

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ortu Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	4
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Dati Catastali	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Composizione lotto.....	11
Titolarità	11
Stato di occupazione	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Patti.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.713,74	17

All'udienza del 02/11/2023, il sottoscritto Geom. Ortu Gianfranco, con studio in Via Michelangelo, 42 A - 09023 - Monastir (SU), email gianfranco.ortu@tiscali.it, PEC gianfranco.ortu1@geopec.it, Tel. 347 4091844, Fax 070 7576564, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Campi, 11, piano 2 (Coord. Geografiche: 39.250480217175436; 9.12724858879131;)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PRECISAZIONI

Sulla base del certificato notarile, "ex legge 3 agosto 1998 n. 302", redatto dal Notaio Dott. Carlo Biotti Notaio, contenuto agli atti del fascicolo della procedura esecutiva R.ES. 185/2023, il sottoscritto ha potuto verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Di seguito si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni per l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento (Allegato n. 5).

I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione catastale attuale del bene oggetto del presente procedimento.

Il bene pignorato risulta accatastato, occorre presentare una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, al fine di correggere la difformità riscontrata in occasione del sopralluogo.

La verifica della conformità edilizia è stata eseguita confrontando lo stato attuale dei luoghi con gli elaborati di progetto relativi ai titoli abilitativi; si è accertato che l'unità immobiliare di via dei Campi, 11, risulta legittimata in forza dei seguenti titoli abilitativi (Allegato 9):

- concessione edilizia n. 435/2006C del 4/5/2006;
- voltura concessione edilizia in data 1/8/2006;
- variante approvata in data 14/3/2007 prot. n. 6016;
- certificato di agibilità n. 27/2007.

Lo stato di fatto risulta difforme dallo stato autorizzato con l'ultima variante approvata in data 14/3/2007 prot. n. 6016.

-È stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari il certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia, di stato libero dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è:

- residente nel Comune di Cagliari in via dei Campi n. 11;

- risulta di stato libero;

L'indirizzo in atti dell'immobile pignorato risulta corretto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 26/07/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Sulis	21/07/1952	5493	18619
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/1999 al 17/03/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registri Immobiliari Cagliari	26/07/1999	20455	30833
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/03/2003 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registri Immobiliari Cagliari	17/03/2003	11231	16606
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cagliari	15/02/2005	58	115
Dal 03/10/2005 al 13/06/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Garau Antonio	03/10/2005	14459	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2006 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dolia Enrico	13/06/2006	160959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2007 al 24/11/2021	**** Omissis ****	Unità afferenti edificate su area urbana			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pratica CA0054239	06/02/2007	11050	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/11/2021 al 16/04/2024	**** Omissis ****	Sentenza traslativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cagliari	24/11/2021	5128	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Provenienza ventennale: per maggior completezza si veda l'allegato 5 (ispezioni ipotecarie), l'allegato 2 (visure storiche).

Si precisa che con sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Cagliari in data 24/11/2021 n.5128 di rep. trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari il 28/06/2022 ai n.ri 21013-15628 (a seguito della domanda giudiziale per esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto emessa dal Tribunale di Cagliari in data 26/05/2008 n.8953 di rep. trascritta presso l'Agenzia del territorio di Cagliari il 09/07/2008 ai n.ri 24111-16411), la proprietà passava da "3P COSTRUZIONI EDILI" SRL (già "COSTRUZIONI EDILI DI PUDDU ISIDORO" SRL) con sede in Sestu (CA) e C.F. 03001720923, a **** Omissis ****, sopra generazizzata per la piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia capitale
Iscritto a Cagliari il 14/06/2006
Reg. gen. 25943 - Reg. part. 4337
Importo: € 800.000,00
Capitale: € 400.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99
Iscritto a Cagliari il 06/09/2010
Reg. gen. 30063 - Reg. part. 7647
Importo: € 0,00
- **Ipoteca legale** derivante da sentenza traslativa
Iscritto a Tribunale di Cagliari il 28/06/2022
Reg. gen. 21014 - Reg. part. 3149
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - esecuzione specifica obbligo concludere contratto**

Trascritto a Tribunale di Cagliari il 09/07/2008

Reg. gen. 24111 - Reg. part. 16411

- **Atto Giudiziario - Sentenza Traslativa**

Trascritto a Tribunale di Cagliari il 28/06/2022

Reg. gen. 21013 - Reg. part. 15628

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tribunale di Cagliari il 17/07/2023

Reg. gen. 24029 - Reg. part. 18001

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Cagliari il 18/05/2007

Reg. gen. 20055 - Reg. part. 3227

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute dall'Agenzia del Territorio risulta che l'onere di cancellazione a carico della procedura riguarda:

- N. 1 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 (tassa ipotecaria € 35,00);

- N. 1 verbale di pignoramento immobili (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00).

