

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA ARGENTIERA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n.223/2023

GIUDICE EE.II.: DOTT.SSA IELO FLAMINIA

CTU: ING. IVAN LECCA

Elaborato:

perizia dell'esperto ex art. 568 C.P.C.

VERSIONE PRIVACY

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lecca Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Stato conservativo	5
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Composizione lotto	7
Titolarità	7
Stato di occupazione.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

All'udienza del 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Lecca Ivan, con studio in Via Palestrina 118 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email lcivan@tiscali.it, PEC ivan.lecca@ingpec.eu, Tel. 070 2355921, Fax 070 2355921, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Carbonia (SU) - via Libeccio 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1988 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio Loriga	13/01/1988	161453	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2008 al 29/07/2024	**** Omissis ****	Atto Giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cagliari	08/02/2008	118	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Cagliari	18/03/2008	9729	6604
		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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Cagliari il 24/04/2008
Reg. gen. 15017 - Reg. part. 2766
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cagliari il 06/09/2023
Reg. gen. 29356 - Reg. part. 22140
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con: 1. Via Libeccio strada di accesso all'abitazione e tre mappali censiti al NCEU al Foglio 23 mapp.2896 - Foglio 23 mapp.570 - Foglio 23 mapp.2603

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villa	111,16 mq	133,59 mq	1	133,59 mq	2,90 m	T
Locale di deposito	73,17 mq	106,35 mq	0,33	35,10 mq	2,00 m	1
Cortile	287,55 mq	287,55 mq	0,18	51,76 mq	0,00 m	

		Categoria A7 Cl.U, Cons. 8 vani Rendita € 1.136,21 Piano t-1 Graffato si
Dal 09/11/2015 al 29/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 567 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8 vani Superficie catastale 203 Rendita € 1.136,21 Piano t-1 Graffato si

Esiste corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare si trova nel Piano Urbanistico in zona omogenea C, di espansione residenziale - Sottozona C1.1.: Espansioni pianificate (piano di lottizzazione attuati o in corso di attuazione) in Carbonia Centro, con Indice Territoriale max pari a mc/mq 1,50;

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 non risulta agibile.

Concessione Edilizia n.77/88 del 29/02/1988

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.

Il CTU in fase di sopralluogo ha riscontrato delle leggere difformità della disposizione interna al piano terra e delle difformità maggiori per quanto riguarda la disposizione degli ambienti del sottotetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1. la struttura di fondazione è con plinti in cemento armato gettato in opera;
2. esposizione della facciata su via Libeccio è a sud/sud ovest;
3. l'altezza del piano terra è 290 cm, il sottotetto ha altezza misurata al colmo e 250 cm e alla gronda 100 cm;

- 4. la struttura verticale è in laterizio; (in condizioni sufficienti all'abitabilità);
- 5. solai i latero-cemento, travetti e pignate, (in condizioni sufficienti all'abitabilità);
- 6. copertura tetto a falde con finitura in tegole, (in condizioni sufficienti all'abitabilità);
- 7. le pareti interne sono tramezzi in laterizio da 8 cm (in condizioni sufficienti all'abitabilità);
- 8. pavimenti sono in gres porcellanato(in discrete condizioni);
- 9. infissi in legno, (in condizioni sufficienti all'abitabilità);
- 10. impianto elettrico sottotraccia, impianto termico sono presenti n.2 pompe di calore;
- 11. scale in legno (in buone condizioni);
- 12. facciata intonacata e non finita con pittura;
- 13. terreno privato che circonda la casa da ripulire.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Carbonia (SU) - via Libeccio 6

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Lo stato civile del Signor **** Omissis **** è celibe per questo motivo è stato indicato separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario, da entrambi gli anziani genitori e da un cane.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Carbonia (SU) - via Libeccio 6

Casa unifamiliare con terreno privato sita in zona residenziale urbanizzata lottizzata con abitazioni della medesima tipologia

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 567, Categoria A7, Graffato si

