

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Meloni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 389/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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.....	8
Composizione lotto	8
Titolarità	8
Stato di occupazione.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9

All'udienza del 10/10/2023, il sottoscritto Ing. Meloni Maurizio, con studio in Via Cuneo, 5/B - 09126 - Cagliari (CA), email m-meloni@tiscali.it, Tel. 339 43 84 717, Fax 17 82 741 669, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 168, piano T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1987 al 19/01/2019	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/07/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	06/10/2004	36383	25200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2019 al 10/09/2024	**** Omissis ****	CAGLIARI	06/06/1988	25	1022
		ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/04/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	23/07/2019	21811	16451
		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 variata.

Ad oggi non risulta presentata dichiarazione di successione apertasi alla morte di **** Omissis **** e conseguentemente, in mancanza di voltura catastale, l'immobile pignorato non risulta intestato al Debitore ma alla precedente proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a CAGLIARI il 14/02/2019
Reg. gen. 4401 - Reg. part. 3405
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con Foglio A/18 Mappale 2329 Sub 14
- a est con la Via Giuseppe Garibaldi
- a sud con Foglio A/18 Mappale 2331 Sub 1
- a ovest con Foglio A/18 Mappale 2329 Sub 15

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	62,22 mq	74,28 mq	1	74,28 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				74,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERV
GIUDIZIARIE®
Lo stato conservativ

ASTE GIUDIZIARIE®
evince dalla documenta

il soffitto presentano
ie di umidità; il pavime
izia accumulata non ha

la vernice scrostata,
di deterioramento
del servizio igienico i

DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

Corrispondenza a

Si segnala che l'in
non risulta alcun
dichiarazione di

lla defunta **** Om
Registri Immobili
le a favore del Deb

me si è detto infatti
i relativamente alla

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE 

		Piano T
Dal 01/01/1992 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 2329, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Rendita € 1.196,42 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 18, Part. 2329, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 54 Superficie catastale 68 Rendita € 1.196,42 Piano T

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale in quanto, per mancanza della dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****, l'immobile non è stato volturato all'attuale proprietario **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile rientra nel perimetro individuato dal Piano Urbanistico Comunale di Cagliari come facente parte del Piano Particolareggiato del Centro Storico e, nel dettaglio, appartiene alla classe di valore II.A, la quale "comprende il patrimonio immobiliare prebellico costituito da edifici e relative pertinenze a prevalente destinazione residenziale caratterizzato dalla presenza di alterazioni puntuali o diffuse dei fronti e della copertura a carattere reversibile, che, pur con le suddette alterazioni, esprime ancora un valore identitario, che necessita di interventi rilevanti di riqualificazione".

Gli interventi ammissibili per tali immobili sono individuate dall'art.33 della suddetta norma.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 prima del 01/09/1967, verosimilmente tra il 1939 e il 1940 come documentato dalla planimetria catastale d'impianto presentata il 30/01/1940.

L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cagliari non ha rilevato alcun titolo edilizio relativo all'edificazione originaria dell'immobile; l'unico titolo edilizio rinvenuto relativo all'immobile riguarda un "Permesso di costruzione" protocollo N°509 del 10/05/1962 intestato all'allora proprietario **** Omissis **** riguardante il rifacimento del "frontone" secondo il progetto allegato: la richiesta del titolo edilizio, il Permesso di Costruzione ed il relativo progetto sono riportati in allegato (ALLEGATO 4).

In tali elaborati progettuali, riguardanti la modifica della facciata dell'immobile sulla Via Garibaldi con sostituzione degli infissi precedenti con le vetrine attualmente esistenti, non viene rappresentata la pianta dell'immobile ma solo la porzione riguardante l'accesso oggetto della pratica.

Pertanto, per quanto riguarda la consistenza planimetrica dell'immobile, non esistono, o non sono stati rinvenuti, titoli edilizi che la rappresentino.

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.

La liceità dell'immobile nell'odierno stato di fatto, come si è detto, non è dimostrabile da alcun titolo edilizio che sia stato rinvenuto durante l'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Cagliari

L'immobile nella sua reale consistenza è rappresentato dal rilievo dello stato attuale che è stato effettuato in occasione del sopralluogo e che si riporta in allegato (ALLEGATO 5).

Come previsto dall'art. 9bis comma 1bis del DPR 380/2001: "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza"

Poiché l'immobile, come si è detto, è stato edificato prima del 01/09/1967, si è proceduto al raffronto dello stato attuale con la planimetria catastale agli atti (risalente al 1940 e quindi presumibilmente all'epoca di costruzione) che ha evidenziato difformità di diversa natura: alcune derivanti probabilmente solo da un errata rappresentazione grafica, altre invece sostanziali.

Nel dettaglio: l'errata rappresentazione grafica riguarda il fatto che nella planimetria catastale le pareti laterali sono state disegnate in squadra rispetto alla facciata principale mentre nella realtà sono inclinate; le differenze sostanziali riguardano invece la reale consistenza planimetrica dell'immobile nello stato attuale, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale: la parte di locali accessori (camerini e servizio igienico) presente nella parte posteriore dell'immobile rispetto all'ingresso dalla Via G. Garibaldi, e riportata nel citato allegato del rilievo dello stato attuale (ALLEGATO 5), non è rappresentata nella planimetria catastale.

