

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Banchiero Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 297/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto	9
Titolarità	9
Stato di occupazione.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 176.547,00	13

All'udienza del 28/03/2024, il sottoscritto Ing. Banchiero Annalisa, con studio in Via Castagne Vizza, 5 - 09122 - Cagliari (CA), email annalisabanchiero@yahoo.it, PEC annalisa.banchiero@ingpec.eu, Tel. 070 288 981, Fax 070 288 981, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Villasimius (SU) - via Regina Elena 31A, 31B

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1981 al 22/05/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arturo Saba	29/12/1981	236331	45501
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	22/01/1982	1603	1215
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			12/01/1982	552	
		VOLTURA D'UFFICIO			
Dal 22/05/2002 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI	22/05/2002	448	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/09/2005 al 05/12/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LORIGA VITTORIO	27/09/2005	499247	33263
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	05/10/2005	35509	23503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2006	**** Omissis ****	CAGLIARI	17/10/2005	396	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LAMBERTO CORDA	05/12/2006	17908	7316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	13/12/2006	51228	34099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		IGLESIAS	13/12/2006	3780	

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.

Si allegano alla presente (Allegato 3 atti di compravendita) copie dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 29.12.1981, rogito Notaio dott. Arturo Saba, repertorio 236331 raccolta

45501, trascritto in data 22.01.1982, casella 1603 art. 1215. La signora **** Omissis **** vende a **** Omissis **** la piena proprietà della casa di vecchia costruzione, sulla quale verrà in seguito realizzato il bene pignorato;

- atto di compravendita del 27.09.2005, rogito Notaio dott. Vittorio Loriga, repertorio 499247 raccolta

33263, trascritto in data 05.10.2005, casella 35509 art. 23503. I signori **** Omissis **** vendono a **** Omissis **** la piena proprietà del fabbricato sul quale verrà in seguito realizzato il bene pignorato;

- atto di compravendita del 5.12.2006, rogito Notaio dott. Lamberto Corda, repertorio 17908, raccolta 7316, trascritto in data 13.12.2006, reg. gen. 51228 reg. part. 34099. La **** Omissis **** vende a **** Omissis **** la piena proprietà del bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a IGLESIAS il 15/11/2006
Reg. gen. 46607 - Reg. part. 8126
Importo: € 500.000,00
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio Lamberto Corda
Data: 10/11/2006
N° repertorio: 17756
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 19/09/2022
Reg. gen. 29884 - Reg. part. 4424
Importo: € 1.465.827,84
Capitale: € 732.913,92
Rogante: Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 15/09/2022
N° repertorio: 4561
N° raccolta: 2522

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 04/01/2024
Reg. gen. 233 - Reg. part. 204

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a IGLESIAS il 15/11/2006

Reg. gen. 46607 - Reg. part. 8126:

A favore**** Omissis ****Diritto di PROPRIETA'. Per la quota di 1/1.Contro**** Omissis **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Debitori non datori di ipoteca**** Omissis ****.

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Regina Elena, a est con la via Regina Margherita, a ovest e a sud con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento uso Ufficio	45,01 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,70 m	2
Loggia	1,95 mq	2,18 mq	0,40	0,87 mq	0,00 m	2
Terrazza	7,31 mq	10,50 mq	0,40	4,20 mq	0,00 m	2
Garage	46,77 mq	52,00 mq	0,50	26,00 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				84,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi buone(Allegato 7 documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

Sono Beni comuni non censibili, lo scivolo e il carraio, piano S1, distinto nel NCEU al foglio 23 subalterno 4, e l'ingresso e scala, piano T-1, distinto nel NCEU al foglio 23 subalterno 5(Allegato 1 visure e planimetrie catastali).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	5022	3		A10	2	3,5 vani	66	488,05	S1 - 2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente(Allegato 1 visure e

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1981 al 18/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 565 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4,5 vani Piano T
Dal 18/01/1993 al 22/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 565, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 119 m ² Piano T
Dal 18/01/1993 al 22/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 565, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 97,61 Piano T
Dal 27/09/2005 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 565, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 119 m ² Piano T
Dal 27/09/2005 al 19/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 565, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 97,61 Piano T
Dal 19/10/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 5022, Sub. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 488,05 Piano S1 - 2
Dal 09/11/2015 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 5022, Sub. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 66 Rendita € 488,05 Piano S1 - 2
Dal 22/05/2022 al 27/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 565, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 97,61 Piano T
Dal 22/05/2022 al 27/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 565, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 119 m ² Piano T

Gli intestatari catastali,**** Omissis ****, non corrispondono a quelli reali **** Omissis **** (Allegato 1 visure e planimetrie catastali).

Probabilmente non è stata caricata la voltura dell'atto notarile(Allegato 3 atti di compravendita), atto di compravendita del 5.12.2006, rogito Notaio dott. Lamberto Corda, repertorio 17908, raccolta 7316, trascritto in data 13.12.2006, reg. gen. 51228 reg. part. 34099.La **** Omissis **** vende a **** Omissis **** la piena proprietà del bene pignorato, in banca dati.

Si precisa che all'immobile si accede non dalla Via Regina Margherita 33(il civico 33 di via Regina Margherita, al momento del sopralluogo, peraltro neppure esiste), ma dalla via Regina Elena civico 31A per quanto concerne il garage, al piano interrato, e 31B per quanto concerne l'appartamento ad uso ufficio, al piano secondo(Allegato 7 documentazione fotografica foto 4 e 8).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B1 del vigente Piano di Fabbricazione Comunale.

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.