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

Valore di stima del bene: € 145.497,00

La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area vasta del comune di Carbonia nel medio e breve periodo. Consideriamo le caratteristiche costruttive e di finitura, la disposizione e dimensione degli ambienti ed il grado di manutenzione: l'immobile è stato edificato con una struttura portante in CA, le facciate sono stata intonacate al civile e manca la finitura. I tramezzi interni sono in laterizio forato da 8 cm intonacato al civile e finito con pittura, il solaio è tradizionale con travetti e pignate in laterizio, il pavimento dell'appartamento è realizzato in mattonelle di gres porcellanato. Il grado di manutenzione sia della struttura che delle finiture necessita di interventi manutenzione. La superficie netta residenziale calpestabile della abitazione è di mq 111,16 al piano terra più 73,17 mq di locali deposito il piano sottotetto, la disposizione interna è composta dalla zona giorno con un ingresso soggiorno e pranzo con ingresso al locale cottura e la zona notte composta da un disimpegno dal quale si accede alle due camere da letto di cui una ha il bagno, al bagno ed al servizio. La scala che permette l'accesso al sottotetto è situata nel soggiorno, la disposizione degli ambienti adibiti a locale deposito è differente da quella presente in progetto e assentita dal Comune di Carbonia. Il terreno di proprietà è di 287,55 mq. Il CTU ritiene che il valore a mq calcolato sulla superficie commerciale sia di € 800,00/mq. A questo valore vanno sottratti i costi, per rendere conforme l'appartamento, in quanto in fase di sopralluogo il CTU ha riscontrato delle difformità della disposizione interna rispetto alla Concessioni Edilizie ottenuta. Inoltre è necessario intervenire sui prospetti con intervento di manutenzione e realizzare la finitura mediante pittura. Il CTU ha valutato i costi relativi sia pratiche burocratiche necessarie per rendere conforme l'edificio, compresa la dichiarazione di agibilità che non è presente, e i costi per manutenzione prospetti in circa 30.000 €. La superficie commerciale dell'appartamento calcolata applicando ai vani principali, accessori ed alle pertinenze il coefficiente di ragguaglio il valore dell'unità residenziale in oggetto è pari a 220,45 mq. Il valore al mq dell'appartamento è di € 800,00 - € 30000 / 220,45 mq = € 663,91 €/mq. Il CTU ritiene che il valore di mercato contestualizzato sia di 660,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Carbonia (SU) - via Libeccio 6	220,45 mq	660,00 €/mq	€ 145.497,00	100,00	€ 145.497,00
Valore di stima:					€ 145.497,00

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.

Quartu Sant'Elena, li 24/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lecca Ivan

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO_1_atto trasferimento immobile (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO_2.1_VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO_2.2_PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO_3.1_CONCESSIONE EDILIZIA 77-1988 (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALLEGATO_3.2_ELABORATO GRAFICO (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO_4_doc ipotecaria (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO_5_certificato di stato civile (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO_6.1_DOC_FOTO (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO_6.2_planimetria posizione scatti foto (Aggiornamento al 08/10/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Carbonia (SU) - via Libeccio 6
Casa unifamiliare con terreno privato sita in zona residenziale urbanizzata lottizzata con abitazioni della medesima tipologia
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 567, Categoria A7, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'unità immobiliare si trova nel Piano Urbanistico in zona omogenea C, di espansione residenziale - Sottozona C1.1.: Espansioni pianificate (piano di lottizzazione attuati o in corso di attuazione) in Carbonia Centro, con Indice Territoriale max pari a mc/mq 1,50;



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Carbonia (SU) - via Libeccio 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 567, Categoria A7, Graffato si	Superficie	220,45 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile rispetto ai criteri di abitabilità è sufficiente, vanno sicuramente riviste le finiture delle pareti interne ed eseguite le pitturazioni esterne. Inoltre va totalmente riordinato, decespugliato e pulito il cortile di proprietà.		
Descrizione:	Casa unifamiliare con terreno privato sita in zona residenziale urbanizzata lottizzata con abitazioni della medesima tipologia		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario, da entrambi gli anziani genitori e da un cane.		

