

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE PERITALE

Esecuzione Immobiliare: R.Es. n. 230/2024

Promossa da: ** Omissis ******

Contro: ** Omissis ******

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia Cocco

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. Filippo Lecca

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lecca Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione	5
Confini	5
Consistenza	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Composizione lotto	8
Titolarità	8
Stato di occupazione	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 230/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



All'udienza del 28/10/2024, il sottoscritto Ing. Lecca Filippo, con studio in Via Argentiera 76 - 09121 - Cagliari (CA), email filippolecca@tiscali.it, PEC filippo.lecca@ingpec.eu, Tel. 338 3267141, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartucciu (CA) - Traversa Luras n.2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame degli atti depositati, il sottoscritto ha potuto accertare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. prodotta mediante certificazione notarile ipocatastale ventennale del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG).

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di stato civile e il certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia (vedasi all. A4).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1988 al 17/05/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Saba	20/12/1988	135170	15581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Cagliari	29/12/1988	30215	21150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2010 al 21/03/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Polli	17/05/2010	25464	14018
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria RR.II. di Cagliari	18/05/2010	16840	10689	
		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 18/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Cagliari il 09/11/2023
 Reg. gen. 36631 - Reg. part. 4215
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 4,60 %
 Rogante: Anni Maurizio
 Data: 24/11/2023
 N° repertorio: 101839
 N° raccolta: 31694

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Cagliari il 17/10/2024
 Reg. gen. 33045 - Reg. part. 25697
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina a sud-ovest con il vano scala e in distacco sul cortile interno; a nord-ovest sulla traversa Luras, a nord-est con la via Luras e a sud-est in distacco su cortile interno e con volume di altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	4,43 mq	4,43 mq	0,25	1,11 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	11,62 mq	11,62 mq	0,25	2,90 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	7,77 mq	7,77 mq	0,25	1,94 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				116,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo sia per quanto riguarda le strutture che per quanto riguarda le finiture.

PARTI COMUNI

Risulta proprietà condominiale il vano scala, con ingresso dalla Traversa via Luras n.2 e che consente l'accesso al piano primo e al piano sottotetto di altra proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	5606	3		A2	2	6,5	119	315,56	1		

Dal confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Cagliari, sono state riscontrate alcune difformità nella distribuzione interna degli ambienti. Altre difformità consistono nella modifica della destinazione di una stanza da letto in tinello e nella diversa sagoma di un balcone. Per maggiori dettagli vedere la planimetria allegata (all. A5).

Per rendere catastalmente conforme lo stato reale dei luoghi sarà necessario presentare una denuncia di variazione (DOCFA) al catasto fabbricati. I costi tecnici per tale variazione, comprendenti gli oneri catastali, sono quantificabili in euro 600,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/1988 al 20/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 9, Part. 2043, Sub. 2, Zc. 1 Categoria F5, Cons. 141 mq Piano 1
Dal 20/12/1988 al 07/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 9, Part. 2043, Sub. 2, Zc. 1 Categoria F5, Cons. 141 mq Piano 1
Dal 07/08/1995 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 9, Part. 2043, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 291,28 Piano 1
Dal 04/11/2005 al 05/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. D, Fg. 9, Part. 2043, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 315,56 Piano 1
Dal 05/05/2008 al 17/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2043, Sub. 3, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 315,56 Piano 1
Dal 17/05/2010 al 30/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 2043, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 315,56 Piano 1
Dal 30/06/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 5606, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 315,56 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 31/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 5606, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade, nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Quartucciu, all'interno della zona omogenea B - sottozona B2. Nelle zone classificate B2 "è previsto il rinnovo edilizio e urbanistico, con la progressiva sostituzione e la razionalizzazione del tessuto edilizio esistente e il possibile nuovo dimensionamento dei lotti". Esse sono normate dall'articolo 6 delle NTA del PUC (vedasi all. A8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata edificata su lastrico solare con Concessione Edilizia n.22 del 13/04/1989.

Con Autorizzazione Edilizia n.124 del 27/07/1995 furono realizzate alcune modifiche nella distribuzione interna e nella posizione degli infissi.

Con Concessione in Sanatoria n.229 del 11/04/2013 fu sanata la chiusura del vano scala condominiale.