Nel caso specifico pertanto la planimetria catastale non può essere lo strumento atto a comprovare lo stato legittimo dell'immobile.

Tuttavia la porzione di immobile in esubero rispetto a quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale, con tutta evidenza è certamente ricompresa all'interno del volume edificato originario e non costituisce pertanto abuso non sanabile: si tratta di un "ampliamento" avvenuto post edificazione acquisendo una porzione dell'immobile adiacente, facente parte dello stesso fabbricato al piano terra, e che ha accesso dalla Via San Domenico al civico 9.

Tutto ciò premesso, qualora l'acquirente dovesse effettuare lavori di ristrutturazione dell'immobile, che saranno con ogni probabilità necessari oltre che per lo stato di manutenzione anche per la messa a norma degli impianti, per la presentazione della relativa pratica edilizia sarà necessario allegare perizia giurata in cui il tecnico incaricato, allegando adeguata documentazione (in questo caso costituita da ortofoto, foto satellitari o altra documentazione rinvenuta, risalente all'epoca dell'edificazione o comunque ante 1967), asseveri lo stato legittimo dell'immobile nella configurazione attuale.

Al termine di tali lavori sarà inoltre provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale che rappresenti la reale consistenza dell'immobile, il che comporterà certamente, data la maggior superficie dello stato attuale rispetto a quello finora rappresentato, anche un aumento della rendita catastale rispetto a quella attuale.

Si ritiene che le spese tecniche relative alla perizia e all'aggiornamento della planimetria catastale rientrino nelle spese di regolarizzazione edilizia che si stimano complessivamente pari a euro 2.000,00 e verranno decurtati dall'importo di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est la facciata su Via G. Garibaldi

Altezza utile interna: variabile: 2.30 m zona vetrine, 2.90 m massima nel locale principale e 2.50 m nei locali accessori servizio e camerini

Strutture verticali: Muratura portante.

Tamponature: murature in laterizio

Solai a volta nel locale principale

Copertura dell'edificio a falde inclinate

Pareti interne intonacate e tinteggiate.

Sanitari: in vetrochina.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 168, piano T

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 evidenzia che non risulta attualmente la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari della dichiarazione di successione in morte di **** Omissis **** dalla quale l'immobile pignorato è pervenuto al Debitore.

Poiché l'immobile pignorato è pervenuto per successione, quindi come bene personale, non rileva il regime patrimoniale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il Custode ha dato comunicazione di avvenuta liberazione dell'immobile in data 06/02/2024

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Cagliari (CA) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 168, piano T
L'immobile consiste in un locale commerciale con ingresso diretto sulla strada situato nella Via Giuseppe Garibaldi al civico 168. Attualmente l'ingresso è protetto mediante una inferriata a soffietto attraverso la quale si accede alla zona anteriore del locale costituita dalle due vetrine, destra e sinistra, poste anteriormente al locale principale; scendendo tre gradini si giunge al locale principale che ha forma di un rettangolo irregolare e posteriormente a questa, un varco al quale si accede salendo tre gradini conduce nella zona accessori costituita da un servizio e dai camerini, l'ultimo utilizzo del locale è stato infatti quello di vendita di abbigliamento. L'immobile versa attualmente in stato di abbandono come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALLEGATO 2) ed avrà bisogno di ristrutturazione, che dovrà interessare sia gli interni che gli impianti, per poter essere funzionale all'utilizzo che gli è proprio. La Via Garibaldi, nel quale è situato l'immobile, strada pedonale storicamente destinata in prevalenza ad esercizi commerciali e situata nel centro storico, lo rende particolarmente appetibile per chi voglia esercitarvi un'attività commerciale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2329, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 181.986,00
Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto utilizza il metodo sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, e più propriamente: 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; beni dei quali sono noti i prezzi di mercato in epoca attuale. Il valore da considerare quale parametro per la valutazione è il prezzo per metro quadro di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale quella lorda (compresa dei muri perimetrali e dei tramezzi) dei vani principali e dei servizi, mentre per la superfici accessorie viene utilizzato un opportuno parametro di ragguaglio. I dati di valutazione utilizzati per stabilire il prezzo unitario sono stati desunti dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e da dati desunti da siti web specializzati in compravendite immobiliari. Da tali fonti si ritiene di poter adottare come prezzo unitario per l'immobile in esame il valore di 2.450,00 €/mq, in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile e dei relativi impianti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Cagliari (CA) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI 168, piano T	74,28 mq	2.450,00 €/mq	€ 181.986,00	100,00	€ 181.986,00
Valore di stima:					€ 181.986,00

Valore di stima: € 181.986,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	2.000

Valore finale di stima: € 179.986,00

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 02/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Meloni Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1 - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 3 - ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 4 - TITOLO EDILIZIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 5 - RILIEVO STATO ATTUALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 6 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 7 - VISURA CATATSTALE STORICA