

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cadeddu Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2021 del R.G.E.

Giudice: dott. ssa Flaminia IELO

promossa da
xxx

contro

XXX

Codice fiscale: XXX

XXX XXX

Codice fiscale: XXX



CAEDDU
ANDREA
10.01.2024
20:15:18
GMT+01:00



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Dati Catastali.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Composizione lotto	8
Titolarità	8
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	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2021 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.771,52.....	12

All'udienza del 09/09/2022, il sottoscritto Ing. Cadeddu Andrea, con studio in Via Ancona, 24 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email ing.andrea.cadeddu@gmail.com, PEC andrea.cadeddu@ingpec.eu, Tel. 392 6265067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito e successivamente è stata concessa una proroga per la consegna dell'elaborato peritale.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villacidro (SU) - Via Attilio Deffenu n.9 (Coord. Geografiche: WGS84: 39°27'22.55"N -- 8°43'42.30"E)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1978 al 28/09/2011	XXX	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Putzolu	28/10/1978	9379	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/1978 al 28/09/2011	XXX	Sanluri	16/11/1978	1386	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sergio FLORIS	28/09/2011	66649	24870
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare	30/09/2011	29041	20638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 14/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario
Iscritto a Cagliari il 30/09/2011
Reg. gen. 29043 - Reg. part. 5184
Quota: 1/1
Importo: € 198.000,00
A favore di BANCO DI SARDEGNA S.P.A.
Contro XXX, XXX XXXFormalità a carico
della procedura Capitale: € 99.000,00
Percentuale interessi: 5,796 %
Rogante: Sergio Floris
Data: 28/09/2011
N° repertorio: 66650
N° raccolta: 24871

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo**
Trascritto a Cagliari il 30/09/2011
Reg. gen. 29042 - Reg. part. 20639
Quota: 1/1
A favore di REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Contro XXX, XXX XXX
- **Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 11/06/2021
Reg. gen. 18456 - Reg. part. 13822
Quota: 1/1
A favore di SPRING SPV SRL
Contro XXX, XXX XXXFormalità a carico
della procedura

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile ad OVEST confina al piano terra con proprietà XX mentre al piano primo e secondo in aderenza con proprietà XX. Confina inoltre a NORD e SUD con Vico VI Tuveri, ad EST con pubblica via Attilio Deffenu.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (ingresso e vano scala)	11,50 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	3,60 m	T
Cortile	7,50 mq	9,20 mq	0,18	1,66 mq	0,00 m	T
Abitazione	98,50 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	7,10 mq	8,30 mq	0,25	2,08 mq	0,00 m	1
Sottotetto (autonomo)	81,30 mq	93,30 mq	0,33	30,79 mq	2,00 m	2
Terrazza	32,10 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				178,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ubicato nel centro storico di prima matrice, è stato completamente ristrutturato al piano terra e primo, nel periodo temporale in concomitanza della sua vendita, avvenuta circa 14 anni fa. L'immobile al piano terra e primo, presenta un discreto grado di finitura e condizioni di manutenzione, anche per via della suddetta ristrutturazione edilizia sopracitata. In corrispondenza della scala che collega il piano primo al secondo, sono presenti alcune parti dove la vernice dell'intonaco risulta scrostata, e alcune zone con presenza di muffe e licheni. Solamente il piano sottotetto non abitabile al piano secondo, risulta ancora al grezzo, senza nessuna finitura, priva di pavimentazione e intonaco sulla superficie dei muri interni.

Stato di conservazione generale: nel formulare un giudizio si può affermare che le rifiniture esistenti sono discrete e il fabbricato si trova in buon stato conservativo, tranne per l'ambiente non abitabile compreso dentro il sottotetto a copertura inclinata.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni e l'immobile si configura come monofamiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	1	516	3		A3	3	6 vani	188	371,85	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
601	516				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Al piano primo è assente una finestra nell'ambiente soggiorno, perciò si rende necessaria un aggiornamento catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1978 al 09/12/2010	XX quota 1/1	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 1, Part. 516, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 284,05 Piano T-1

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona "A" del PUC adottato nel Comune di Villacidro,, denominata "Abitato Antico", ed è inserito nel Piano Particolareggiato Centro Matrice riguardante il centro storico del paese.

