
TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tocco Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| Lotto 1..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Precisazioni..... | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Descrizione..... | 7 |
| Confini..... | 8 |
| Consistenza..... | 8 |
| Stato conservativo..... | 8 |
| Dati Catastali | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 10 |
| Composizione lotto..... | 11 |
| Titolarietà | 11 |
| Stato di occupazione | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 12 |
| Lotto 2..... | 13 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 14 |
| Precisazioni..... | 14 |
| Provenienze Ventennali..... | 14 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 15 |
| Descrizione..... | 15 |
| Confini..... | 16 |
| Consistenza..... | 16 |
| Stato conservativo..... | 16 |
| Parti Comuni..... | 16 |
| Dati Catastali | 16 |
| Cronistoria Dati Catastali | 17 |
| Normativa urbanistica..... | 17 |
| Regolarità edilizia..... | 17 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 18 |
| Composizione lotto..... | 18 |

| | |
|---|----|
| Titolarità | 18 |
| Stato di occupazione | 19 |
| Vincoli od oneri condominiali | 19 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 19 |
| Stima / Formazione lotti | 20 |
| Lotto 1 | 20 |
| Lotto 2 | 21 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 24 |
| Lotto 1 | 24 |
| Lotto 2 | 24 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 241/2015 del R.G.E..... | 26 |
| Lotto 1 | 26 |
| Lotto 2 | 26 |



INCARICO

All'udienza del 23/12/2016, il sottoscritto Ing. Tocco Cristina, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sestu (CA) - Loc. Cortexandra Via XIII Marzo 1908 n.7
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sestu (CA) - Via VIII Marzo 1908 n. 18, edificio A1, interno 37, piano 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

PRECISAZIONI

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene. Esiste inoltre la congruenza tra esegutati e soggetti titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/12/1989 al 16/05/2003 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Vacca Roberto | 14/12/1989 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Cagliari | 05/01/1990 | 589 | 505 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 16/05/2003 al 14/11/2007 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Polli Luigi | 16/05/2003 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Cagliari | 19/05/2003 | 20584 | 15664 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 14/11/2007 al 14/12/2018 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Grilletti Anna | 14/11/2007 | 18961 | 9757 |
| | | Trascrizione | | | |



| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|----------------------|--|-----------------------------------|------------|-----------|------------|
| | | Agenzia delle Entrate di Cagliari | 15/11/2007 | 45356 | 29950 |
| 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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 17/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 15/11/2007
Reg. gen. 45357 - Reg. part. 8792
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Percentuale interessi: 16,00 %
Rogante: Grilletti Anna
Data: 14/11/2007
N° repertorio: 18962
N° raccolta: 9758

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 01/07/2015
Reg. gen. 16630 - Reg. part. 13078
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato situato nel Comune di Sestu, in Loc. Cortexandra in Via VIII Marzo snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Sestu, foglio 37 mappale 881, sub 428 categoria C/1, classe 7 Rendita € 4.002,54.

Tale fabbricato fa parte di un gruppo di quattro edifici aventi una corte in comune a forma circolare con piazzetta centrale su cui si affacciano diversi locali tra i quali l'immobile in oggetto. Ad Esso si accede dall'ingresso alla corte dalla Via VIII marzo. Il prospetto ha una facciata a forma semicircolare con grandi vetrate che si affacciano sulla corte.

Il locale è composto da un unico ampio ambiente con dei pilastri circolari interni (218,00 mq), due bagni (3.96 mq e 3.06 mq) con disimpegno centrale (3.60 mq) e un ripostiglio (19.90 mq).

Lo stato dell'immobile nel complesso risulta buono. Le finiture interne sono in buono stato.

Si rimanda alla pianta allegata per quanto attiene alla disposizione interna e all'allegato fotografico per quanto attiene allo stato degli ambienti.

