

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Battani Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 412/2017 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

contro

Il tuo te [REDACTED] 5



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Composizione lotto.....	11
Titolarità.....	11
Stato di occupazione.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Patti.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 412/2017 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.577,62.....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 10/01/2020, il sottoscritto Per. Battani Giorgio, con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 96 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email studiobattani@gmail.com;giorgio.battani@tiscali.it, PEC giorgio.battani@pec.eppi.it, Tel. 070 826 955, Fax 070 33 26 208, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - Via Gavino Fara, 20, piano Terra

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

PRECISAZIONI

Esiste la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Si è rilevata una incongruenza nella dichiarazione in catasto del bene pignorato, giacché lo stesso è intestato per l'intero al solo esecutato [REDACTED] senza menzione alcuna della coniuge [REDACTED]

Nella apposita sezione catastale e cronistoria catastale è stata illustrata nel dettaglio l'anomalia in parola.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1956 al 20/06/2005	 proprietaria per 1000/1000	dichiarazione di successione			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/03/1956		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	11/08/1956	8275	7466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Santuri	08/07/1956	84	287
		Dal 20/06/2005 al		Decreto di trasferimento immobili	

07/01/2024	30/03/1964, proprietà per la quota di 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni con la coniuge [REDACTED]				
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Ordinario di Cagliari	20/06/2005	670	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	22/06/2005	21843	14516
Dal 17/05/2007 al 07/01/2024	[REDACTED]	compravendita			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tardiola Paolo	17/05/2007	33763	17110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	23/05/2007	20776	13655
Dal 30/07/2013 al 20/07/2017	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Costituzione di fondo patrimoniale			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Casti Stefano	30/07/2013	16440	6045
Dal 20/07/2017 al 07/01/2024	[REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	05/08/2013	20057	15846
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2017 al 07/01/2024	[REDACTED]	revoca atti soggetti a trascrizione			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Civile di Cagliari	20/07/2017	13586	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Cagliari	03/11/2017	31106	22978
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnala che a margine della trascrizione 05/08/2013, registro generale 20057 e registro particolare 15846 è stata annotata trascrizione di domanda giudiziale 03/11/2017 repertorio 22978, annotata a Cagliari il 01/12/2017, registro generale 34502, registro particolare 4145.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 13/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Cagliari il 24/01/2006
Reg. gen. 2466 - Reg. part. 373
Importo: € 200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Putzolu Roberto
Data: 18/01/2006
N° repertorio: 113196

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 29/04/2015
Reg. gen. 11208 - Reg. part. 8919
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 03/11/2017
Reg. gen. 31105 - Reg. part. 22977
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle entrate di Cagliari, si è accertato che gli oneri di cancellazione delle formalità sopra riportate a carico della procedura sono pari:

Per ciascuna iscrizione allo 0,50% del valore di aggiudicazione del bene, con un minimo di € 200,00 oltre ad € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria;

Per ciascuna trascrizione; € 200,00 fisse di imposta ipotecaria, oltre ad € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria.

Per il caso di specie, non essendo ad oggi noto il valore di aggiudicazione, si ritiene opportuno precauzionalmente

calcolare l'importo dell'imposta ipotecaria sul totale dell'importo stimato, cioè euro 89.577,62. Per quanto sopra si ha:

1.Cancellazione ipoteca volontaria iscritta il 15/04/2005 a registro generale n° 12902 e registro particolare n° 2316: Imposta ipotecaria € 447,89 ($89.577,62 \times 0,5\%$); Imposta di bollo € 59,00; Tassa ipotecaria € 35,00.

2.Cancellazione pignoramento immobiliare trascritto il 29/04/2015 a registro generale n° 11208 e registro particolare n° 8919: Imposta ipotecaria € 200,00; imposta di bollo € 59,00; tassa ipotecaria € 35,00.

3.Cancellazione pignoramento immobiliare trascritto il 03/11/2017 a registro generale n° 31105 e registro particolare n° 22977: Imposta ipotecaria € 200,00; imposta di bollo € 59,00; tassa ipotecaria € 35,00.

In totale gli oneri da sostenere per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammontano a complessivi € 1.129,89.

Gli importi sopra indicati non tengono conto degli eventuali onorari dovuti al professionista incaricato di procedere con la predisposizione e presentazione delle annotazioni di cancellazione.