Per gli atti autorizzativi vedere l'all. A9

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.

L'ultimo titolo edilizio da considerare ai fini della verifica della conformità edilizia dell'immobile è l'Autorizzazione Edilizia n.124 del 27/07/1995.

Rispetto a tale titolo autorizzativo, lo stato reale dei luoghi, accertato con sopralluogo del 03/12/2024, presenta alcune difformità che possono essere così elencate:

- 1) Modifiche interne nella distribuzione degli ambienti: demolizione del tramezzo di separazione tra il soggiorno e l'ingresso e la realizzazione di un tramezzo per la chiusura del disimpegno tra la zona giorno e la zona notte;
- 2) Modifiche di destinazione d'uso degli ambienti: realizzazione di un tinello con angolo cottura al posto di una stanza da letto;
- 3) Lieve modifica della sagoma del balcone ad angolo tra la via Luras e la traversa di via Luras;
- 4) Modifiche di volume realizzate mediante chiusura con infissi di alluminio e vetro del balcone sulla facciata sud-est del fabbricato.

Se le prime tre difformità possono essere oggetto di sanatoria edilizia, mediante la presentazione di un'unica pratica per mancata SCIA, l'aumento di volume non risulta sanabile e sarà pertanto necessario ripristinare lo stato dei luoghi con la rimozione degli infissi in alluminio e vetro a chiusura del balcone.

Il costo della pratica in sanatoria, comprendente spese tecniche, pagamento della sanzione per omessa presentazione della pratica edilizia (€ 500,00), diritti di segreteria e regolarizzazione catastale, è quantificabile complessivamente in € 4500,00.

A tali costi occorre sommare le spese per la rimozione degli infissi di cui al punto 4), quantificabili in 1000,00 €.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nordest/Nordovest/Sudest/Sudovest

Altezza media interna: 2,70 m

Strutture verticali: muratura portante.

Solai: laterocemento

Chiusure verticali: muro in blocchi di laterizio.

Pareti esterne (facciate): intonacate e tinteggiate.

Pareti interne: intonacate al civile con tinteggiatura per interni.

Pavimentazioni: piastrelle in gres ceramico.

Rivestimenti: le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle di gres ceramico.

Infissi esterni: i serramenti sono a battente in legno con sistema di oscuramento a persiana.

Infissi interni: legno

Sanitari: la dotazione dei sanitari dei bagni è costituita da lavabo, WC, bidet, doccia e vasca (nel solo bagno principale)

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico: sottotraccia

Impianto termico: autonomo con caldaia a gas e terminali a termosifoni

Impianto condizionamento: split system aria/aria

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartucciu (CA) - Traversa Luras n.2, piano 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

L'immobile risulta occupato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti di compravendita del 20/12//1988 Rep.135170, a rogito del Dott. Antonio Saba, e del 17/05/2010 Rep.25464, a rogito del Dott. Luigi Polli, si precisa che il lastrico solare al primo piano e il cortile sono esclusi dalla proprietà condominiale e che su detto cortile "gravano, a favore degli appartamenti che vi prospettano, servitù di luce, veduta, sporto e sciorinio di panni e servitù perpetua di accesso pedonale e servitù di posa in opera di scala per l'accesso ai piani superiori, scala che resterà condominiale".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartucciu (CA) - Traversa Luras n.2, piano 1
Appartamento al piano primo di un maggiore fabbricato su due piani fuori terra con accesso dalla Traversa via Luras.

Posta al margine nord dell'abitato di Quartucciu, in prossimità della S.S. 554, l'area intorno alla via Luras è caratterizzata da un'edificazione di tipo residenziale costituita principalmente da costruzioni a due o tre piani su fronte strada. La zona si caratterizza per la quasi totale mancanza di negozi di vicinato e servizi a supporto della funzione residenziale.