Le zone A sono costituite dalle parti del territorio occupate dal tessuto insediativo dell'antico abitato. Tali parti hanno un carattere storico e ambientale conservato nell'impianto urbano attuale, confermato dalla persistenza dell'organizzazione viaria contermini, della morfologia urbana e della tipologia edilizia. L'abitato antico comprende, oltre al connettivo del tracciato viario, anche pochi elementi architettonici ricchi di storia pubblica, consistenti nel palazzo municipale ed in altri contenitori utilizzati per servizi, inclusi nel tessuto insediativo storico. I caratteri di conservazione dell'edificato storico sotto il profilo tassonomico e sotto il profilo normativo sono differentemente graduati nelle zone già definite dal vecchio PRG come sub zone A3, A2 e A1. La memoria di tale articolazione è conservata e confermata all'interno dei caratteri normativi definiti dal PUC, che specializza la zonizzazione in Unità Normative che riportano le indicazioni planovolumetriche definite dalla pianificazione particolareggiata.

Gli interventi su immobili ricadenti in tale zona sono subordinati alla disciplina delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato Centro Matrice del Comune di Villacidro, allegate alla presente relazione peritale, cui si rimanda per le specifiche di dettaglio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non risulta depositata presso gli uffici tecnici del Comune di Villacidro, nessun permesso o Autorizzazione/Concessione datato temporalmente. Risulta solo la concessione edilizia n°50 del 06/06/2011, rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune, per sanatoria con applicazione della sanzione pecuniaria, relativa all'ampliamento del vano cucina e del balcone al piano primo e ampliamento della terrazza al piano secondo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Come da quanto riportato nelle righe di sopra, dalla documentazione rilasciata dal Comune previo accesso degli atti amministrativi, c'è la concessione edilizia n°50 del 06/06/2011, rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune, riguardante la pratica edilizia in sanatoria con applicazione della sanzione pecuniaria, presentata pochi mesi prima di vendere il suddetto immobile, relativa all'ampliamento del vano cucina e del balcone al piano primo e ampliamento della terrazza al piano secondo; in tale progetto purtroppo non figurano le quote ma solo riferimenti alle superfici degli ambienti; dopo opportune operazioni di scala e riproporzione con le misure rilevate in loco, si è constatato che l'immobile presenta alcune irregolarità relativi alla dimensione lineare di alcuni ambienti; tuttavia, trattandosi di abusi formali e non sostanziali, possono essere regolarizzati mediante la presentazione di una mancata CILA, che riguarderà tutto il corpo di fabbrica, in quanto non è stata riportata graficamente al piano primo una finestra nell'ambiente salotto, e la pianta del sottotetto in parte non corrisponde a quanto rappresentato nella pianta.

L'immobile pur presentando catastalmente una situazione molto simile all'attuale, a causa della mancata rappresentazione grafica della finestra nell'ambiente soggiorno, deve necessariamente essere aggiornata sotto il profilo catastale.

Ai costi relativi alla stesura tecnica della documentazione per la mancata CILA, occorre computare pure la sanzione amministrativa, i diritti amministrativi ed eventuali altre spese tecniche per l'asseverazione dei lavori.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile appartiene alla tipologia "casa unifamiliare", con piano terra formato da giardino-ingresso, al piano primo troviamo un soggiorno, cucina-pranzo, bagno, due camere da letto, disimpegno e ripostiglio; infine al piano secondo è presente un sottotetto non abitabile, con copertura inclinata e una porzione di copertura piana che costituisce una terrazza scoperta praticabile.