DESCRIZIONE

CONFINI

Nel suo complesso l'immobile confina con la via Gavino Fara e, proseguendo in senso orario con la particella 2467 dello stesso foglio 23, con proprietà [REDACTED] e più, con proprietà [REDACTED] e più, con proprietà [REDACTED] e più, e con proprietà [REDACTED] e più.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	240,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	3,50 m	Terra
Abitazione	70,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,75 m	Primo
Deposito	26,00 mq	35,00 mq	0,5	17,50 mq	2,06 m	Primo
Locali deposito nella corte	93,00 mq	116,00 mq	0,3	34,80 mq	2,90 m	Terra

Loggiato esterno aperto	90,00 mq	107,00 mq	0,2	21,40 mq	2,55 m	Terra
Terrazza	40,00 mq	44,00 mq	0,15	6,60 mq	0,00 m	Primo
Corte lato strada	325,00 mq	325,00 mq	0,1	32,50 mq	0,00 m	Terra
Corte retrostante	207,00 mq	207,00 mq	0,07	14,49 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				517,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				517,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del bene oggetto di pignoramento è stata calcolata sulla base della rappresentazione contenuta nella planimetria di accatastamento, ciò in quanto il bene è in condizioni fatiscenti ed interessato da crolli parziali che pregiudicano la stabilità dello stesso e l'incolumità delle persone. Si è seguito nel calcolo il metodo del DPR 138/1998.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di esecuzione si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione; di fatto è fatiscente, diversi crolli hanno interessato le coperture e parte delle murature. Lo stesso non è in alcun modo abitabile.

La documentazione fotografica, per quanto è stato possibile riprendere da conto dello stato attuale dei luoghi.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni essendo il fabbricato non in condominio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sessione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	3401			A3	3	12	356	650,74	T/1	

Corrispondenza catastale

Non c'è perfetta corrispondenza tra proprietà catastale e proprietà reale per i motivi che seguono.

Dal 20/03/2008 al 14/05/1985		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 222 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 0.09.55
Dal 20/03/2008 al 17/05/2007		Catasto Terreni Fg. 23, Part. 1609 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.00.90 Reddito agrario € 0.30
Dal 02/04/2008 al 20/03/2008	proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 3400 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.00.90
Dal 02/04/2008 al 20/03/2008	proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 3399 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0.09.55
Dal 12/01/2024 al 02/04/2008	proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 3401 Categoria A3 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 356 Rendita € 650.74 Piano T/1

Non c'è perfetta corrispondenza tra proprietà catastale e proprietà reale per i motivi che seguono.

Il bene oggetto di esecuzione, attualmente censito nel catasto fabbricati al foglio 23 con la particella 3401 deriva, per tipo mappale protocollo CA0163355 del 20/03/2008, dalla fusione e soppressione delle ex particelle 3399 (ex 222) e 3400 (ex 1609) dello stesso foglio 23 del comune di Serrenti.

La citata particella 222 del foglio 23 fu acquisita dal debitore [REDACTED] per mezzo di Decreto di trasferimento immobili del Tribunale Ordinario di Cagliari in data 20/06/2005 repertorio 670/2005 in regime di comunione legale dei beni con la propria coniuge [REDACTED] 22/07/1970, mentre la citata particella 1609 del foglio 23 fu acquisita dal medesimo debitore con il rogito Paolo Tardiola del 17/05/2007, repertorio 33763 ma in regime di separazione dei beni.

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di stato civile del Comune di Serrenti si rileva che con atto Paolo Tardiola del 17/05/2007 i coniugi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Non risultano, inoltre, titoli che trasferiscano la quota di proprietà della signora [REDACTED] sulla ex particella 222 in capo al coniuge [REDACTED].

Sulla base di quanto sopra, di fatto, il bene oggetto di esecuzione attualmente identificato nel catasto fabbricati con la particella 3401 del foglio 23 - come già detto originato dalla fusione della particella 3399 (ex 222) e della particella 3400 (ex 1609) - è di proprietà per circa il 91% dei coniugi esecutati, signori [REDACTED] (ex particella 222), e per circa il 9% del solo esecutato signor [REDACTED] (ex particella 1609).