Pertanto, in relazione alle formalità da cancellare, l'importo stimato per le annotazioni ammonta a € 329,00.

DESCRIZIONE

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina: a nord/ovest con pubblica via dei Campi; a sud/ovest con proprietà particella 3102; a sud/est con sub 5 (B.C.N.C.), e particella 1143; a nord/est con proprietà particelle 1795 e 3068.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,35 mq	65,31 mq	1	65,31 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto	54,21 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq	0,00 m	Secondo
Terrazza	93,07 mq	102,38 mq	0,10	10,24 mq	0,00 m	Terzo (lastrico solare)
Posto auto scoperto	13,68 mq	13,68 mq	0,18	2,46 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:		93,01 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		93,01 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica dell'abitato, a circa 700 metri, dal centro sociale, burocratico e commerciale del Comune di Cagliari-Pirri. Questo è comunque raggiunto e servito dai principali servizi.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, lo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere "discreto".

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari quali: (vano scala, riserva idrica, passo carraio, area manovra), (vedasi allegato n. 3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	3	3067	4	3	A3	4	3,5 vani	86	271,14	T-2-3	

Corrispondenza catastale

Dal confronto fra la planimetria catastale (Allegato 3) e la planimetria rilevata (Allegato 7) in occasione del sopralluogo del 18/3/2024, si sono riscontrate variazioni. Le difformità consistono:

- nell'elaborato dimostrazione grafica subalterni (difforme dallo stato di fatto);
- variazione della planimetria non risulta aggiornata con lo stato di fatto, diversa distribuzione degli spazi interni. Al fine di regolarizzare tali difformità occorre presentare una variazione docfa.

Pertanto, si resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per un eventuale aggiornamento catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 3, Part. 3067, Sub. 4 Categoria A3 Superficie catastale 86
Dal 26/07/1999 al 17/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 3, Part. 3067, Sub. 4 Categoria A3 Superficie catastale 86
Dal 17/03/2003 al 03/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 3, Part. 3067, Sub. 4 Categoria A3 Superficie catastale 86
Dal 03/10/2005 al 13/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 3, Part. 3067, Sub. 4 Categoria A3 Superficie catastale 86
Dal 13/06/2006 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 3, Part. 3067, Sub. 4 Categoria A3 Superficie catastale 86
Dal 06/02/2007 al 24/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 3, Part. 3067, Sub. 4 Categoria A3 Superficie catastale 86
Dal 24/11/2021 al 16/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 3, Part. 3067, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 86 Rendita € 271,14 Piano T-2-3

Si precisa che con sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Cagliari in data 24/11/2021 n.5128 di rep. trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari il 28/06/2022 ai n.ri 21013-15628 (a seguito della domanda giudiziale per esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto emessa dal Tribunale di Cagliari in data 26/05/2008 n.8953 di rep. trascritta presso l'Agenzia del territorio di Cagliari il 09/07/2008 ai n.ri 24111-16411), la proprietà passava da "3P COSTRUZIONI EDILI" SRL (già "COSTRUZIONI EDILI DI PUDDU ISIDORO" SRL) con sede in Sestu (CA) e C.F. 03001720923, a **** Omissis ****, sopra generazizzata per la piena proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

Previsione del PUC nell'area ove ricade il bene pignorato:

il Piano Urbanistico Comunale, con le allegate Norme di Attuazione è stato adottato in via definitiva con Delibera del Consiglio Comunale ed è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 24 del 28/5/2015;

il Regolamento Edilizio vigente è aggiornato a seguito di variante adottata con DCC 29/2013, approvata con DCC 69/2013 e vigente dal 13/02/2014, BURAS n.8.