L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio, da parte del Comune di Villasimius, dei seguenti titoli abilitativi a nome di **** Omissis ****:

Concessione Edilizia n. 46 del 19.10.2006 e la successiva Variante, Concessione Edilizia n. 18 del 22.05.2007(Allegato 2 C.E. 47-2006 e C.E. Variante 18-2007 e relativi elaborati).

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.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale allegato all'ultimo titolo edilizio rilasciato (Allegato 2 C.E.Variante 18-2007 e relativi elaborati).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in muratura portante in calcestruzzo nel piano interrato e in blocchi di laterizio di 25 cm negli altri piani.

Solai interpiano e inclinati in travetti prefabbricati e pignatte in laterizio.

Copertura a falde inclinate con manto di tegole a coppi.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Rivestimenti in ceramica. Pavimenti

in gres. Soglie in granito bocciardato. Porte interne in legno. Infissi esterni in legno dotati di persiana. Scala esterna di collegamento tra i piani in granito bocciardato(Allegato 7 documentazione fotografica).

Impianti: Impianto idrico ed elettrico incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi buoni(Allegato 7 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Villasimius (SU) - via Regina Elena 31A, 31B

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)

Si allegano i certificati cumulativi anagrafici (Allegato 4 certificato anagrafico) dai quali emerge lo stato celibe del debitore **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile si trova arredato, come desumibile dalla documentazione fotografica allegata(Allegato 7 documentazione fotografica) con una destinazione d'uso abitativo non corrispondente alla regolare destinazione d'uso ufficio.

Inoltre il debitore **** Omissis ****, al momento del sopralluogo, dichiara che l'immobile è saltuariamente occupato da amici e ospiti(Allegato 6 verbale sopralluogo).

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** - Ufficio ubicato a Villasimius (SU) - via Regina Elena 31A, 31B
L'immobile sito in Villasimius(SU) nella Via Regina Elena angolo via Regina Margherita, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale e uffici, che si sviluppa su quattro livelli: uno interrato e tre fuori terra. L'immobile si trova nel centro di Villasimius in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si compone di un appartamento, ad uso ufficio, sito al piano secondo, al quale si accede tramite cancello pedonale e scala esterna, sulla Via Regina Elena civico 31B e di un garage, sito al piano S1, al quale si accede tramite cancello carrabile, e rampa, sulla Via Regina Elena civico 31A(Allegato 7 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 8) L'immobile è così composto(Allegato 2 C.E. 47-2006 e C.E. Variante 18-2007 e relativi elaborati): Piano interrato: Locale garage(Allegato 7 documentazione fotografica foto 6 e 7); Piano secondo: Scala esterna di accesso, loggiato-ingresso, disimpegno, archivio, due uffici, bagno e terrazza(Allegato 7 documentazione fotografica foto 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 5022, Sub. 3, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 176.547,00
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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Villasimius (SU) - via Regina Elena 31A, 31B	84,07 mq	2.100,00 €/mq	€ 176.547,00	100,00	€ 176.547,00
Valore di stima:					€ 176.547,00

Valore di stima: € 176.547,00

Valore finale di stima: € 176.547,00

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 18/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Banchiero Annalisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. 47-2006 e C.E. Variante 18-2007 e relativi elaborati
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atti di compravendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato anagrafico (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 15/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 18/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/07/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Villasimius (SU) - via Regina Elena 31A, 31B

L'immobile sito in Villasimius(SU) nella Via Regina Elena angolo via Regina Margherita, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale e uffici, che si sviluppa su quattro livelli: uno interrato e tre fuori terra. L'immobile si trova nel centro di Villasimius in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si compone di un appartamento, ad uso ufficio, sito al piano secondo, al quale si accede tramite cancello pedonale e scala esterna, sulla Via Regina Elena civico 31B e di un garage, sito al piano S1, al quale si accede tramite cancello carrabile, e rampa, sulla Via Regina Elena civico 31A(Allegato 7 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 8) L'immobile è così composto(Allegato 2 C.E. 47-2006 e C.E. Variante 18-2007 e relativi elaborati): Piano interrato: Locale garage(Allegato 7 documentazione fotografica foto 6 e 7); Piano secondo: Scala esterna di accesso, loggiato-ingresso, disimpegno, archivio, due uffici, bagno e terrazza(Allegato 7 documentazione fotografica foto 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 5022, Sub. 3, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B1 del vigente Piano di Fabbricazione Comunale.

Prezzo base d'asta: € 176.547,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.547,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Villasimius (SU) - via Regina Elena 31A, 31B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 5022, Sub. 3, Categoria A10	Superficie	84,07 mq
Stato conservativo:	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi buone (Allegato 7 documentazione fotografica).		
Descrizione:	L'immobile sito in Villasimius (SU) nella Via Regina Elena angolo via Regina Margherita, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale e uffici, che si sviluppa su quattro livelli: uno interrato e tre fuori terra. L'immobile si trova nel centro di Villasimius in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale. L'immobile si compone di un appartamento, ad uso ufficio, sito al piano secondo, al quale si accede tramite cancello pedonale e scala esterna, sulla Via Regina Elena civico 31B e di un garage, sito al piano S1, al quale si accede tramite cancello carrabile, e rampa, sulla Via Regina Elena civico 31A (Allegato 7 documentazione fotografica foto 1, 2, 3, 4, 5 e 8). L'immobile è così composto (Allegato 2 C.E. 47-2006 e C.E. Variante 18-2007 e relativi elaborati): Piano interrato: Locale garage (Allegato 7 documentazione fotografica foto 6 e 7); Piano secondo: Scala esterna di accesso, loggiato-ingresso, disimpegno, archivio, due uffici, bagno e terrazza (Allegato 7 documentazione fotografica foto 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		