

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tore Giuseppangelo, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2023 del R.G.E.
promossa da

contro



Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto	8
Titolarità	8
Stato di occupazione.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Patti.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



In data 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Tore Giuseppangelo, con studio in Via Porrino, 23 - 09028 - Sestu (CA), email ing.angelotore@gmail.com, PEC giuseppangelo.tore@ingpec.eu, Tel. 392 76 50 034, Fax 070 54 36 731, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sanluri (SU) - via Cavarò n. 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione depositata nel fascicolo è risultata completa, sono stati effettuati l'accesso agli atti, in modalità telematica, presso l'ufficio tecnico (allegato A) e l'ufficio Anagrafe (allegato D) del Comune

di Sanluri e all'Agenzia del Territorio per la verifica del censimento catastale dell'immobile (Allegato E). Sono stati richiesti all'amministratore i documenti relativi alla gestione del condominio (allegato F)

PRECISAZIONI

Non sono necessarie ulteriori valutazioni sull'immobile

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/2003 al 27/02/2008		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianmassimo Sechi	08/04/2003	59069	17782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cagliari	09/04/2003	15436	11673
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2008 al 29/02/2008		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	Notaio Maria Cristina Lobina	27/02/2008	32641	9572
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle entrate di Cagliari	29/02/2008	7114	4823
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2008	Costituzione di vincolo			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Maria Cristina Lobina	27/02/2008	32642	9573
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate di Cagliari	29/02/2008	7116	4824
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Non sono stati registrati atti successivi al pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 25/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depennare le formalità sopra riportate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria.

DESCRIZIONE

CONFINI

il fabbricato è realizzato su un lotto di forma irregolare, l'accesso agli appartamenti avviene da un camminamento comune.

il fabbricato confina a sud con via Cavaro, a Nord con via Leonardo da Vinci a est con lotto parzialmente edificato e a ovest con altro lotto edificato. L'immobile oggetto di perizia ha accesso dal camminamento comune, il retro affaccia su piccolo cortile privato mentre i due lati confinano con altri appartamenti. l'accesso al posto auto e cantina avviene, per i condomini dalla scala condominiale mentre per le auto si accede dalla via Leonardo da Vinci.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,90 mq	58,84 mq	1	58,84 mq	2,70 m	T
Loggia	8,40 mq	8,98 mq	0,40	3,59 mq	2,70 m	T
Cortile	24,26 mq	26,35 mq	0,18	4,74 mq	0,00 m	T
Veranda	9,05 mq	9,05 mq	0,95	8,60 mq	2,70 m	T
Box	15,30 mq	18,13 mq	0,20	3,63 mq	2,77 m	-1
Posto auto coperto	12,50 mq	12,50 mq	0,20	2,50 mq	2,77 m	-1
Totale superficie convenzionale:				81,90 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	81,90 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come già specificato, il bene oggetto di pignoramento è formato da un appartamento, box cantina e posto auto. le parti comuni sono computate nei millesimi dell'appartamento pertanto non hanno un incidenza condominiale (allegato F).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato nel triennio 2004/2007, l'appartamento compreso di pertinenze è in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono il corridoio di passaggio, accesso via Cavaro, che porta agli appartamenti, e l'accesso carraio dalla via Leonardo da Vinci.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	3558	3		A3	3	4,5	77	278,89	S1-T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale differisce in maniera non significativa, rispetto allo stato di fatto, pertanto non necessita aggiornare la planimetria. la cantina ha una piccola nicchia nella parte sinistra creata da un pilastro che non è adiacente alla muratura di confine.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/2008 al 07/04/2025		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 3558, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 77 Rendita € 278,89

I titolare catastali corrispondono a quelli reali, si precisa che l'immobile a uso abitazione è censito con la cantina e il posto auto, vedi visura e planimetria catastale allegati

NORMATIVA URBANISTICA

il fabbricato sorge in un lotto classificato nel Puc come zona B2, si rispettano le distanze dai confini pari a 5 m. Sulla via Cavaro, accesso pedonale al fabbricato si è richiesta una deroga al rispetto delle distanze dal confine in quanto il lotto ha un fronte strada inferiore a 24 m.