Il locale commerciale è localizzato nel Comune di Sestu, in località Cortexandra, una lottizzazione a circa 2 km dal centro di Sestu, ubicata in prossimità della ex S.S. 131, nata negli anni 2000 come studentato universitario. La lottizzazione è vicina al polo commerciale della Corte del Sole distante circa 2 km.

L'area comprende una serie di edifici dislocati in diversi assembramenti che si affacciano tutti sulla Via VIII Marzo una traversa della S.S. 131. Si tratta di una lottizzazione abbastanza recente pertanto sono presenti sia parcheggi privati che parcheggi pubblici nella via principale.

CONFINI

L'immobile confina a est con un locale commerciale censito al sub. 397, a sud-est con la corte centrale e a sud-ovest con un locale commerciale censito al sub. 395.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozi | 249,00 mq | 265,00 mq | 1,00 | 265,00 mq | 3,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 265,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 265,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | Piano | Graffato | |
| | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--|----|-----|-----|--------------|----|---|--------|------------------|---------|---|--|
| | | | | Cens. | | | | catastale | | | |
| | 37 | 881 | 428 | | C1 | 7 | 250 m2 | 270 m2 | 4002,54 | T | |



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 24/01/2007 al 14/11/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 859, Sub. 434 Categoria C1 Cl.2, Cons. 250 m2 Rendita € 1.859,25 Piano T |
| Dal 14/11/2007 al 02/04/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 859, Sub. 434 Categoria C1 Cl.2, Cons. 250 m2 Rendita € 1.859,25 Piano T |
| Dal 02/04/2015 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 881, Sub. 428 Categoria C1 Cl.1, Cons. 250 m2 Superficie catastale 270 m2 Rendita € 4.002,54 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 14/12/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 881, Sub. 428 Categoria C1 Cl.7, Cons. 250 m2 Superficie catastale 270 m2 Rendita € 4.002,54 Piano T |

La proprietà catastale coincide con la proprietà reale dell'immobile.

Si evidenzia che in base alla cronistoria catastale l'immobile attuale deriva dalla fusione del sub 178 con il sub. 396 con atto di aggiornamento catastale del 24/01/2007 protocollo n. CA0033063. Nell'elaborato planimetrico esistente sono ancora indicati tale subalterni.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto è localizzato in base al Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Sestu in zona G sottozona G1 "Servizi generali per attrezzature zonali e per servizi di carattere settoriale" che comprende le aree in prossimità della ex S.S. 131. Le norme relative a questa zona sono meglio definite nell'allegato 3 del PUC che interessa le aree relative a diversi Piani di Lottizzazione tra cui il P.L. in località "Cortexandra".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

A seguito di accesso agli atti nel Comune di Sestu è stato possibile reperire pochissima documentazione in quanto tutti gli atti e i progetti riguardanti l'intera lottizzazione "De Francisci - Costa" sono stati prelevati dagli uffici comunali e portati in procura in quanto soggetti a controlli e verifiche.

E' stato possibile reperire l'ultimo atto emesso relativo al progetto del fabbricato comprendente l'immobile in oggetto ossia l'autorizzazione edilizia n. 8 del 17/01/2017 e la copia della pianta progettuale relativa alla suddetta autorizzazione.

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.

Dal confronto tra il progetto approvato e quanto accertato in sede di sopralluogo si evince che lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. L'unica piccola discrepanza consiste nella distribuzione interna degli ambienti. Infatti nell'ambiente adibito a locale commerciale è stato realizzato un tramezzo per ricavare un ripostiglio.

Per tale difformità non risulta depositata al Comune di Sestu alcuna richiesta di variazione, pertanto bisognerebbe procedere con la sistemazione delle pratiche mediante la presentazione di una pratica di accertamento di conformità.

In definitiva l'immobile non risulta legittimo, ma poiché le variazioni consistono in lavori di edilizia libera per la quale è sufficiente una comunicazione di inizio lavori, con una pratica di mancata comunicazione di lavori interni potrà essere ripristinata la legittimità dello stesso.