In sostanza la denuncia di accatastamento del bene oggetto di esecuzione non è corretta; la stessa, infatti, andava presentata per porzioni di unità immobiliare in modo da distinguere la reale proprietà, giacché non è possibile la fusione di particelle con differente intestazione.

NORMATIVA URBANISTICA

In data 07/01/2021 il servizio Edilizia Privata del Comune di Serrenti ha comunicato che per il bene oggetto di pignoramento ubicato nella via Fara 20 non esistono pratiche edilizie. Ha comunicato altresì che lo stesso bene ricade nell'isolato n° 20, lotto n° 18 del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Dall'esame delle norme di attuazione del citato Piano Particolareggiato per il centro storico, per il lotto 18 dell'isolato 20 si rileva che il fabbricato è diviso in corpi aventi differenti classi di trasformazione: si va dalla classe conservativa (organismi edilizi di valore storico tradizionale - bassa trasformabilità), a quella conservativa modificata (Organismi edilizi parzialmente o totalmente sostituiti, tipologicamente compatibili con le preesistenze - media trasformabilità) ed a quella nuova tipologicamente compatibile (Organismi edilizi sostituiti tipologicamente compatibili con i tessuti storico-tradizionali - alta trasformabilità).

In sostanza per il fabbricato sono possibili interventi di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione straordinaria come definita dall'art. 3 del DPR 380/2001, (bassa trasformabilità) e la ristrutturazione edilizia globale (alta trasformabilità).

Dalla scheda dei dati parametrici del Piano Particolareggiato si rileva una superficie del lotto pari a mq 1.061,49, una superficie coperta di mq 537,72 ed un volume edificato di mc 2499,41. Indice fondiario impegnato è di 2,35 mc/mq ed il rapporto di copertura pari a 0,51 mq/mq. Non sono previste volumetrie aggiuntive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il comune di Serrenti, con nota del 7 gennaio 2021 a firma del responsabile del servizio ing. Alberto Atzeni ha comunicato che non risultano pratiche edilizie per l'immobile oggetto di esecuzione. Ha comunicato altresì che lo stesso bene ricade nell'isolato n° 20, lotto n° 18 del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Dai dati parametrici delle unità di intervento si rileva che il piano riconosce il fabbricato attuale per poco meno di 2500 mc edificati, senza prevedere parti di edificio non compatibili con il centro storico ed i valori tradizionali dell'edificato.

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.

Come già detto presso il comune di Serrenti non esistono pratiche edilizie che riguardano il bene oggetto di pignoramento. Per caratteristiche e tipologia costruttiva l'edificio è stato edificato prima della entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n. 765.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di esecuzione si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione; di fatto è fatiscente, diversi crolli hanno interessato le coperture e parte delle murature. Lo stesso non è in alcun modo abitabile. Il sottoscritto con molta cautela si è inoltrato all'interno, ove possibile, per dare conto delle condizioni del bene con la documentazione fotografica. Non è assolutamente accessibile, a causa dei crolli, il piano primo.

Dal punto di vista strutturale il bene è costituito da diversi corpi di fabbrica per la maggior parte realizzati con murature di fango (ladiri), solai e coperture in legno con la presenza in queste ultime di coppi laterizi o lastre di cemento amianto. Sono presenti in alcune parti delle strutture in muratura di blocchetti con solaio in laterocemento o, in esterno, sui lati della corte, delle logge per ricovero mezzi agricoli realizzate con solaio in cemento armato.

E' necessario un radicale intervento di ristrutturazione edilizia.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - Via Gavino Fara, 20, piano Terra

TITOLARITÀ

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

- 
Codice fiscale: 
Nato a 
- 
Codice fiscale: 
Nato a 

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

-  Proprietà 1/2)
-  (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si segnala di seguito una incongruenza nella titolarità del bene, riferita alla intestazione catastale, trattata anche nella cronistoria catastale.

Il bene oggetto di esecuzione, attualmente censito nel catasto fabbricati al foglio 23 con la particella 3401 deriva, per tipo mappale protocollo CA0163355 del 20/03/2008, dalla fusione e soppressione delle ex particelle 3399 (ex 222) e 3400 (ex 1609) dello stesso foglio 23 del comune di Serrenti.

