

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Serra Gian Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto	9
Titolarità	9
Stato di occupazione	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Patti.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2018 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.691,30	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 09/06/2022, il sottoscritto Geom. Serra Gian Paolo, con studio in Viale Trieste, 128 - 09037 - San Gavino Monreale (SU), email ctugeomgpserra@tiscali.it, PEC gianpaolo.serra@geopec.it, Tel. 070 933 7542, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via Trieste, 32/a, piano 1

PRECISAZIONI

Si segnala che l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, non risulta avere accesso diretto

dalla via Trieste, ma è collegata con la stessa attraverso un tratto di cortile di altra proprietà non interessato dalla presente procedura, su cui grava servitù di passaggio a favore del fabbricato in esame.

Si evidenzia che il sottoscala della scala che collega il cortile gravato di servitù con il piano primo (Appartamento oggetto di causa), dalle risultanze catastali non appartiene al piano primo ma all'unità edilizia posta al piano terra non interessata dalla presente procedura.

Si segnala che da quanto riportato nell'atto Clarkson del 29/02/1984 rep. 16433 da cui proviene l'immobile in esame, a quest'ultimo risulta annesso un piccolo tratto di cortile, ma nella planimetria catastale allegata questo piccolo cortile non risulta rappresentato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/02/1984 al 12/04/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MASSIMO CLARKSON	29/02/1984	16433	6705
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Rr.II. Cagliari	21/03/1984	7111	5919
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Cagliari	20/03/1985	4661	

Dal 12/04/2007 al 08/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO MARIO DE MAGISTRIS	12/04/2007	120913	25329
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Cagliari	13/04/2007	15489	10278
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Cagliari	13/04/2007	2346	serie 1T

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Cagliari il 13/04/2007
Reg. gen. 15490 - Reg. part. 2695
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 16/02/2018
Reg. gen. 4693 - Reg. part. 3616
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

Quanto in esame confina con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con la via Trieste da cui ha accesso, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	80,31 mq	96,95 mq	1	96,95 mq	2,80 m	primo
Veranda	13,31 mq	14,51 mq	0,95	13,78 mq	2,50 m	primo
Totale superficie convenzionale:				110,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame risulta all'attualità in uno stato di manutenzione e conservazione che può ritenersi "scadente".

PARTI COMUNI

non risulta esservi evidenti parti comuni, ma sono comunque da ritenersi comuni tutte quelle parti di cui all'art. 1117 del codice civile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	24	2013	3		A4	4	5,50	110	255,65	1°	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominica	Reddito agrario	Graffato	

24	878				Ente Urbano	ha are ca	le		
24	1951								
24	1302								

Corrispondenza catastale

Non sussiste una corrispondenza tra ultima planimetria depositata al catasto e stato di luoghi, nello specifico si è riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni con una completa rielaborazione degli ambienti, oltre a delle modifiche esterne su alcune aperture. Tali modifiche influiscono sulla rendita catastale oggi agli atti. Si reputa perciò necessaria una variazione di aggiornamento al catasto fabbricati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1984 al 29/02/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 2013 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,20 Piano T-1
Dal 29/02/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 2013, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 14/05/1985 al 07/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 1302 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.22
Dal 14/05/1985 al 07/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 1951 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.38
Dal 14/05/1985 al 16/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 878 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.64
Dal 01/01/1992 al 12/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 2013, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 12/04/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 2013, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65

		Piano 1
Dal 07/05/2014 al 23/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 1951 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.30
Dal 07/05/2014 al 23/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 1302 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.17
Dal 09/11/2015 al 08/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 2013, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 16/12/2015 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 878 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.64
Dal 23/08/2019 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 1302 Qualità area di fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 00.00.17
Dal 23/08/2019 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 1951 Qualità area di fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 00.00.30

Si precisa che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in questione, risulta essere inserito urbanisticamente in zona A (centro storico), sottozona A2, lo stesso rientra all'intero del centro matrice di antica e prima formazione, nello specifico è inserito all'interno dell'isolato n. 9, unità edilizia n. 23/A corpi di fabbrica n. 1 e 2. Le previsioni del piano particolareggiato, in vigore dal 26 aprile 2018, per il fabbricato in analisi sono di seguito esposte:

Nel fabbricato in esame posto in Assemini nella via Trieste n. 32A sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltreché di ristrutturazione edilizia.

Non sono previsti ampliamenti plano volumetrici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato risulta edificato ante 1° settembre 1967, e successivamente risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Licenza di costruzione n. 40 del 09/02/1976;
- 2) Concessione Edilizia in sanatoria n. 833 del 08/05/1996;

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

Dalle verifiche eseguite, non risulta esservi piena corrispondenza tra il progetto allegato all'ultimo provvedimento rilasciato e l'attuale stato dei luoghi.