L'aggiudicatario dovrà incaricare un tecnico per la predisposizione della pratica e dovrà sostenere una spesa di circa € 1.000,00, complessiva di spese tecniche e diritti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato realizzato con le seguenti caratteristiche costruttive:

- Fondazioni in calcestruzzo armato;
- Struttura portante in conglomerato cementizio armato;
- Solai di tipo misto in travetti prefabbricati e pignatte in laterizio;
- Tamponature in muratura di laterizio;
- Tramezzature interne in mattoni laterizi;
- Finiture esterne: le pareti intonacate al civile e tinteggiate;

- Finiture interne: le pareti intonacate e tinteggiate;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

- Pavimento in gres porcellanato;

- Infissi esterni in alluminio;

- Porte interne in legno.

Il fabbricato e in particolare l'immobile in oggetto si trova in buono stato di manutenzione.

L'immobile ha il soffitto piano con altezza pari a 3.00 m nel locale e sgabuzzino e 2.40 m nei servizi igienici.

Il locale commerciale si affaccia sulla corte esterna con ingresso e grandi vetrate.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sestu (CA) - Loc. Cortexandra Via XIII Marzo 1908 n.7

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 libero

L'immobile alla data del sopralluogo risultava vuoto e inutilizzato da circa due anni. Dalla verifica all'Agenzia delle Entrate, secondo le risultanze del sistema informativo dell'anagrafe tributaria in data 15 gennaio 2019, si evince che non risultano né atti privati né contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile in oggetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'importo annuo per le spese ordinarie del Condominio è pari a € 556,69.

Non vi sono spese straordinarie deliberate.

Non risultano debiti condominiali relativi agli ultimi due anni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

PRECISAZIONI

La descrizione contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene. Esiste inoltre la congruenza tra esecutati e soggetti titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/12/1989 al 18/06/2003 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Vacca Roberto | 14/12/1989 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Cagliari | 05/01/1990 | 589 | 505 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 18/06/2003 al 15/01/2018 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Polli Luigi | 18/06/2003 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Cagliari | 24/06/2003 | 25004 | 18191 |
| | | 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 15/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 15/11/2007
Reg. gen. 45357 - Reg. part. 8792
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Grilletti Anna
Data: 14/11/2007

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 01/07/2015
Reg. gen. 16630 - Reg. part. 13078
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al settimo piano di un fabbricato (fabbricato A1) di dieci piani fuori terra situato nel Comune di Sestu, Località Cortexandra in Via VIII Marzo 1908 n. 18, censito al N.C.E.U. del Comune di Sestu, foglio 37 mappale 671, sub 37 categoria A/3, vani 4.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di perizia fa parte di un gruppo di quattro fabbricati a forma pressoché quadrangolare aventi cortile e ingresso esterno pedonale e carrabile comune.

L'immobile è situato al settimo piano ed è composto da un ingresso-cucina (11.50 mq), due camere (8.25 mq e 9.25 mq), un bagno (3.70 mq), un disimpegno (4.10 mq) e tre verande (6.50 mq, 3.25 mq e 6.15 mq).

Lo stato dell'immobile nel complesso risulta buono. Le finiture interne sono in buono stato.

Si rimanda alla pianta allegata per quanto attiene alla disposizione interna e all'allegato fotografico per quanto attiene allo stato degli ambienti.

L'appartamento è localizzato nel Comune di Sestu, in località Cortexandra, una lottizzazione a circa 2 km dal centro di Sestu, ubicata in prossimità della ex S.S. 131, nata negli anni 2000 come studentato universitario. La lottizzazione è vicina al polo commerciale della Corte del Sole distante circa 2 km.

L'area comprende una serie di edifici dislocati in diversi assembramenti che si affacciano tutti sulla Via VIII Marzo una traversa della S.S. 131. Si tratta di una lottizzazione abbastanza recente pertanto sono presenti sia parcheggi privati che parcheggi pubblici nella via principale.

