIA TEMPIO n. 16-18 Piano T
Partita: 1400

VARIAZIONE del 13/03/1987 in atti dal 14/11/1997
CLASSAMENTO (n. 66C1.1/1987)

dal 25/11/1998 al 24/04/2009

Immobile predecessore
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 134 Subatemo 1
VIA CAPRERA n. SNC Piano T
Partita: 1400

VARIAZIONE del 25/11/1998 in atti dal 25/11/1998 AMP
IN SOPRAELEVAZIONE FRZ FUS (n. A03530.1/1998)

dal 24/04/2009

Immobile attuale
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 2993
VIA CAPRERA n. 15A Piano S1-T-1

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/04/2009
Pratica n. CA0195289 in atti dal 24/04/2009 LOCALE
DI DEPOSITO-ABITAZIONE (n. 11031.1/2009)

> Dati di classamento

dal 13/03/1987 al 13/03/1987 antecedente
l'impianto meccanografico
Immobile predecessore
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 134
Foglio 5 Particella 1006

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/01/2024
Ora: 10:00:16
Numero Pratica: T61733/2024
Pag: 3 - Segue

Rendita: Lire 666
Categoria A/4*, Classe 2, Consistenza 6,0 vani
Partita: 1400

dal 13/03/1987 al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 134
Foglio 5 Particella 1006
Categoria A/4*, Classe 3, Consistenza 6,5 vani
Partita: 1400

dal 01/01/1992 al 25/11/1998
Immobile predecessore
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 134
Foglio 5 Particella 1006
Rendita: Lire 747.500
Categoria A/4*, Classe 3, Consistenza 6,5 vani
Partita: 1400

dal 25/11/1998 al 24/04/2009
Immobile predecessore
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 134 Subaltemo 1
Rendita: Euro 368,75
Rendita: Lire 714.000
Categoria C/2*, Classe 6, Consistenza 51 m²
Partita: 1400

dal 24/04/2009 al 24/04/2010
Immobile attuale
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 2993
Rendita: Euro 1.324,71
Categoria A/7*, Classe 2, Consistenza 9,5 vani

dal 24/04/2010
Immobile attuale
Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)
Foglio 5 Particella 2993
Rendita: Euro 1.324,71
Categoria A/7*, Classe 2, Consistenza 9,5 vani

VARIAZIONE del 13/03/1987 in atti dal 14/11/1997
CLASSAMENTO (n. 66C.1.1/1987) Notifica n.
5256/1997

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

VARIAZIONE del 25/11/1998 in atti dal 25/11/1998 AMP
IN SOPRAELEVAZIONE FRZ FUS (n. A03530.1/1998)

Annotazioni: classamento e rendita validati

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/04/2009
Pratica n. CA0195289 in atti dal 24/04/2009 LOCALE
DI DEPOSITO-ABITAZIONE (n. 11031.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/04/2010
Pratica n. CAD165306 in atti dal 24/04/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9125.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)

Foglio 5 Particella 2993

Totale: 190 m²

Totale escluse aree scoperte: 179 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
24/04/2009, prot. n. CAD195289

> Altre variazioni

dal 22/04/1999 al 24/04/2009

Immobile predecessore

Comune di CAPOTERRA (B675) (CA)

Foglio 5 Particella 134 Subalterno 1

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/04/1999 in
atti dal 20/05/1999 DONAZIONE ACCETTATA (n.
9230.1/1999)

Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAPOTERRA (B675)(CA) Foglio 5 Particella 134

> 1.1

1.1

dal 25/11/1998

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto

1. Impianto meccanografico del 30/05/1957

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAPOTERRA (B675)(CA) Foglio 5 Particella 134
Sub. 1

> 1.

1.

dal 25/11/1998 al 22/04/1999

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto

2)

2. VARIAZIONE del 25/11/1998 in atti dal 25/11/1998
AMP IN SOPRAELEVAZIONE FRZ FUS (n.
A03530.1/1998)

dal 22/04/1999 al 19/01/2006

Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000 (deriva
dall'atto 3)

3. Atto del 22/04/1999 Pubblico ufficiale BARTOLI
ERCOLE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 75023
DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 9230.1/1999
in atti dal 20/05/1999

> 2. INTESTAZIONE PARZIALE

dal 22/04/1999 al 19/01/2006

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)

Direzione Provinciale di Cagliari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/01/2024
Ora: 10:00:16
Numero Pratica: T61733/2024
Pag: 5 - Fine

dal 22/04/1999 al 19/01/2006
Diritto di: Usufrutto per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 3)

> 1.

dal 19/01/2006 al 24/04/2009
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 19/01/2006 Pubblico ufficiale BARTOLI
ERCOLE Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 109056 -
LII Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 35 registrato
in data 31/01/2006 - RINUNCIA DI USUFRUTTO
Volture n. 21778.2/2007 - Pratica n. CA0684775 in atti
dal 04/12/2007

Dati Identificativi: Immobile attuale - Comune di CAPOTERRA (B675) (CA) Foglio 5 Particella 2993

dal 24/04/2009
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del
24/04/2009 Pratica n. CA0155289 in atti dal 24/04/2009
LOCALE DI DEPOSITO-ABITAZIONE (n. 11031.1/2009)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,00

Legenda

- a) A/7: Abitazioni in vilini
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 20 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- d) C/2: Magazzini e locali di deposito
- e) A/7: Abitazioni in vilini

VERBALE DI ACCERTAMENTO CONGIUNTO

Il giorno 21/05/2024 alle ore 11:00 in Capoterra (CA) presso i luoghi oggetto di perizia Via Caprera, 15/A per il sopralluogo e gli accertamenti concernenti la causa 121/2023.