In generale, l'immobile presenta i seguenti caratteri costruttivi e distributivi:

- struttura portante in mattoni e pilastri in c.a.;

- tramezzi interni in laterizi forati da 8 cm più intonaco;

- solai del tipo misto in laterizi e travetti armati prefabbricati;

- il tetto di copertura è in parte piano e parte inclinato: la porzione relativa al sottotetto è inclinato, rifinito con tegole tipo coppi, mentre quella piana forma nel suo insieme una terrazza scoperta praticabile;

- tutte le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate;

- la scala interna comunicante il piano terra col primo piano e secondo, è realizzata in cemento armato, con gradini rifiniti in granito;

PIANO TERRA: è presente l'ingresso insieme al piccolo giardinetto prospiciente la pubblica strada, risulta completo a livello di rifiniture, con pavimento in gres ceramico colorato marrone tranne per la porzione nel sottoscala;

PIANO PRIMO: tutti gli ambienti sono stati rifiniti e completati, con pavimento in gres porcellanato color marrone; il bagno è completo di doccia, lavabo, bidet, vaso, con rivestimento in gres ceramico fino a quasi tutta l'altezza, e con pavimento in gres porcellanato color marrone chiaro.

- le porte interne in tamburato color noce con intelaiatura in legno;

- l'impianto elettrico e idrico sono sottotraccia in buone condizioni, alimentato dalla rete idrica pubblica;

- l'impianto elettrico risulta a norma di legge 46/1990, con interruttori magnetotermici differenziali, anche se non risulta nessuna certificazione degli impianti depositata presso gli uffici tecnici;

- tutte le finestre sono in legno abete color naturale;

PIANO SECONDO: è formato in buona parte da un sottotetto non abitabile con copertura inclinata, ma ambienti interni ancora allo stato grezzo, finetrelle in alluminio anodizzato, pareti senza intonaco e pavimento in battuto di cemento su cui sono state realizzate le tracce delle tubazioni e cavidotti elettrici; la parte che comprende la copertura piana, costituisce una terrazza scoperta praticabile, dove è stato collocato un caminetto da esterno o barbecue.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villacidro (SU) - Via Attilio Deffenu n.9

TITOLARITÀ

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

- XXX XXX XX
- fiscale: XXX
- XXX XXX XXX

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

- XXX XXX (XX)
- XXX (XX)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice e dai figli.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Da indagini eseguite presso l'Agenzia delle entrate, non risulta nessuna registrazione per contratti di locazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da dettagliate analisi non ho rilevato l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villacidro (SU) - Via Attilio Deffenu n.9
Unità immobiliare al piano primo per uso residenziale del tipo monofamiliare, con ingresso indipendente al PT, ubicata nel centro storico di prima matrice nel Comune di Villacidro, prov. SU, via Attilio Deffenu n.9, posizionata nella testata dell'isolato urbano. Non dispone di parcheggio interno ma solo sulla pubblica viabilità. Al piano secondo dispone di un sottotetto non abitabile e una terrazza piana. Identificato al catasto Terreni - Fg. 601, Part. 516, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 516, Sub. 3, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 139.771,52

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Villacidro (SU) - Via Attilio Deffenu n.9	178,28 mq	784,00 €/mq	€ 139.771,52	100,00	€ 139.771,52
Valore di stima:					€ 139.771,52

Valore di stima: € 139.771,52

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica (spese per mancata CILA, sanzione amministrativa e aggiornamento catasto	€	3.000

Stato d'uso e di manutenzione (completamento delle opere non realizzate al piano sottotetto, direzione lavori del tecnico)	€	10.000
---	---	--------

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 126.771,52 (diconsi Euro centoventiseimilasettecentosettantauno/52)

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.