La citata particella 222 del foglio 23 fu acquisita da debitore [REDACTED] per mezzo di Decreto di trasferimento immobili del Tribunale Ordinario di Cagliari in data 20/06/2005 repertorio 670/2005 in regime di comunione legale dei beni con la propria coniuge [REDACTED], mentre la citata particella 1609 del foglio 23 fu acquisita dal medesimo debitore con il rogito Paolo Tardiola del 17/05/2007, repertorio 33763 ma in regime di separazione dei beni.

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di stato civile del Comune di Serrenti si rileva che con atto Paolo Tardiola del 17/05/2007 i coniugi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. Non risultano, inoltre, titoli che trasferiscano la quota di proprietà della signora [REDACTED] sulla ex particella 222 in capo al coniug [REDACTED].

Sulla base di quanto sopra, di fatto, il bene oggetto di esecuzione attualmente identificato nel catasto fabbricati con la particella 3401 del foglio 23 -come già detto originato dalla fusione della particella 3399 (ex 222) e della particella 3400 (ex 1609)- è di proprietà per circa il 91% dei coniugi esegutati, signori [REDACTED] (la ex particella 222), e per circa il 9% del solo esegutato signor [REDACTED] (la ex particella 1609).

In sostanza la denuncia di accatastamento del bene oggetto di esecuzione non è corretta; la stessa, infatti, andava presentata per porzioni di unità immobiliare in modo da distinguere la reale proprietà, giacché non è possibile la fusione di particelle con differente intestazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene pignorato non è occupato ed è nella disponibilità dei debitori

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri di natura condominiale

PATTI

Non risultano contratti di locazione o patti di alcun tipo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate servitù che gravano sul bene oggetto di esecuzione

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 Serrenti (SU) - Via Gavino Fara, 20, piano Terra

Vetusto fabbricato per abitazione ora fatiscente edificato su due livelli che comprende una parte destinata ad abitazione e diversi locali uso deposito e loggiato oltre due aree a cortile, una antistante la strada e una retrostante il fabbricato. La planimetria di accatastamento che si allega rappresenta planimetricamente l'immobile. Il bene è posto all'interno del centro storico, di fronte all'ufficio postale ed a poco meno di 100 metri dal Palazzo Civico.

Identificato	al	catasto	Fabbricati	-	Fg.	23,	Part.	3401,	Categoria	A3
L'immobile	viene	posto	in	vendita	per	il	diritto	di	Proprietà	(1/1)
Valore	di	stima	del	bene:				€		92.077,62

Il bene oggetto di stima fa parte del centro storico cittadino ed è posto a poco meno di 100 metri dal palazzo civico e di fronte all'ufficio postale. Serrenti è un centro abitato del Campidano di Cagliari che conta poco più di 4500 abitanti. Considerate le contenute dimensioni dell'abitato dal bene oggetto di stima sono facilmente raggiungibili tutti i servizi pubblici e privati esistenti. L'economia locale è trainata principalmente dal settore agricolo cui si accodano il settore delle cave di trachite, i trasporti e i vari servizi pubblici e privati. Si tratta di una vecchia casa padronale il cui originario impianto è presente nella cartografica catastale che risale al 1923. Si trova da tempo in stato di abbandono, fatiscente ed interessato da crolli parziali di coperture e parti murarie. Necessita di un radicale e globale intervento di ristrutturazione edilizia e restauro. Nella stima sintetica comparativa che il sottoscritto utilizza per la determinazione del valore commerciale, si è reso necessario compiere una approfondita indagine nel mercato locale al fine di identificare un certo numero di beni ed il relativo prezzo al quale l'immobile da stimare può essere comparato. Nello specifico si sono interpellati tecnici ed operatori del settore per sentire quale sia l'andamento del mercato locale. La ricerca è proseguita nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate dapprima con visure storiche mirate su immobili posti nella medesima zona di quello oggetto di stima e, una volta verificata la compatibilità, con la visura ipotecaria per trarre copia dei titoli di trasferimento dei beni individuati come comparabili. Dai titoli anzidetti sono stati rilevati i prezzi di vendita pagati per il trasferimento dei beni. La ricerca è stata anche supportata dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dalle quotazioni immobiliari di beni ora nel mercato immobiliare. Un dato è in ogni modo emerso, inequivocabile: le compravendite immobiliari sono crollate rispetto al periodo pre crisi e per gli immobili disponibili con destinazione residenziale, i prezzi si mantengono contenuti. Di seguito riporta i prezzi degli immobili comparabili come rilevati dai titoli di trasferimento reperiti nella banca dati del servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