Con ingresso dal civico 2 della Traversa della via Luras, un vano scala conduce al piano primo da cui si accede all'unità immobiliare oggetto di valutazione. Varcata la porta caposcala, si entra in un grande ambiente soggiorno con angolo cottura e zona pranzo. Dal soggiorno si accede direttamente ad una stanza da letto e ad un disimpegno intorno al quale sono distribuiti i restanti vani dell'abitazione: una seconda stanza da letto, due bagni e un tinello. Completano la distribuzione tre balconi, uno dei quali chiuso con infissi in alluminio e vetro senza le necessarie autorizzazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 5606, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 191.730,00



Oneri di regolarizzazione edilizia: € 5.500,00

La possibilità offerta dal mercato immobiliare di reperire dati di compravendita relativi ad immobili simili a quello oggetto di pignoramento, ha permesso di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, che consente di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di esperienze di mercato relative a beni assimilabili a quelli oggetto della stima, per consistenza, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, dotazione di impianti ed accessori. Il primo passo compiuto è stato quello di svolgere le indagini per reperire le valutazioni di mercato competenti a beni simili oggetto di recente compravendita tramite indagini dirette, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, ed indirette, mediante pubblicazioni quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quello della FIAIP. Sulla base delle indagini svolte si ritiene di poter attribuire al bene oggetto di valutazione un valore unitario, riferito al mq commerciale, pari a 1650 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quartucciu (CA) - Traversa Luras n.2, piano 1	116,20 mq	1.650,00 €/mq	€ 191.730,00	100,00	€ 191.730,00
Valore di stima:					€ 191.730,00
Deprezziamenti - Oneri di regolarizzazione edilizia					€ 5.500,00
Valore di stima finale					€ 186.230,00

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 07/04/2025

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartucciu (CA) - Traversa Luras n.2, piano 1
Appartamento al piano primo di un maggiore fabbricato su due piani fuori terra con accesso dalla Traversa via Luras.

Posta al margine nord dell'abitato di Quartucciu, in prossimità della S.S. 554, l'area intorno alla via Luras è caratterizzata da un'edificazione di tipo residenziale costituita principalmente da costruzioni a due o tre piani su fronte strada. La zona si caratterizza per la quasi totale mancanza di negozi di vicinato e servizi a supporto della funzione residenziale.

Con ingresso dal civico 2 della Traversa della via Luras, un vano scala conduce al piano primo da cui si accede all'unità immobiliare oggetto di valutazione. Varcata la porta caposcala, si si entra in un grande ambiente soggiorno con angolo cottura e zona pranzo. Dal soggiorno si accede direttamente ad una stanza da letto e ad un disimpegno intorno al quale sono distribuiti i restanti vani dell'abitazione: una seconda stanza da letto, due bagni e un tinello. Completano la distribuzione tre balconi, uno dei quali chiuso con infissi in alluminio e vetro senza le necessarie autorizzazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 5606, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade, nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Quartucciu, all'interno della zona omogenea B - sottozona B2. Nelle zone classificate B2 "è previsto il rinnovo edilizio e urbanistico, con la progressiva sostituzione e la razionalizzazione del tessuto edilizio esistente e il possibile nuovo dimensionamento dei lotti". Esse sono normate dall'articolo 6 delle NTA del PUC (vedasi all. A8).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 230/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quartucciu (CA) - Traversa Luras n.2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 5606, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	116,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo sia per quanto riguarda le strutture che per quanto riguarda le finiture.		
Descrizione:	<p>Appartamento al piano primo di un maggiore fabbricato su due piani fuori terra con accesso dalla Traversa via Luras.</p> <p>Posta al margine nord dell'abitato di Quartucciu, in prossimità della S.S. 554, l'area intorno alla via Luras è caratterizzata da un'edificazione di tipo residenziale costituita principalmente da costruzioni a due o tre piani su fronte strada. La zona si caratterizza per la quasi totale mancanza di negozi di vicinato e servizi a supporto della funzione residenziale.</p> <p>Con ingresso dal civico 2 della Traversa della via Luras, un vano scala conduce al piano primo da cui si accede all'unità immobiliare oggetto di valutazione. Varcata la porta caposcala, si si entra in un grande ambiente soggiorno con angolo cottura e zona pranzo. Dal soggiorno si accede direttamente ad una stanza da letto e ad un disimpegno intorno al quale sono distribuiti i restanti vani dell'abitazione: una seconda stanza da letto, due bagni e un tinello. Completano la distribuzione tre balconi, uno dei quali chiuso con infissi in alluminio e vetro senza le necessarie autorizzazioni.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: **** Omissis ****. I dati dei soggetti occupanti sono meglio individuati nello stato di famiglia allegato (all. A4).		