Nello specifico risultano eseguite opere interne per una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione e nuova edificazione di alcune tramezzature nella zona giorno e notte. Tale difformità risulta regolarizzabile a mezzo di un accertamento di conformità da inoltrare all'ufficio tecnico del comune di Assemini a mezzo di sportello SUAPE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Esposizione: Lato strada Nord-Ovest; Lato Interno da Nord a Sud_Est;

Altezza interna utile: mt. 2.85;

Strutture verticali: Muri in elevazione perimetrali ed interni di carico in prevalenza di laterizio pesante forato e pilastri in c.a. e muratura;

Solai piani in latero-cemento, solaio inclinato di copertura in pannelli in alluminio coibentato;

Scale di collegamento al piano: Esterna in cemento armato, con finiture in elementi di mono cottura tipo cotto;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in blocchi di laterizio forato, pareti interne in laterizio forato da cm 8;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrico sanitario incassato;

Intonaci al civile su pareti orizzontali e verticali, sia internamente che esternamente;

Pavimenti in monocottura su camere, zona giorno e bagno, rivestimento bagno, lavanderia e cucina gres;

Tinteggiature interne in pittura lavabile traspirante per interni.

Tinteggiature Esterne in tempera per esterni tipo quarzo, ove presenti.

Infissi interni in legno tamburato esterni in parte in legno con persiane fatiscenti in parte alluminio.

Presente camino a legna su soggiorno.

Elementi igienico sanitari bagno: Vaso – Bidet – Lavabo – doccia.
Acqua calda Sanitaria: a mezzo di scaldino elettrico da litri 50.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via Trieste, 32/a, piano 1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Non si è riscontrata l'esistenza di PATTI.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta servitù di passaggio su tratto di cortile pertinenza esclusiva dell'alloggio al piano terra, che dalla via Trieste conduce alla scala di accesso al piano primo oggetto dell'esecuzione.

Non si è riscontrata esistenza di censo livello, usi civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto

- e di un lotto unico così

ASTE GIUDIZIARIE

complessivo	ve
€ 99.657,00	10

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Azione ufficiale ad uso

ASTE 10 / 14
GIUDIZIARIE 10 di 14

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.

San Gavino Monreale, li 09/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Serra Gian Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 (documentazione Fotografica) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 (Elaborati Grafici stato dei luoghi) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 (Planimetrie catasto Fabbricati) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 (Stralcio Mappa Catasto Terreni) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 (Visure Catastali e Ispezioni Conservatoria RR.II.) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 (Copia Atto di provenienza) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 (Copia Elaborati Grafici e provvedimenti edilizi) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 (Verbale operazioni Peritali) (Aggiornamento al 08/01/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via Trieste, 32/a, piano 1

Trattasi di appartamento al piano primo con accesso attraverso scala posta su servitù di passaggio al piano terra. L'immobile è posto nella zona centrale del comune di Assemini con scarsa presenza di parcheggio ma ben servito da negozi, uffici e botteghe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2013, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 878, Qualità Ente Urbano - Fg. 24, Part. 1951 - Fg. 24, Part. 1302. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il fabbricato in questione, risulta essere inserito urbanisticamente in zona A (centro storico), sottozona A2, lo stesso rientra all'intero del centro matrice di antica e prima formazione, nello specifico è inserito all'interno dell'isolato n. 9, unità edilizia n. 23/A corpi di fabbrica n. 1 e 2. Le previsioni del piano particolareggiato, in vigore dal 26 aprile 2018, per il fabbricato in analisi sono di seguito esposte: Nel fabbricato in esame posto in Assemini nella via Trieste n. 32A sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltreché di ristrutturazione edilizia. Non sono previsti ampliamenti piano volumetrici.

Prezzo base d'asta: € 89.691,30



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2018 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.691,30**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Assemini (CA) - Via Trieste, 32/a, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2013, Sub. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 878, Qualità Ente Urbano - Fg. 24, Part. 1951 - Fg. 24, Part. 1302	Superficie	110,73 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta all'attualità in uno stato di manutenzione e conservazione che può ritenersi "scadente".		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano primo con accesso attraverso scala posta su servitù di passaggio al piano terra. L'immobile è posto nella zona centrale del comune di Assemini con scarsa presenza di parcheggio ma ben servito da negozi, uffici e botteghe		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 16/02/2018

Reg. gen. 4693 - Reg. part. 3616

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