- Comparabile 1- Anno di trasferimento 2022 (trascrizione del 30/06/2022 registro generale n. 21517 e registro particolare n. 15980). Foglio 18 particella 620, categoria A/4, classe 1, vani 9,5, superficie catastale totale mq 248, escluse aree scoperte mq 220, rendita catastale € 279,66 (fabbricato ad uso abitativo di vecchia costruzione sito in Serrenti nella via Gavino Fara 70, composto da cucina, due camere, Wc, due bagni, tre locali di sgombero, due disimpegni e cortile al piano terra; da due camere, due disimpegni, locale di sgombero e terrazza al piano alto. Prezzo pagato € 65.000,00 pari a circa € 262,10 per mq di superficie catastale complessiva. Nello specifico si tratta di un fabbricato edificato prima del 1967, posto nella zona urbanistica "B" a poco meno di 500 metri dal bene da stimare ed a circa 70 metri dalla via Nazionale, strada principale di Serrenti.
- Comparabile 2 - Anno di trasferimento 2017 (trascrizione del 31/05/2017 registro generale 15560 e registro particolare 11683). Foglio 23 particella 3105, categoria A/2, classe 7, vani 7, superficie catastale totale mq 121, escluse aree scoperte mq 109, rendita catastale € 433,82 (unità abitativa sita in comune di Serrenti nella via Asti 10, composta al piano seminterrato da due locali, al piano terra da

ingresso, disimpegno, cucina, bagno, tre camere, locale deposito con sgabuzzino e due tratti di cortile). Prezzo pagato € 60.000,00 pari a circa € 495,87 per mq di superficie catastale complessiva. Nello specifico si tratta di un fabbricato edificato prima del 1967, posto nella zona urbanistica "B" a circa 450 metri dal bene da stimare.

- Comparabile 3- Anno di trasferimento 2016 (trascrizione del 04/11/2016 registro generale n. 30938 e registro particolare n. 23473). Foglio 23 particella 4317, categoria A/3, classe 3, vani 8,5, superficie catastale totale mq 247, escluse aree scoperte mq 221, rendita catastale € 460,94 (fabbricato ad uso abitativo di vecchia costruzione sito in Serrenti in angolo tra le vie Arno e Francesco Salaris con accesso da quest'ultima al civico 46, su due livelli, composto di cortile, soggiorno, veranda, ingresso, un vano, bagno, cucina, disimpegno, scala di accesso al piano superiore, locale di sgombero, cortile interno al piano terra e di quattro locali di sgombero al piano primo). Prezzo pagato € 52.500,00 pari a circa € 212,55 per mq di superficie catastale complessiva. Nello specifico si tratta di un vecchio fabbricato edificato prima del 1967, posto in centro storico a poco meno di 200 metri dal bene da stimare.
- Comparabile 4- Anno di trasferimento 2017 (trascrizione del 04/12/2017 registro generale n. 34706 e registro particolare n. 25539). Foglio 23 particella 4371, categoria A/2, classe 7, vani 9, superficie catastale totale mq 193, escluse aree scoperte mq 182, rendita catastale € 557,77 (fabbricato nella via San Giacomo 18 composto al piano terra da: ingresso, lavanderia-stireria, disimpegno, antibagno e bagno, altro disimpegno, ripostiglio, una camera; al piano primo da: terrazza, ingresso, cucina, angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, altro disimpegno, Wc e una camera; annessi al piano terra due cortili, uno antistante sul quale insistono una tettoia e una scala; l'altro retrostante sul quale insistono una tettoia, un disimpegno e una scala). Prezzo pagato € 120.000,00 pari a circa € 621,76 per mq di superficie catastale complessiva. Nello specifico si tratta di un fabbricato edificato prima del 1967, poi modificato nell'anno 2003 e nell'anno 2015 con regolari atti abilitativi, posto in centro storico a circa 700 metri dal bene da stimare.
- In merito ai comparabili si deve precisare quanto segue: Il comparabile 1 è di vecchia costruzione ma in discrete condizioni di conservazione anche se necessità di aggiornamenti nelle finiture e negli impianti, censito in categoria A4 ricade in zona B dello strumento urbanistico; Il comparabile 2 anch'esso di vecchia costruzione ma in buone condizioni di conservazione e manutenzione in quanto oggetto di lavori di aggiornamento, censito in categoria A2 con la classe 7 ricade nella zona B dello strumento urbanistico. Il comparabile 3 è di vecchia costruzione ma al momento dell'acquisto non era fatiscente e le strutture non erano compromesse anche se necessità di interventi di ristrutturazione di un certo peso, censito in categoria A3 ricade nel centro storico cittadino; Il comparabile 4 è anch'esso di vecchia costruzione ma interessato da lavori di adeguamento e aggiornamento nel 2003 e nel 2015, è censito nella categoria A2 in classe 7 ed è posto nel centro storico cittadino. Riguardo al bene oggetto di stima si è già detto che è posto nel centro storico, è censito nella categoria A3 di classe 3 ed è in condizioni fatiscenti ed interessato da crolli su parte delle coperture e delle murature.
- Ai fini della consistenza del bene da stimare e dei comparabili si fa riferimento al criterio contenuto nel DPR 23 marzo 1998 n° 138. Dette superfici, tra l'altro, per i comparabili sono già contenute nei titoli che il sottoscritto ha tratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, mentre per il bene oggetto di stima si è proceduto al nuovo calcolo giacché la superficie indicata nella banca dati censuaria non tiene conto della incidenza delle aree esterne. Si devono, inoltre, riportare i prezzi dei comparabili da utilizzare all'attualità, operazione possibile per mezzo degli indici delle abitazioni Ipab pubblicati dall'Istat. I prezzi unitari, quindi, per l'anno in corso si aggiornano come segue: Comparabile 1 da € 262,10 al mq a € 262,10 al mq (€ 262,10 x 1,000%); Comparabile 2 da € 495,87 al mq a € 529,24 al mq (€ 495,87 x 1,063%); Comparabile 3 da € 212,55 al mq a € 223,17 al mq (€ 212,55 x 1,050%); Comparabile 4 da € 621,76 al mq a € 660,74 al mq (€ 621,76 x 1,063%);
- Ai fini della stima, si sono utilizzati diversi parametri di confronto tra i quali la localizzazione, la tipologia architettonica del fabbricato, lo stato di manutenzione e di conservazione, le caratteristiche