L'immobile pignorato ricade in Zona B8 (Zona "B" - di completamento residenziale - B8) del Piano Urbanistico Comunale (Allegato 10).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare urbana oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta legittimata dai seguenti titoli abilitativi (Allegato 9):

- concessione edilizia n. 435/2006C del 4/5/2006;
- voltura concessione edilizia in data 1/8/2006;
- variante approvata in data 14/3/2007 prot. n. 6016;
- certificato di agibilità n. 27/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In sede di sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare pignorata non è conforme all'ultimo progetto approvato. Lo stato di fatto risulta difforme dallo stato autorizzato con l'ultima variante approvata in data 14/3/2007 prot. n. 6016. Le difformità consistono: al piano secondo risulta un aumento di volume per la realizzazione di una cucina e l'ampliamento di una camera, diversa ubicazione del tramezzo di separazione fra le due camere; al piano superiore, lastrico solare risulta una superficie maggiore.

Al fine di regolarizzare tali difformità occorre rimuovere o demolire le difformità, presentare una domanda di sanatoria edilizia (accertamento di conformità, mancata SCIA o mancata comunicazione, Legge Regionale del 11/10/1985, n. 23, artt. 14 e 16). Pertanto, sarà applicata una sanzione pecuniaria non inferiore a euro 500. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Si resta a disposizione per un eventuale richiesta di sanatoria edilizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In data 18 marzo 2024 si è svolto il sopralluogo e si sono compiuti i rilievi presso l'immobile, alla presenza dell'occupante.

Di seguito si riporta la descrizione e la consistenza del bene oggetto di pignoramento in base a quanto potuto accertare.

L'immobile è sito nell'abitato di Cagliari-Pirri, in via dei Campi, civico 11: si tratta di un'unità immobiliare ad uso residenziale composta da un unico livello (piano secondo), un lastrico solare di pertinenza al piano superiore, un posto auto scoperto di pertinenza al piano terra. Tale fabbricato, evidenziato in rosso nell'elaborato progettuale (Allegato 9), appartiene ad un maggiore complesso di quattro appartamenti articolati su tre piani fuori terra. L'unità immobiliare è distinta al Catasto dei Fabbricati alla Sezione B, del Foglio 3, Particella 3067, Subalterno 4.

L'immobile ha accesso pedonale e carraio in via dei Campi civico 11. Da qui si accede ad un cortile condominiale sul quale si trova il portoncino di accesso ad uso comune per le quattro unità abitative.

Tramite vano scala ad uso comune si raggiunge il secondo piano sul quale si trova il portoncino d'ingresso all'unità abitativa in oggetto. Dal predetto portoncino si accede all'ingresso-soggiorno (superficie utile 23.55 mq), dalla porta finestra si accede ad un balcone che corre lungo tutto il perimetro della via dei Campi (superficie utile 15.87 mq), dal soggiorno è possibile accedere sulla destra alla cucina (ambiente non autorizzato) dotato di balcone (da progetto con superficie utile 22.45 mq, nello stato di fatto parte del balcone è occupato dalla cucina non autorizzata). Sulla sinistra si accede ad un disimpegno che porta al bagno munito di finestra (superficie utile 5.27 mq), ad una camera da letto singola (superficie utile 9.76 mq) con portafinestra che affaccia sul balcone, ad una seconda camera da letto matrimoniale (superficie utile 14.37 mq) con porta finestra che affaccia al balcone (da progetto superficie utile 15.89 mq, nello stato di fatto parte del balcone risulta occupato dall'ampliamento non autorizzato della camera e una cabina armadio).

L'altezza interna è pari a 2.70 ml ed è omogenea in quanto la copertura è un solaio interpiano, solo il disimpegno ha altezza diversa pari a 2.30 ml.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato (travi e pilastri). I solai di calpestio sono del tipo semi-prefabbricato latero-cementizio dallo spessore di 20 cm. Il solaio di copertura è piano protetto da manto impermeabile ma non rifinito; le tamponature e i tramezzi sono in laterizio; i prospetti esterni dell'edificio sono intonacati e tinteggiati ma presentano diverse zone ammalorate; i pavimenti interni ed il battiscopa sono in mattonelle di gres porcellanato ad eccezione del disimpegno e le camere da letto che sono rifinite con pavimento in legno tipo parquet;

L'impianto elettrico e quello idrico-sanitario sono del tipo sottotraccia; il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia, vasca, tutte le apparecchiature sanitarie sono complete di rubinetteria.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è realizzato con pompe di calore aria-aria per soggiorno e camera da letto.