Quartu Sant'Elena, li 10/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO**● Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villacidro (SU) - Via Attilio Deffenu n.9**

Unità immobiliare al piano primo per uso residenziale, con ingresso indipendente, meglio definita come tipo monofamiliare, ubicata nel centro storico di prima matrice a Villacidro, prov. Sud Sardegna, via Attilio Deffenu n.9, posizionata nella testata dell'isolato. Non dispone di parcheggio interno ma solo sulla pubblica viabilità. Al piano terra dello stesso corpo di fabbrica, è presente un'altro immobile con ingresso separato dal vicolo VI Tuveri.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 601, Part. 516, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 516, Sub. 3, Categoria A3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, ricade nel Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Villacidro, in zona A, denominata di "Abitato Antico", ed è inserito nel Piano Particolareggiato Centro Matrice. Le zone A sono costituite dalle parti del territorio occupate dal tessuto insediativo dell'antico abitato. Tali parti hanno un carattere storico e ambientale conservato nell'impianto urbano attuale, confermato dalla persistenza dell'organizzazione viaria contermini, della morfologia urbana e della tipologia edilizia. L'abitato antico comprende, oltre al connettivo del tracciato viario, anche pochi elementi architettonici ricchi di storia pubblica, consistenti nel palazzo municipale ed in altri contenitori utilizzati per servizi, inclusi nel tessuto insediativo storico. I caratteri di conservazione dell'edificato storico sotto il profilo tassonomico e sotto il profilo normativo sono differentemente graduati nelle zone già definite dal vecchio PRG come sub zone A3, A2 e A1. La memoria di tale articolazione è conservata e confermata all'interno dei caratteri normativi definiti dal PUC, che specializza la zonizzazione in Unità Normative che riportano le indicazioni planovolumetriche definite dalla pianificazione particolareggiata. Gli interventi su immobili ricadenti in tale zona sono subordinati alla disciplina delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato Centro Matrice del Comune di Villacidro, allegate alla presente relazione peritale, cui si rimanda per le specifiche di dettaglio.

Prezzo base d'asta: € 126.771,52

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.771,52

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Villacidro (SU) - Via Attilio Deffenu n.9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 601, Part. 516, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 516, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	178,28 mq
Stato conservativo:	.L'immobile ubicato nel centro storico di prima matrice, è stato completamente ristrutturato al piano terra e primo, nel periodo temporale in concomitanza della sua vendita, avvenuta circa 14 anni fa. L'immobile al piano terra e primo, presenta un discreto grado di finitura e condizioni di manutenzione, anche per via della suddetta ristrutturazione edilizia sopracitata. In corrispondenza della scala che collega il piano primo al secondo, sono presenti alcune parti dove la vernice dell'intonaco risulta scrostata, e alcune zone con presenza di muffe e licheni. Solamente il piano sottotetto non abitabile al piano secondo, risulta ancora al grezzo, senza nessuna finitura, priva di pavimentazione e intonaco sulla superficie dei muri interni. Stato di conservazione generale: nel formulare un giudizio si può affermare che le rifiniture esistenti sono discrete e il fabbricato si trova in buon stato conservativo, tranne per l'ambiente non abitabile compreso dentro il sottotetto a copertura inclinata.		
Descrizione:	Unità immobiliare al piano primo per uso residenziale del tipo monofamiliare, con ingresso indipendente al PT, ubicata nel centro storico di prima matrice nel Comune di Villacidro, prov. SU, via Attilio Deffenu n.9, posizionata nella testata dell'isolato urbano. Non dispone di parcheggio interno ma solo sulla pubblica viabilità. Al piano secondo dispone di un sottotetto non abitabile e una terrazza piana.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ELENCO ALLEGATI:

- 1) documentazione fotografica;
- 2) planimetria catastale;
- 3) mappa catastale – scala 1: 1000;
- 4) ortofoto;
- 5) inquadramento urbano dell'immobile;
- 6) estratto PUC e piano di antica matrice – scala 1:2000; norme di attuazione;
- 7) tavole elaborati progettuali, autorizzazioni edilizie e stato attuale;
- 8) visure catastali storico ventennali;
- 9) visure conservatoria dei registri immobiliari;
- 10) verbale d'accesso immobile;