CONFINI

L'appartamento confina a sud-ovest col vano scala, a nord-ovest col mapp. 671 sub. 38 a nord-est e a sud-est si affaccia sul cortile.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 36,81 mq | 44,70 mq | 1,00 | 44,70 mq | 2,70 m | 7 |
| Veranda | 9,75 mq | 9,75 mq | 0,95 | 9,26 mq | 2,70 m | 7 |
| Veranda | 6,16 mq | 6,16 mq | 0,95 | 5,85 mq | 2,70 m | 7 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 59,81 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 59,81 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato e in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile ha delle parti in comune con altre unità immobiliari del fabbricato, infatti, in base all'elaborato planimetrico catastale allegato, ha in comune il sub. 52 (ingresso palazzo), il sub 53 (vano scala), il 56 (vano ascensore) i sub 54 e 55 (cortile esterno) ed il sub. 56 (piano pilotis), tutti B.C.N.C.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 37 | 671 | 37 | | A3 | 2 | 4 vani | 49 mq | 206,58 | 7 | |

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale esistente corrisponde allo stato dei luoghi, con l'eccezione che nel vano indicato come cucina c'è una camera.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 15/05/2003 al 18/05/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 671, Sub. 37 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 206,58 Piano 7 |
| Dal 18/06/2003 al 15/01/2019 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 671, Sub. 37 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 206,58 Piano 7 |

La proprietà catastale coincide con la proprietà reale dell'immobile

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto è localizzato in base al Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Sestu in zona G sottozona G1 "Servizi generali per attrezzature zonali e per servizi di carattere settoriale" che comprende le aree in prossimità della ex S.S. 131. Le norme relative a questa zona sono meglio definite nell'allegato 3 del PUC che interessa le aree relative a diversi Piani di Lottizzazione tra cui il P.L. in località "Cortexandra".

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti nel Comune di Sestu non è stato trovato il fascicolo attinente il progetto per la costruzione dell'edificio in quanto tutta la documentazione è stata prelevata dalla Procura della Repubblica per indagini sulla legittimità urbanistica dell'intera lottizzazione. E' stato possibile recuperare solamente la copia della concessione edilizia della seconda variante in corso d'opera per l'edificio A1, e la tavola progettuale con la pianta tipo del fabbricato allegata alla suddetta concessione.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di concessione edilizia rilasciata a per i lavori di costruzione di un fabbricato da destinarsi a studentato universitario nella lottizzazione convenzionata

Il progetto approvato con l'ultima concessione edilizia corrisponde allo stato dei luoghi, tranne che per la chiusura dei due balconi con delle vetrate scorrevoli. La presenza di tali vetrate non permette alle camere di avere un affaccio diretto verso l'esterno e quindi una corretta aeroilluminazione degli ambienti.

Per regolarizzare l'immobile occorre pertanto rimuovere le vetrate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato di dieci piani fuori terra, serviti da vano scala e ascensore.

Tale fabbricato, in base al sopralluogo effettuato, è stato realizzato con le seguenti caratteristiche costruttive:

- Fondazioni in calcestruzzo armato;
- Struttura portante in conglomerato cementizio armato;
- Solai di tipo misto in travetti prefabbricati e pignatte in laterizio;
- Solaio di copertura a falde in laterizi e cemento;
- Tamponature in muratura di laterizio;
- Tramezzature interne in mattoni laterizi;
- Finiture esterne: le pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- Finiture interne: le pareti intonacate e tinteggiate;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia:

- Pavimento in gres porcellanato;
- Infissi esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili;
- Porte interne in legno.

Il fabbricato e in particolare l'immobile in oggetto si trova in buono stato di manutenzione.