Si tratta di un'abitazione di tipo civile con finiture e dotazione impiantistica di tipo medio.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Campi, 11, piano 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

È stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari il certificato contestuale di residenza, di stato civile, di stato di famiglia, di stato libero dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è:

- risulta di stato libero;
- risulta iscritta all'indirizzo via dei Campi n. 11 nel Comune di Cagliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato. Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/3/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato da **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 936,00

Nel condominio la spesa in comune ammonta ad una quota di circa € 78 mensili, la quale viene pagata regolarmente.

PATTI

Il sottoscritto, in occasione del sopralluogo effettuato in data 18/3/2024, ha potuto constatare che:

- l'immobile risulta occupato da **** Omissis ****;
- non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non è necessario procedere alla formazione di più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via dei Campi, 11, piano 2
Trattasi di un appartamento sito a Cagliari-Pirri in via dei Campi n. 11, al piano secondo (unico al piano) facente parte di un maggior fabbricato costruito negli anni 2006/2007, di tre piani fuori terra composto in totale da quattro unità abitative. Dalla via dei Campi, attraverso il passo carraio condominiale si accede al vano scala comune che porta all'ingresso dell'appartamento oggetto di stima. Dal pianerottolo

condominiale tramite portone in legno si accede all'ingresso-soggiorno che attraverso una porta finestra accede al balcone che corre lungo tutto il lato strada, la cucina che affaccia sul balcone, un disimpegno che porta alle due camere da letto, anch'esse servite da balcone, ed al bagno. Sono pertinenze esclusive un posto auto scoperto, ubicato al piano terra, il sovrastante lastrico solare di copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3067, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 133.004,30

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è utilizzato il criterio di stima comunemente definito a "valore di mercato", adottando il metodo di stima "sintetico comparativo" (Manuale operativo del Valutatore immobiliare, metodo e pratica per l'applicazione degli standard estimativi, Arch. Graziano Castello edito da Legislazione Tecnica S.r.l. 2016). Si è proceduto al reperimento di una serie di valori che, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche, della zona di ubicazione, dello stato di conservazione dell'immobile, della condizione di agibilità o meno, ecc., esprima un valore attendibile di vendita che, applicato all'unità immobiliare in oggetto, fornisce il valore medio commerciale della stessa. Le indagini sul mercato immobiliare di Cagliari - che il sottoscritto ha condotto sia attraverso la consultazione dei dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia mediante ricerca presso alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di interesse - consentono di attribuire all'immobile di via dei Campi, 11 (tenuto conto del livello di finiture presenti, della vetustà dello stesso, dei lavori occorrenti per piccole manutenzioni ordinarie, della piena proprietà) un valore unitario di 1.430,00 €/mq (compreso fra un minimo di 1.200,00 €/mq e un massimo di 1.600,00 €/mq). A dedurre importo dei lavori per opere di manutenzione ordinaria e ripristino dello stato d'uso; A dedurre importo per spese tecniche occorrenti per accertamento di conformità e variazione catastale, oneri di regolarizzazione urbanistica; così come da tabella deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - Via dei Campi, 11, piano 2	93,01 mq	1.430,00 €/mq	€ 133.004,30	100,00	€ 133.004,30
				Valore di stima:	€ 133.004,30

Valore di stima: € 133.004,30

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	%	10
Stato d'uso e di manutenzione	%	3

Valore finale di stima: € 115.713,74

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del centro urbano, 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 - all'esito di un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato (condotta indicando sia il valore per mq che il valore complessivo e considerando pure eventuali adeguamenti e correzioni della stima) - hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnalano le seguenti riserve o particolarità:

che lo stato legittimo non corrisponde allo stato di fatto, sopralluogo del 18/3/2024. In relazione all'immobile oggetto di pignoramento, risulta costruito in virtù dei provvedimenti edilizi riportati nell'allegato alla presente relazione. L'accesso agli atti è stato effettuato presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Cagliari in data 13/7/2022. Nello specifico da un confronto con il progetto di variante ultimo assentito e lo stato di fatto risulta: al piano secondo è stato realizzato un nuovo ambiente cucina sfruttando parte del balcone scoperto che si affaccia al parcheggio condominiale, la camera da letto che affaccia al parcheggio condominiale è stata ampliata sfruttando il balcone scoperto, nelle camere è presente una diversa distribuzione dei tramezzi interni. Nel soprastante lastrico solare, al piano terzo, la superficie di calpestio è aumentata in quanto il solaio copre l'intero perimetro compreso i balconi; per ripristinare lo stato dei luoghi è necessario rimuovere o demolire le opere non assentite o eventualmente eseguire un intervento di sanatoria edilizia, accertamento di conformità per le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali, con applicazione delle relative sanzioni pari al doppio del costo di produzione delle parti di opere realizzate in difformità al permesso di costruire.

che i dati di identificazione catastale, come riportato nei documenti allegati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto; i dati catastali sono conformi; la planimetria non è conforme allo stato di fatto, e in particolare sussistono difformità rilevanti (i due balconi sono diventati il proseguo di due ambienti chiusi, il lastrico solare occupa l'intera superficie sottostante), tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. L'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto risulta regolare. Suddetta mancata corrispondenza va regolarizzata presentando una nuova planimetria con variazione catastale con la procedura Docfa.

che l'appartamento oggetto di pignoramento risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****.

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.

Monastir, li 20/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ortu Gianfranco

14 / 17
14 di 17

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO N. 1 VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO N. 2 VISURE STORICHE (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO N. 3 ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO N. 4 ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO N. 5 ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO N. 6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO N. 7 RILIEVO UNITA IMMOBILIARE (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO N. 8 CERTIFICATO CONTESTUALE (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO N. 9 CONCESSIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO N. 10 NORME TECNICHE (Aggiornamento al 16/04/2024)

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 Cagliari (CA) - Via dei Campi, 11, piano 2

Trattasi di un appartamento sito a Cagliari-Pirri in via dei Campi n. 11, al piano secondo (unico al piano) facente parte di un maggior fabbricato costruito negli anni 2006/2007, di tre piani fuori terra composto in totale da quattro unità abitative. Dalla via dei Campi, attraverso il passo carraio condominiale si accede al vano scala comune che porta all'ingresso dell'appartamento oggetto di stima. Dal pianerottolo condominiale tramite portone in legno si accede all'ingresso-soggiorno che attraverso una porta finestra accede al balcone che corre lungo tutto il lato strada, la cucina che affaccia sul balcone, un disimpegno che porta alle due camere da letto, anch'esse servite da balcone, ed al bagno. Sono pertinenze esclusive un posto auto scoperto, ubicato al piano terra, il sovrastante lastrico solare di copertura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3067, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Previsione del PUC nell'area ove ricade il bene pignorato: il Piano Urbanistico Comunale, con le allegate Norme di Attuazione è stato adottato in via definitiva con Delibera del Consiglio Comunale ed è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 24 del 28/5/2015; il Regolamento Edilizio vigente è aggiornato a seguito di variante adottata con DCC 29/2013, approvata con DCC 69/2013 e vigente dal 13/02/2014, BURAS n.8. L'immobile pignorato ricade in Zona B8 (Zona "B" - di completamento residenziale - B8) del Piano Urbanistico Comunale (Allegato 10).

Prezzo base d'asta: € 115.713,74

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.713,74**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via dei Campi, 11, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3067, Sub. 4, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	93,01 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, lo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere "discreto".		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento sito a Cagliari-Pirri in via dei Campi n. 11, al piano secondo (unico al piano) facente parte di un maggior fabbricato costruito negli anni 2006/2007, di tre piani fuori terra composto in totale da quattro unità abitative. Dalla via dei Campi, attraverso il passo carraio condominiale si accede al vano scala comune che porta all'ingresso dell'appartamento oggetto di stima. Dal pianerottolo condominiale tramite portone in legno si accede all'ingresso-soggiorno che attraverso una porta finestra accede al balcone che corre lungo tutto il lato strada, la cucina che affaccia sul balcone, un disimpegno che porta alle due camere da letto, anch'esse servite da balcone, ed al bagno. Sono pertinenze esclusive un posto auto scoperto, ubicato al piano terra, il sovrastante lastrico solare di copertura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato. Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 18/3/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, lo stesso risultava occupato da **** Omissis ****.		