costruttive e di finitura, il numero di servizi igienici. Questo confronto mette in evidenza una sostanziale differenza tra i comparabili ed il bene da stimare dovuto essenzialmente alle condizioni di totale degrado e fatiscenza del bene da stimare; di fatto se ubicazione e disposizione planimetrica possono essere considerate simili ai comparabili resta come principale componente di svalutazione che il bene pignorato è in stato di totale abbandono e come visibile dalla documentazione fotografica è anche interessato da fenomeni di crolli parziali nelle coperture e nelle murature che mettono a repentaglio l'integrità dello stesso. Di notevole peso saranno gli oneri per un intervento di radicale ristrutturazione che recuperi il bene e lo aggiorni agli attuali standard richiesti dal mercato immobiliare. Considerato tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di utilizzare il prezzo del comparabile 4 che risulta riferito ad un bene già ristrutturato posto nel centro storico, cui applica un primo coefficiente dello 0,90 in considerazione della differente categoria e tipologia del fabbricato, ed una secondo coefficiente di 0,30 per pesare le condizioni di degrado e fatiscenza del bene da stimare. Ne consegue che il più probabile prezzo unitario del bene oggetto di stima è dato dal seguente prodotto: € (660,74x0,90x0,30) = € 178,40 che arrotonda ad € 178,00 al mq (centosettantottovirgolazero) di superficie commerciale. Il prezzo non è in linea con i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ciò a causa delle più volte citate condizioni di degrado e fatiscenza del bene che lo pongono fuori dalla ordinarietà del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Serrenti (SU) - Via Gavino Fara, 20, piano Terra	517,29 mq	178,00 €/mq	€ 92.077,62	100,00	€ 92.077,62
Valore di stima:					€ 92.077,62

Valore di stima: € 92.077,62

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Altro - modifica denuncia di accatastamento per rettifica intestazione	€	2.500

Valore finale di stima: € 89.577,62

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce l'incongruenza rilevata nella intestazione catastale (catasto urbano) del bene pignorato rispetto ai titoli, illustrata nel dettaglio nelle note dei dati catastali

