

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA ARGENTIERA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n.41/2022

GIUDICE EE.II.: DOTT.SSA IELO FLAMINIA

CTU: ING. IVAN LECCA

Elaborato:

perizia dell'esperto ex art. 568 C.P.C.

VERSIONE PRIVACY

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lecca Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2022 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Stato conservativo	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.....	8
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 41/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 15/09/2022, il sottoscritto Ing. Lecca Ivan, con studio in Via Palestrina 118 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email lcivan@tiscali.it, PEC ivan.lecca@ingpec.eu, Tel. 070 2355921, Fax 070 2355921, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via Della Pineta 167, piano S1

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2003 al 18/05/2009	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giua Marassi Vittorio	10/12/2002	120167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2009 al 07/04/2010	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Casti Stefano	18/05/2009	10995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2010 al 04/03/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dolia Marcello	10/03/2010	30165	16254
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia delle entrate di Cagliari	07/04/2010	11922	7724
		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.

l'atto di provenienza verrà allegato alla perizia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Cagliari il 14/04/2015
Reg. gen. 9828 - Reg. part. 1229
Importo: € 1.229.834,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - Pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 25/02/2022
Reg. gen. 5561 - Reg. part. 4006
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

- 1) sez A foglio 21 mappale 1708 sub.22;
- 2) via Della Pineta;
- 3) sez A foglio 21 mappale 1708

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	98,00 mq	110,84 mq	0,50	55,42 mq	3,00 m	Seminterrato
Giardino	56,86 mq	56,84 mq	0,18	10,23 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				65,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

la destinazione d'uso è stata modificata dai proprietari, senza alcuna autorizzazione edilizia, infatti garage privato è stato trasformato in un appartamento collegato verticalmente mediante una rampa di scale all'unità residenziale al piano rialzato sempre di proprietà **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è stata trasformata in un appartamento lo stato conservativo e di manutenzione è ottimo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	21	1708	21	1	C6	3	139	145	574,3	S1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare è totalmente difforme alla planimetria catastale, all'interno del locale è stata modificata sia la distribuzione planimetrica che la destinazione d'uso; infatti il locale è stato collegato all'appartamento del piano rialzato ed è stata realizzata la zona notte. Inoltre è stata eliminata la rampa che consentiva l'accesso al garage sostituita con una scala di accesso all'appartamento.

Il CTU fa presente che per aggiornare catastalmente si hanno due opzioni:

1.Si riporta il locale alla situazione assentita dal comune di Cagliari, seguendo questa opzione si dovranno eseguire dei lavori edili di demolizione e di chiusura dei punti di passaggio tra l'unità in oggetto con quella della medesima proprietà sita al piano rialzato/seminterrato, una volta eseguiti i lavori si dovrà aggiornare con planimetria assentita dal comune di Cagliari;

2.Considerando la situazione reale, si dovranno comunque eseguire dei lavori edili per la chiusura dei punti di passaggio tra l'unità in oggetto con quella della medesima proprietà sita al piano rialzato/seminterrato e dopo ottenuta l'autorizzazione del comune di Cagliari al cambio di destinazione d'uso si potrà redigere la variazione catastale (DOCFA) per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso, ovviamente non a locali residenziali ma cantine e/o locali di sgombero.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1996 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 386, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 139 MQ Piano S1
Dal 10/12/2002 al 02/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 386, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 139 MQ Rendita € 674,80 Piano S1
Dal 02/11/2004 al 01/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 386, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 139 MQ Rendita € 674,80 Piano S1
Dal 01/12/2009 al 10/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 386, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 139 MQ Rendita € 1.170,14 Piano S1
Dal 10/03/2010 al 01/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 386, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 139 MQ Rendita € 1.170,14 Piano S1
Dal 01/12/2010 al 03/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 386, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 139 MQ Rendita € 1.170,14 Piano S1

Dal 03/02/2012 al 04/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 386, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 139 MQ Rendita € 574,30 Piano S1
Dal 04/02/2013 al 20/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 386, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 139 mq Rendita € 574,30 Piano S1
Dal 20/02/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 1708, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 139 mq Rendita € 574,30 Piano s1
Dal 09/11/2015 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 21, Part. 1708, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 139 mq Superficie catastale 145 Rendita € 574,30 Piano s1

I TITOLARI ATTUALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 16 LA ZONA "B": Nel PUC di Cagliari l'edificio è inserito in zona omogenea B - SOTTOZONA B5

definite le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Concessione Edilizia n. 112/2013C del 24/07/2013

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.