- Dott. Ing. Cristian Verde in veste di C.T.U.

E' stato rilevato: RILIEVO METRICO E
FOTOGRAFICO

IMPIANTI? ACQUA - TERMOCLIMATO - ELETTRICI - CANCELLI
IL PROPRIETARIO IL CONTRA
- CANTIERI

Stato di occupazione dell'immobile

Accerti se l'immobile è libero o occupato

OCCUPATO

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge






Chiusura sopralluogo

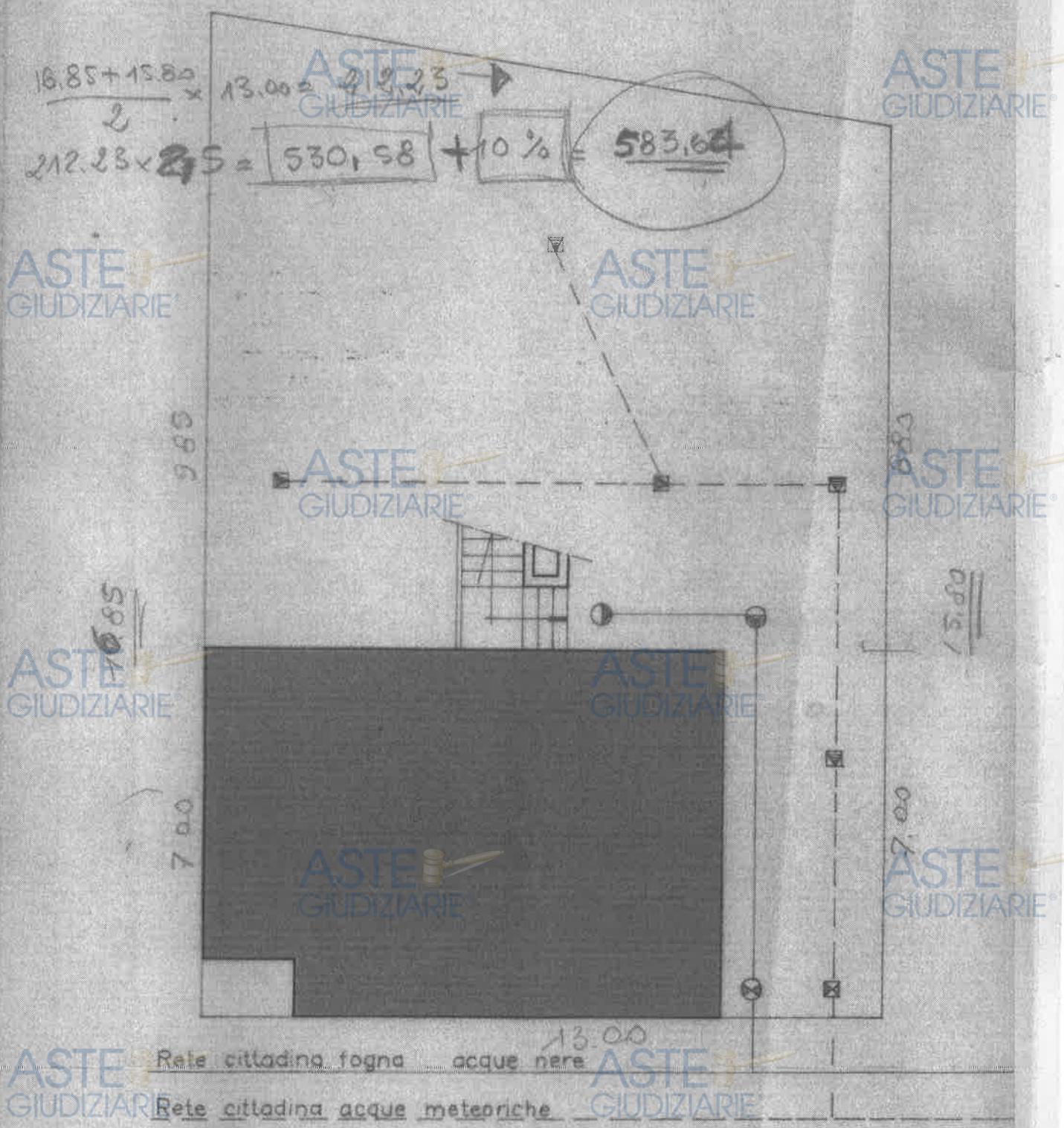
Il sopralluogo si è concluso alle ore _____

- Dott. Ing. Cristian Verde in veste di C.T.U.

Firmato Da: NONNO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 784175e1dd1e702004d61cd44de400b

ASTE GIUDIZIARIE

-  POZZETTO ISPEZIONE ACQUE METEORICHE
-  CANALIZZAZIONE ACQUE METEORICHE
-  POZZETTO CON SIFONE TIPO FIRENZE
-  POZZETTO ISPEZIONE ACQUE NERE
-  CANALIZZAZIONE ACQUE NERE



ASTE GIUDIZIARIE Rete cittadina fogna acque nere

ASTE GIUDIZIARIE Rete cittadina acque meteoriche

VIA TAZZOLI

SCHEMATISMO FOGNARIO SC. 1:100