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., dopo avere trasmesso copia dell'elaborato ai creditori e all'esecutato, 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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Per. Ind. Battani Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 16/10/2020)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - mappa catastale (Aggiornamento al 02/10/2020)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura catastale storica particella 3401 (Aggiornamento al 04/12/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura catastale storica particella 3399 soppressa (Aggiornamento al 02/10/2020)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura catastale storica particella 3400 soppressa (aggiornati al 02/10/2020) (Aggiornamento al 25/01/2021)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - nota trascrizione rogito Tardiola del 17/05/2007 acquisizione particella 1609 (Aggiornamento al 07/01/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - nota comune Serrenti servizio edilizia privata (Aggiornamento al 07/01/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - [REDACTED] (Aggiornamento al 07/12/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - [REDACTED] (Aggiornamento al 07/12/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio [REDACTED] (Aggiornamento al 07/12/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/01/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 13/01/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Serrenti (SU) - Via Gavino Fara, 20, piano Terra

Vetusto fabbricato per abitazione ora fatiscente edificato su due livelli che comprende una parte destinata ad abitazione e diversi locali uso deposito e loggiato oltre due aree a cortile, una antistante la strada e una retrostante il fabbricato. La planimetria di accatastamento che si allega rappresenta planimetricamente l'immobile. Il bene è posto all'interno del centro storico, di fronte all'ufficio postale ed a poco meno di 100 metri dal

Palazzo Civico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 3401, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In data 07/01/2021 il servizio Edilizia Privata del Comune di Serrenti ha comunicato che per il bene oggetto di pignoramento ubicato nella via Fara 20 non esistono pratiche edilizie. Ha comunicato altresì che lo stesso bene ricade nell'isolato n° 20, lotto n° 18 del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Dall'esame delle norme di attuazione del citato Piano Particolareggiato per il centro storico, per il lotto 18 dell'isolato 20 si rileva che il fabbricato è diviso in corpi aventi differenti classi di trasformazione: si va dalla classe conservativa (organismi edilizi di valore storico tradizionale - bassa trasformabilità), a quella conservativa modificata (Organismi edilizi parzialmente o totalmente sostituiti, tipologicamente compatibili con le preesistenze - media trasformabilità) ed a quella nuova tipologicamente compatibile (Organismi edilizi sostituiti tipologicamente compatibili con i tessuti storico-tradizionali - altra trasformabilità). In sostanza per il fabbricato sono possibili interventi di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione straordinaria come definita dall'art. 3 del DPR 380/2001, (bassa trasformabilità) e la ristrutturazione edilizia globale (alta trasformabilità). Dalla scheda dei dati parametrici del Piano Particolareggiato si rileva una superficie del lotto pari a mq 1.061,49, una superficie coperta di mq 537,72 ed un volume edificato di mc 2499,41. Indice fondiario impegnato è di 2,35 mc/mq ed il rapporto di copertura pari a 0,51 mq/mq. Non sono previste volumetrie aggiuntive.

Prezzo base d'asta: € 89.577,62

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 412/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.577,62

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Serrenti (SU) - Via Gavino Fara, 20, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 3401, Categoria A3	Superficie	517,29mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di esecuzione si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione; di fatto è fatiscente, diversi crolli hanno interessato le coperture e parte delle murature. Lo stesso non è in alcun modo abitabile. La documentazione fotografica, per quanto è stato possibile riprendere da conto dello stato attuale dei luoghi.		
Descrizione:	Vetusto fabbricato per abitazione ora fatiscente edificato su due livelli che comprende una parte destinata ad abitazione e diversi locali uso deposito e loggiato oltre due aree a cortile, una antistante la strada e una retrostante il fabbricato. La planimetria di accatastamento che si allega rappresenta planimetricamente l'immobile. Il bene è posto all'interno del centro storico, di fronte all'ufficio postale ed a poco meno di 100 metri dal Palazzo Civico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Cagliari il 24/01/2006
Reg. gen. 2466 - Reg. part. 373
Importo: € 200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Putzolu Roberto
Data: 18/01/2006
N° repertorio: 113196

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 29/04/2015
Reg. gen. 11208 - Reg. part. 8919
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 03/11/2017
Reg. gen. 31105 - Reg. part. 22977
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