1. non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione assentita dal Comune di Cagliari, in quanto il garage è stato trasformato in residenziale (zona notte), pur non avendone i requisiti ed unito all'appartamento del piano rialzato;

2. non è presente negli archivi comunali agibilità, o richiesta della stessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

1. la struttura di fondazione è costituita da plinti in cemento armato gettato in opera;
2. esposizione della facciata principale è sulla via Della Pineta è a nord-est;
3. l'altezza è 300 cm;
4. la struttura portante verticale è formata da pilastri in CA gettato in opera; (in buone condizioni)
5. Facciata; (in buone condizioni)
6. solaio intermedio; (in buone condizioni)
7. le pareti interne sono tramezzi in laterizio (in buone condizioni);
8. pavimenti sono in gres (in buone condizioni);
10. impianto elettrico sottotraccia (in buone condizioni);

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via Della Pineta 167, piano S1

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati **** Omissis ****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 240,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 441,69

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.860,31

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non ci sono vincoli quali Servitù, censo, livello, usi civici

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via Della Pineta 167, piano S1
Locale adibito a garage sito al piano seminterrato di una palazzina residenziale localizzata in via Della Pineta a Cagliari, in una zona completamente antropizzata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1708, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 140.491,00
La metodologia utilizzata è quella di calcolo del "Valore di Mercato che dovrà essere contestualizzato, in modo tale da avere un giusto valore che tenga conto delle problematiche e delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della vendita. Dall'indagine eseguita dopo con una attenta valutazione sia dei valori indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che dei valori rilevati dalle effettive vendite o proposte di vendita fornite dalle agenzie immobiliari del territorio, il CTU analizzato inoltre l'andamento del mercato nell'area residenziale in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia sia nel medio che nel breve periodo. Considerando la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, la disposizione e dimensione degli ambienti ed il grado di manutenzione, la struttura portante della palazzina che contiene l'unità immobiliare è in CA. Lo stato di manutenzione della struttura esterna è da considerarsi ottima. Le aree interne degli ambienti sono in ottimo stato di manutenzione. Il CTU durante il sopralluogo ha potuto constatare che la destinazione d'uso degli ambienti è stata modificata dai proprietari, pur non avendo nessun atto di assenso da parte del comune e non avendo effettuato nessuna variazione catastale. I locali nello stato attuale sono adibiti, pur non avendo le caratteristiche igienico sanitarie e di agibilità, ad ambienti residenziali infatti l'ex autorimessa privata con accesso mediante rampa dalla via Della Pineta è stata trasformata in appartamento, con finiture di pregevole fattura, con accesso mediante una rampa di scale dall'unità immobiliare residenziale al piano terra della stessa proprietà. La rampa carrabile è stata riempita di terra, l'accesso carrabile trasformato in pedonale. Fatte tutte le dovute considerazioni il CTU ritiene che l'unità immobiliare sia più appetibile sul mercato immobiliare come garage privato e non come locali di sgombero/cantine quindi depurato dei costi necessari per riportare il locale alla situazione assentita il CTU ritiene che il valore a mq commerciale sia di € 2140,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Cagliari (CA) - Via Della Pineta 167, piano S1	65,65 mq	2.140,00 €/mq	€ 140.491,00	100,00	€ 140.491,00
				Valore di stima:	€ 140.491,00

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 15/07/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - allegato_1_atto_compravendita (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - allegato_2.1_visura_catastale (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - allegato_2.2_planimetria_catastale (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - allegato_3.1_Concessione edilizia (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - allegato_3.2_progetto (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato_4.1_doc_ipotecaria_Baltolu (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato_4.2_doc_ipotecaria_Rasenti (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO_5.1_certificato stato civile Baltolu Francesco e Rasenti Antonella (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO_5.2_estratto di matrimonio (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO 6.1 doc fotografica (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 6.2 planimetria_posizionedi scatto foto (Aggiornamento al 01/07/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Cagliari (CA) - Via Della Pineta 167, piano S1

Locale adibito a garage sito al piano seminterrato di una palazzina residenziale localizzata in via Della Pineta a Cagliari, in una zona completamente antropizzata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1708, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ART. 16 LA ZONA "B": Nel PUC di Cagliari l'edificio è inserito in zona omogenea B - SOTTOZONA B5 definite le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Della Pineta 167, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1708, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	65,65 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è stata trasformata in un appartamento lo stato conservativo e di manutenzione è ottimo		
Descrizione:	Locale adibito a garage sito al piano seminterrato di una palazzina residenziale localizzata in via Della Pineta a Cagliari, in una zona completamente antropizzata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile è occupato dagli esecutari **** Omissis ****		