L'appartamento si affaccia su due lati: il soggiorno e le due camere ad nord-est, il bagno a sud-est.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sestu (CA) - Via VIII Marzo 1908 n. 18, edificio A1, interno 37, piano 7

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

All'atto del sopralluogo avvenuto in data 25/09/2017 l'immobile era occupato dalla **** Omissis ****.

La richiesta di verifica dell'esistenza di contratti registrati inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Cagliari ha portato ad una risposta negativa ossia secondo le risultanze del sistema informativo dell'anagrafe tributaria in data 15 gennaio 2019, non risultano né atti privati né contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile in oggetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'importo annuo per le spese fisse di gestione o di manutenzione di condominio relative all'immobile in oggetto ammontano a circa 450 Euro all'anno. Non risultano debiti né spese straordinarie già deliberate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Sestu (CA) - Loc. Cortexandra Via XIII Marzo 1908 n.7

L'immobile oggetto della presente stima è un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato situato nel Comune di Sestu, in Loc. Cortexandra in Via VIII Marzo snc, censito al N.C.E.U.del Comune di Sestu, foglio 37 mappale 881, sub 428 categoria C/1, classe 7 Rendita € 4.002,54. Tale fabbricato fa parte di un gruppo di quattro edifici aventi una corte in comune a forma circolare con piazzetta centrale su cui si affacciano diversi locali tra i quali l'immobile in oggetto. Ad Esso si accede dall'ingresso alla corte dalla Via VIII marzo. Il prospetto ha una facciata a forma semicircolare con grandi vetrate che si affacciano sulla corte. Il locale è composto da un unico ampio ambiente con dei pilastri circolari interni (218,00 mq), due bagni (3.96 mq e 3.06 mq) con disimpegno centrale (3.60 mq) e un ripostiglio (19.90 mq). Lo stato dell'immobile nel complesso risulta buono. Le finiture interne sono in buono stato. Si rimanda alla pianta allegata per quanto attiene alla disposizione interna e all'allegato fotografico per quanto attiene allo stato degli ambienti. Il locale commerciale è localizzato nel Comune di Sestu, in località Cortexandra, una lottizzazione a circa 2 km dal centro di Sestu, ubicata in prossimità della ex S.S. 131, nata negli anni 2000 come studentato universitario. La lottizzazione è vicina al polo commerciale della Corte del Sole distante circa 2 km. L'area comprende una serie di edifici dislocati in diversi assembramenti che si affacciano tutti sulla Via VIII Marzo una traversa della S.S. 131. Si tratta di una lottizzazione abbastanza recente pertanto sono presenti sia parcheggi privati che parcheggi pubblici nella via principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 881, Sub. 428, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 344.500,00 Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, si è adottato il metodo di stima cosiddetto comparativo, comunemente definito "a valore di mercato", procedendo al reperimento di una serie di valori attendibili che, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, zona di ubicazione, stato dell'immobile, ecc., esprima un valore medio di vendita il quale, applicato alle unità immobiliari in oggetto, fornisce il valore medio commerciale delle stesse. Per la determinazione di tale valore si è proceduto ad una attenta analisi del mercato locale che utilizza come parametro di riferimento l' €/mq di superficie commerciale. Il valore di tale parametro (relativo alla zona "Località Cortexandra") per gli immobili commerciali è stato verificato: -attraverso i parametri indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dalla provincia di Cagliari pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio -attraverso i dati forniti da alcune agenzie immobiliari di zona Dai riscontri effettuati si può affermare che la corretta quotazione del valore di una unità immobiliare dipende, oltre che dalla posizione, dalla dimensione e dal livello di finiture. Sulla base di quanto appena esposto (tenendo presenti gli indici di mercato direttamente accertati relativamente ad immobili analoghi per tipologia e zona di ubicazione) e quanto in precedenza descritto in merito alle condizioni dell'immobile, si reputa equo attribuire il valore unitario di 1.300,00 €/mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Locale commerciale | 265,00 mq | 1.300,00 €/mq | € 344.500,00 | 100,00 | € 344.500,00 |

