

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 344/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	6
Dati Catastali	6
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
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 344/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.000,00	13

All'udienza del 15/06/2023, il sottoscritto Ing. Cresci Stefania, con studio in Via Albinoni, 46 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email stefania_cresci@alice.it, PEC stefania.cresci@ingpec.eu, Tel. 333 98 24 029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ussana (SU) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n.13, piano T-1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1960 al 14/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FELICE CONTU	01/08/1960	24099	5451
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	01/09/1960	11338	9392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2006 al 18/06/2007	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE ORDINARIO	14/06/2006	668	2006
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	06/07/2006	29156	19386
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO ANTONIO GALDIERO	18/06/2007	31212	17480
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	20/06/2007	25015	16244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	19/06/2007	4999	

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 e nota di trascrizione decreto trasferimento) copie dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 01/08/1960, rogito Notaio dott. Felice Contu, repertorio 24099 raccolta 5451, trascritto in data 01/09/1960, ai numeri 11338/9392, con il quale il signor **** Omissis **** vende a **** Omissis **** la piena proprietà del bene pignorato.

- decreto di trasferimento del 14/06/2006 repertorio 668 raccolta 2006, trascritto in data 06/07/2006, Registro Particolare 19386 Registro Generale 29156, con il quale il signor **** Omissis **** acquisisce la piena proprietà del bene pignorato.

- atto di compravendita del 18/06/2007, rogito Notaio dott. Antonio Galdiero, repertorio 31212 raccolta 17480, trascritto in data 20/06/2007, Registro Particolare 16244 Registro Generale 25015, con il quale il signor **** Omissis **** vende a **** Omissis **** la quota di 1/2 del bene pignorato e a **** Omissis **** la quota di 1/2 del bene pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 07/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CAGLIARI il 20/06/2007
Reg. gen. 25016 - Reg. part. 4666
Importo: € 144.000,00
Capitale: € 72.000,00
Rogante: NOTAIO ANTONIO GALDIERO
Data: 18/06/2007

N° repertorio: 31213

N° raccolta: 17481

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART. 77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS 26.2.99 N. 46)
Iscritto a CAGLIARI il 12/11/2010
Reg. gen. 37723 - Reg. part. 9714
Importo: € 32.115,80
Capitale: € 16.057,90
Rogante: EQUITALIA SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOS.-CAGLIARI
Data: 03/11/2010
N° repertorio: 2010
N° raccolta: 593

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 22/11/2022
Reg. gen. 37752 - Reg. part. 28073

Oneri di cancellazione

Si allegano le visure ipotecarie (Allegato 5 ispezioni ipotecarie).

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina a sud con la via Giuseppe di Vittorio, a est con la via Tirso, a nord e ad est con altra proprietà, particella 452 (Allegato 7 documentazione fotografica)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	3,00 m	T
Cortile	200,00 mq	200,00 mq	0,18	36,00 mq	0,00 m	T
Sottotetto	72,00 mq	92,00 mq	0,50	46,00 mq	2,45 m	1
Totale superficie convenzionale:				174,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,00 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

scarse. L'immobile si presenta ingombro di svariati oggetti e suppellettili ed il giardino si trova completamente incolto (Allegato 7 documentazione fotografica).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1439			A2	7	7,5 vani	Totale: 197 m ² . Totale: escluse aree scoperte: 183	379,6	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (Allegato 1 visura e planimetria catastali). Il piano primo è adibito a ripostiglio così come indicato nell'istanza allegata all'ultimo progetto assentito (Allegato 2 Licenza Ed. e ed elaborati grafici). Pertanto dovrà essere eseguita la regolarizzazione catastale.

Si precisa che dovrà essere regolarizzato e modificato anche il civico, che è il 13 e non il 15 come indicato nella visura catastale (Allegato 1 visura e planimetria catastale)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1960 al 14/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1439 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Piano T-1
Dal 14/06/2006 al 18/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1439 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita € 379,60 Piano T-1
Dal 18/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1439 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani

		Rendita € 379,60 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 17/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 1439 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Totale: 197 m ² . Totale: escluse aree scoperte: 183 Rendita € 379,60 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (Allegato 1 visura e planimetria catastale)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B, completamente residenziale, del vigente P.U.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'immobile è stato edificato a seguito dei seguenti titoli edilizi, rilasciati dal Comune di Ussana, tutti intestati a **** Omissis ****:

- Licenza di Costruzione n.10 del 1960;
- Autorizzazione Edilizia alla costruzione di un tetto, prot. n. 2132 del 9.09.1971;
- Autorizzazione Edilizia per la sopraelevazione di un tetto, prot. n. 56 del 15.05.1976 (Allegato 2 Licenza Ed. e relativi elaborati grafici);

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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Al momento del sopralluogo, si è accertato che lo stato attuale presenta, rispetto agli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia prot. n. 56 del 15.05.1976 (Allegato 2), le seguenti difformità:

Piano terra:

1. realizzazione di un tettoia nel cortile in corrispondenza dell'ingresso (Allegato documentazione fotografica foto n.4, 5 e 6);

2. ampliamento delle porte interne (Allegato 7 documentazione fotografica foto n. 7 e 8);

Piano primo

3. realizzazione di un infisso esterno-finestra e diversa distribuzione delle aperture finestrate relative al prospetto sul fianco cortile (Allegato documentazione fotografica foto n.1, 2 e 3).