Indice di fabbricabilità fondiario pari 3 mc/mq, indice di copertura massima paria a 0.60, altezza massima pari a 7.50 m.

Sono rispettati gli indici previsti nel PUC relativamente alla zona di edificazione.

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.

il fabbricato è stato autorizzato mediante concessione edilizia originaria n. C099/03 del 29/12/2003 rilasciata dal comune di Sanluri in data 09/01/2004 n. prot. 285.

Variante in corso d'opera, D.I.A. presentata in data 13/12/2006 n. prot. 18048, registrata con pratica edilizia n. 0084/2006

Dichiarazione di fine lavori in data 02/02/2007

Certificato di Collaudo statico depositato presso gli uffici del GGCC di Cagliari in data 23/01/2007 prot. n. 260

Sono state rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, non sono dichiarate le dichiarazioni di conformità degli impianti idrico sanitari e del gas.

In data 27/03/2007 è stato rilasciato il certificato di agibilità

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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nei documenti rilasciati dall'UT del comune di Sanluri non risulta depositata la relazione energetica (ex legge 10/91) ma è presente una dichiarazione del progettista in cui si dichiara che saranno rispettate le norme sui consumi energetici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il fabbricato edificato su tre livelli (seminterrato, terra e piano primo) è stato costruito con un sistema intelaiato in c.a. (travi-pilastrini). La muratura di tipo portante è in muro a blocchi di tipo POROTON, i solai sono in latero-cemento dello spessore di 24 cm, i muri di sostegno al piano interrato sono in c.a., tramezzi in mattoni forati da 8 cm. Gli intonaci esterni sono colorati in pasta lamato medio (rivestimento murale quarzifero di grana media a base di copolimeri sintetici in emulsione acquosa pigmenti coloranti selezionati e riempitivi silicei (a granulometria controllata)). Gli intonaci interni sono lisciati e tinteggiati, i pavimenti sono in gres mentre le piastrelle nella parete angolo cottura e nel bagno sono in ceramica. Porte e finestre sono realizzate in legno naturale con tapparelle in pvc. l'appartamento è dotato di impianto elettrico con quadro d'appartamento dotato di interruttori generale e a servizio della linea luci, prese e cdz, idrico sanitario e climatizzazione a pompe di calore sia nel soggiorno che nella camera da letto, l'unità esterna è posata nel balcone adiacente al cortile di proprietà. Al piano seminterrato troviamo la cantina e il posto auto, anche questi ambienti sono in buono stato di conservazione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sanluri (SU) - via Cavaro n. 7, piano T

TITOLARITÀ

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'esecutato è deceduto

l'immobile non è arredato in quanto, come riferito dall'amministratore del Condominio durante il sopralluogo, è stato sgomberato dagli arredi da persone legate da parentela al de cuius.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 750,00

l'amministratore del condominio ha presentato il resoconto delle quote condominiali da evadere per un totale pari a 2857,38 per gli anni 2021 e parte del 2025

PATTI

Per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risultano contratti di locazione in essere

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono servitù passive o attive relativamente all'immobile oggetto di esecuzione

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non si ritiene essere possibile la formazione di più lotti

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sanluri (SU) - via Cavarò n. 7, piano T

l'immobile è sito al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli, piano interrato adibito a parcheggio e cantine, piano terra e piano primo a uso residenziale. il bene oggetto di perizia è composto da appartamento, cantina e posto auto censiti come unico bene immobile (fgl. 21 part. 3558 sub 3) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 3558, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 79.558,50 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, i dati dimensionali (superfici e volumi) ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. i beni oggetto di perizia sono considerati come facenti parte di un unico lotto in quanto l'appartamento deve essere dotato di un posto auto, pertanto non si possono creare più lotti. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di

eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. i beni oggetto di perizia sono considerati come facenti parte di un unico lotto in quanto l'appartamento deve essere dotato di un posto auto, pertanto non si possono creare più lotti. La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione occorre determinare il valore venale attuale dell'immobile, Il criterio del più probabile valore di mercato appare, quindi, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto «esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato». Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. Al fine di attribuire un valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto attraverso indagini approfondite nel mercato immobiliare locale, si è quindi optato per l'utilizzo del procedimento di stima sintetico comparativo. Si procede con il calcolo della superficie commerciale moltiplicato per il prezzo a mq. La superficie commerciale di stima si ottiene con la seguente formula: $Sc = Sl + xS1 + yS2 +zS3$ Dove: Sc = Superficie commerciale; Sl = Superficie lorda (superficie comprese le murature interne ed esterne); x, y, z = pertinenze Coefficienti stima; S1, S2, S3 = Superfici accessorie; La costruzione è successiva al 1°settembre 1967. La costruzione è conforme alle concessioni amministrative, infatti, dal confronto tra gli elaborati di progetto e il rilievo eseguito non sono state rilevate delle difformità che non rispettino le tolleranze definite dalle leggi e normative di settore. Si precisa che è stata presentata una pratica all'Ufficio Suape definita come "Sanatoria Edilizia - Mancata SCIA trasmessa prima dell'accertamento dell'esecuzione delle opere abusive" con oggetto: Scia a sanatoria per variante in corso d'opera non sostanziale trasmessa dopo la conclusione dei lavori del condominio sito in Sanluri via Pietro Cavarò 7. Relativamente a questa pratica, si è appurato, presa visione della documentazione ricevuta dopo richiesta di accesso agli atti, che si sono apportate delle variazioni del piano interrato a uso locali cantine e posti auto (superfici e eliminazione dei corpi scala). Riepilogando, l'immobile oggetto di perizia, composto da appartamento e cantina più posto auto ha una superficie commerciale pari a 75,77 mq. Considerato un valore medio dell'immobile di 1050 €/mq si ottiene un valore dell'immobile di 79558,5 €. L'importo sarà decurtato delle spese condominiali (2002-2024), pari a 2857,38 €, Pertanto si stima un valore di vendita pari a 76.701,12 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sanluri (SU) - via Cavarò n. 7, piano T	81,90 mq	1.050,00 €/mq	€ 79.558,50	100,00	€ 79.558,50
				Valore di stima:	€ 79.558,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve o particolarità da segnalare, se non quanto già riportato nella perizia.

Si evidenzia che l'esecutato è deceduto in data 05/06/2020 prima della procedura di pignoramento dell'immobile (atto di pignoramento in data 18/07/2023).

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.

Sestu, li 13/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tore Giuseppangelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - D-Stato di famiglia-Certificato di morte (Aggiornamento al 12/02/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - F-Documenti Condominio (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - E-Documenti catastali (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - A-Documenti di progetto Rilasciata dall'Ufficio Tecnico (Aggiornamento al 18/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - B-Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C-Verifica del progetto approvato-Rilievo (Aggiornamento al 16/07/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sanluri (SU) - via Cavaro n. 7, piano T
l'immobile è sito al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli, piano interrato adibito a parcheggio e cantine, piano terra e piano primo a uso residenziale. il bene oggetto di perizia è composto da appartamento, cantina e posto auto censiti come unico bene immobile (fgl. 21 part. 3558 sub 3) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 3558, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il fabbricato sorge in un lotto classificato nel Puc come zona B2, si rispettano le distanze dai confini pari a 5 m. Sulla via Cavaro, accesso pedonale al fabbricato si è richiesta una deroga al rispetto delle distanze dal confine in quanto il lotto ha un fronte strada inferiore a 24 m. Indice di fabbricabilità fondiario pari 3 mc/mq, indice di copertura massima paria a 0.60, altezza massima pari a 7.50 m. Sono rispettati gli indici previsti nel PUC relativamente alla zona di edificazione.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sanluri (SU) - via Cavaro n. 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 3558, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	81,90 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato nel triennio 2004/2007, l'appartamento compreso di pertinenze è in buono stato di conservazione		
Descrizione:	l'immobile è sito al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli, piano interrato adibito a parcheggio e cantine, piano terra e piano primo a uso residenziale. il bene oggetto di perizia è composto da appartamento, cantina e posto auto censiti come unico bene immobile (fgl. 21 part. 3558 sub 3)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