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|-------------------------------|
| Sestu (CA) - Loc. Cortexandra Via XIII Marzo 1908 n.7 | | | | | |
| | | | | | Valore di stima: € 344.500,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sestu (CA) - Via VIII Marzo 1908 n. 18, edificio A1, interno 37, piano 7

L'immobile oggetto della presente stima è un appartamento posto al settimo piano di un fabbricato (fabbricato A1) di dieci piani fuori terra situato nel Comune di Sestu, Località Cortexandra in Via VIII Marzo 1908 n. 18, censito al N.C.E.U. del Comune di Sestu, foglio 37 mappale 671, sub 37 categoria A/3, vani 4. Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di perizia fa parte di un gruppo di quattro fabbricati a forma pressoché quadrangolare aventi cortile e ingresso esterno pedonale e carrabile comune. L'immobile è situato al settimo piano ed è composto da un ingresso-cucina (11.50 mq), due camere (8.25 mq e 9.25 mq), un bagno (3.70 mq), un disimpegno (4.10 mq) e tre verande (6.50 mq, 3.25 mq e 6.15 mq). Lo stato dell'immobile nel complesso risulta buono. Le finiture interne sono in buono stato. Si rimanda alla pianta allegata per quanto attiene alla disposizione interna e all'allegato fotografico per quanto attiene allo stato degli ambienti. L'appartamento è localizzato nel Comune di Sestu, in località Cortexandra, una lottizzazione a circa 2 km dal centro di Sestu, ubicata in prossimità della ex S.S. 131, nata negli anni 2000 come studentato universitario. La lottizzazione è vicina al polo commerciale della Corte del Sole distante circa 2 km. L'area comprende una serie di edifici dislocati in diversi assembramenti che si affacciano tutti sulla Via VIII Marzo una traversa della S.S. 131. Si tratta di una lottizzazione abbastanza recente pertanto sono presenti sia parcheggi privati che parcheggi pubblici nella via principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 671, Sub. 37, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 92.705,50 Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, si è adottato il metodo di stima cosiddetto comparativo, comunemente definito "a valore di mercato", procedendo al reperimento di una serie di valori attendibili che, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, zona di ubicazione, stato dell'immobile, ecc., esprima un valore medio di vendita il quale, applicato alle unità immobiliari in oggetto, fornisce il valore medio commerciale delle stesse. Per la determinazione di tale valore si è proceduto ad una attenta analisi del mercato locale che utilizza come parametro di riferimento l' €/mq di superficie commerciale. Il valore di tale parametro (relativo alla zona "Località Cortexandra") per gli immobili residenziali è stato verificato: -attraverso i parametri indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dalla provincia di Cagliari pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio -attraverso i dati forniti da alcune agenzie immobiliari di zona. Dai riscontri effettuati si può affermare che la corretta quotazione del valore di una unità immobiliare dipende, oltre che dalla posizione, dalla dimensione e dal livello di finiture. Sulla base di quanto appena esposto (tenendo presenti gli indici di mercato direttamente accertati relativamente ad immobili analoghi per tipologia e zona di ubicazione) e quanto in precedenza descritto in merito alle condizioni dell'immobile, si reputa equo attribuire il valore unitario di 1.550,00 €/mq.

| Identificativo | Superficie | Valore unitario | Valore | Quota in | Totale |
|----------------|------------|-----------------|--------|----------|--------|
|----------------|------------|-----------------|--------|----------|--------|

| corpo | convenzionale | | complessivo | vendita | |
|--|---------------|---------------|-------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Sestu (CA) - Via VIII Marzo 1908 n. 18, edificio A1, interno 37, piano 7 | 59,81 mq | 1.550,00 €/mq | € 92.705,50 | 100,00 | € 92.705,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 92.705,50 |



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.

Villasor, li 01/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tocco Cristina