A seguito delle verifiche effettuate è emerso che:

- la difformità di cui al punto 1 non è sanabile e dovrà pertanto essere rimossa.

- le difformità di cui ai punti 2. e 3. sono sanabili con un pratica di Mancata SCIA, purché in fase di progettazione siano verificati i parametri urbanistici e igienico sanitari e nel caso adeguati;

Dovrà inoltre essere eseguita la variazione catastale relativa alla regolarizzazione della planimetria catastale.

Per quanto sopra indicato si ritiene che i costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontino a € 5.000,00 circa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Solai del tipo misto.

Copertura del tipo a falde.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati.

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Nei bagni e nella cucina, rivestimenti in ceramica. Pavimenti

misti. Porte in legno. Infissi esterni misti, dotati di tapparelle e persiane. Accesso al piano primo, destinato a ripostiglio, tramite botola (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

scarsi. L'immobile si presenta ingombro di svariati oggetti e suppellettili (Allegato 7 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ussana (SU) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n.13, piano T-1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Si allegano i certificati anagrafici cumulativi dei debitori (Allegato 4 certificati anagrafici).

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dai debitori **** Omissis **** e dai figli (Allegato 6 verbale sopralluogo)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Fabbricato civile ubicato a Ussana (SU) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n.13, piano T-1
L'immobile è un edificio a destinazione residenziale, ubicato in Ussana(SU), nella via Giuseppe di Vittorio, civico 13 e non 15 come indicato catastalmente (Allegato 7 documentazione fotografica foto 1, 2 e 3). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale. L'immobile si trova nella zona centro sud di Ussana. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra e al momento del sopralluogo è così composto: Piano terra: accesso dalla via Giuseppe di Vittorio, civico 13, cortile-giardino, tettoia, ingresso-disimpegno, cucina, due camere da letto, bagno e botola di accesso al piano primo (Allegato 7 documentazione fotografica foto 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 20); Piano primo: ripostiglio (Allegato 7 documentazione fotografica foto 17, 18 e 19); Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1439, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.000,00
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. Inoltre si ribadisce che sono state riscontrate delle difformità per le quali si ritiene che i costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontino a € 5.000,00 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ussana (SU) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n.13, piano T-1	174,00 mq	500,00 €/mq	€ 87.000,00	100,00	€ 87.000,00
				Valore di stima:	€ 87.000,00

Valore di stima: € 87.000,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	5.000

Valore finale di stima: € 82.000,00

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 14/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cresci Stefania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificati anagrafici (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/06/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura e planimetria catastale (Aggiornamento al 17/03/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 24/06/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Autorizzazione Ed. ed elaborati grafici

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ussana (SU) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n.13, piano T-1
L'immobile è un edificio a destinazione residenziale, ubicato in Ussana(SU), nella via Giuseppe di Vittorio, civico 13 e non 15 come indicato catastalmente(Allegato 7 documentazione fotografica foto 1 , 2 e 3). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale. L'immobile si trova nella zona centro sud di Ussana. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra e al momento del sopralluogo è così composto: Piano terra: accesso dalla via Giuseppe di Vittorio, civico 13,cortile-giardino, tettoia, ingresso-disimpegno, cucina, due camere da letto, bagno e botola di accesso al piano primo(Allegato 7 documentazione fotografica foto 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 20); Piano primo: ripostiglio(Allegato 7 documentazione fotografica foto 17, 18 e 19); Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1439, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B, completamento residenziale, del vigente P.U.C.

Prezzo base d'asta: € 82.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 344/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ussana (SU) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO n.13, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1439, Categoria A2	Superficie	174,00 mq
Stato conservativo:	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi scarse. L'immobile si presenta ingombro di svariati oggetti e suppellettili ed il giardino si trova completamente incolto (Allegato 7 documentazione fotografica).		
Descrizione:	L'immobile è un edificio a destinazione residenziale, ubicato in Ussana (SU), nella via Giuseppe di Vittorio, civico 13 e non 15 come indicato catastalmente (Allegato 7 documentazione fotografica foto 1, 2 e 3). Il contesto urbano è per la maggior parte residenziale. L'immobile si trova nella zona centro sud di Ussana. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra e al momento del sopralluogo è così composto: Piano terra: accesso dalla via Giuseppe di Vittorio, civico 13, cortile-giardino, tettoia, ingresso-disimpegno, cucina, due camere da letto, bagno e botola di accesso al piano primo (Allegato 7 documentazione fotografica foto 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 20); Piano primo: ripostiglio (Allegato 7 documentazione fotografica foto 17, 18 e 19);		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dai debitori **** Omissis **** e dai figli (Allegato 6 verbale sopralluogo)		