

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Stara Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	4
Consistenza.....	4
Stato conservativo	4
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Composizione lotto	6
Titolarità.....	6
Stato di occupazione.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2016 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.300,00	10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 18/01/2024, il sottoscritto Ing. Stara Maurizio, con studio in Via Abba, 43 - 09127 - Cagliari (CA), email maurizio.stara@gmail.com, PEC maurizio.stara@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - via Tempio n°1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/2005 al 15/06/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Werter Romagno	14/06/2005	5.887	1.630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/06/2012		
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Cagliari il 17/04/2008
Reg. gen. 14549 - Reg. part. 6453
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 01/06/2016
Reg. gen. 14924 - Reg. part. 11281
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di appartamento posto al piano terra di maggiore fabbricato composto da ingresso/disimpegno su cui affacciano bagno, due stanze e salotto. Completa l'immobile un angolo cottura comunicante con salotto e

disimpegno. L'accesso all'appartamento avviene da lato nord tramite portoncino posto su vano comune. Presente porta finestra su lato est che permette l'accesso dal soggiorno al cortile comune. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. Sono presenti impianti idrici ed elettrici sotto traccia per i quali non sono state riscontrate anomalie. Il bagno e l'angolo cottura presentano rivestimento sulle pareti. E' presente impianto di climatizzazione canalizzato per il quale viene riferito il non funzionamento. L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite boiler elettrico. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre le porte interne sono in legno. Non sono state rilevate all'interno degli ambienti macchie di umidità o distacchi di materiali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1177	3		A4	1	4 vani	64	206,58		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Si rileva diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di nuova tramezzatura per ricollocazione del locale bagno nella prima parte del disimpegno e demolizione di tramezzo divisorio dell'ex bagno, il quale risulta adibito ad angolo cottura. Inoltre rispetto alla planimetria catastale non risulta presente porta divisoria tra disimpegno e salotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1941 al 29/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1177, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 64 Rendita € 206,58 Piano T

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale nella zona omogenea A centro storico, sottozona A1 conservative. Tale piano è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 23/06/2016.

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.

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Carbonia sono stati forniti i seguenti titoli urbanistici: condono edilizio n°3633 prot. n°12906 del 10/06/1986, relazione di asseverazione per compimento opere interne n°290 prot. n°20072 del 08/07/2005. E' stato inoltre fornito atto di provenienza rep.n°5887 del 14/06/2005 Notaio Werther Romagno all'interno del quale all'art.n°4 viene indicato "che le opere di costruzione del fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione, sono iniziate anteriormente al 01/09/1967", data di entrata in vigore dell'obbligo di richiesta di titolo urbanistico, introdotto dalla Legge n°765 del 06/08/1967.

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.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico allegato al titolo urbanistico n°290 del 08/07/2005, fornito dall'ufficio tecnico del comune di Carbonia.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - via Tempio n°1

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)

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Carbonia non si ha evidenza di esistenza di vincoli di qualsiasi natura sull'immobile.

STIMA / FORMAZIONE 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - via Tempio n°1

Immagine sito in zona semi centrale del comune di Carbonia, posto al piano terra di maggiore fabbricato ex proprietà IACP composto da tre locali, angolo cottura, bagno e disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1177, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 44.800,00

La stima dell'immobile è stata espressa tramite ricerca di mercato per abitazioni con caratteristiche simili a quella oggetto di incarico, tenendo conto delle caratteristiche della zona e della tipologia del fabbricato di cui fa parte. L'analisi ha permesso di individuare opportuno parametro unitario, il quale è stato applicato alla consistenza commerciale dell'appartamento. Alla stima ricavata sono stati detratti i costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale, non conforme allo stato dei luoghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carbonia (SU) - via Tempio n°1	64,00 mq	700,00 €/mq	€ 44.800,00	100,00	€ 44.800,00
Valore di stima:					€ 44.800,00

Valore di stima: € 44.800,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
aggiornamento catastale	€	500



Valore finale di stima: € 44.300,00



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.

Cagliari, li 04/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Stara Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - condono n°3633 del 10/06/1986
- ✓ Atto di provenienza - rep. n°5887 del 14/06/1986
- ✓ Concessione edilizia - asseverazione opere interne n°290 del 08/07/2005
- ✓ Planimetrie catastali



- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - via Tempio n°1
Immobile sito in zona centrale del comune di Carbonia, posto al piano terra di maggiore fabbricato ex proprietà IACP composto da tre locali, angolo cottura, bagno e disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1177, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale nella zona omogenea A centro storico, sottozona A1 conservative. Tale piano è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 23/06/2016.

Prezzo base d'asta: € 44.300,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carbonia (SU) - via Tempio n°1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1177, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	<p>Trattasi di appartamento posto al piano terra di maggiore fabbricato composto da ingresso/disimpegno su cui affacciano bagno, due stanze e salotto. Completa l'immobile un angolo cottura comunicante con salotto e disimpegno. L'accesso all'appartamento avviene da lato nord tramite portoncino posto su vano comune. Presenta porta finestra su lato est che permette l'accesso dal soggiorno al cortile comune. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. Sono presenti impianti idrici ed elettrici sotto traccia per i quali non sono state riscontrate anomalie. Il bagno e l'angolo cottura presentano rivestimento sulle pareti. E' presente impianto di climatizzazione canalizzato per il quale viene riferito il non funzionamento. L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite boiler elettrico. Gli infissi esterni sono in alluminio mentre le porte interne sono in legno. Non sono state rilevate all'interno degli ambienti macchie di umidità o distacchi di materiali.</p>		
Descrizione:	Immobile sito in zona semi centrale del comune di Carbonia, posto al piano terra di maggiore fabbricato ex proprietà IACP composto da tre locali, angolo cottura, bagno e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato.		

