

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sias Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 428/2017 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo.....	7
Dati Catastali.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Titolarità.....	9
Stato di occupazione.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 428/2017 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

In data 12/05/2021, il sottoscritto Geom. Sias Andrea, con studio in Via Montegrappa, 19 - 09122 - Cagliari (CA), email info@tecnostudio19.com, PEC andrea.sias@geopec.it, Tel. 070 35 11 091, Fax 070 35 11 091, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Villasor (SU) - Zona Industriale P.I.P. - Via del Commercio snc, piano T

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1995 al 24/01/2001		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Fadda	13/09/1995	44674	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	26/09/1995	23463	15820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2001 al 24/01/2001		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lai Paola	24/01/2001	51/2001	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	22/02/2001	6384	4426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2001 al 08/07/2003	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Lai Paola	24/01/2001	51/2001	
	Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Cagliari	22/02/2001	6385	4427	
Dal 08/07/2003 al 05/04/2004	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Pili Enrico	08/07/2003	119/2003		
Dal 05/04/2004 al 05/10/2005	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Cagliari	28/07/2003	29382	20938
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/04/2004 al 05/10/2005	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Segretario Comunale	05/04/2004	148/2003	
	Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Cagliari	21/10/2005	37660	24758	
Dal 05/10/2005 al 25/09/2013	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



	Segretario Comunale	05/10/2005	182/2005	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Cagliari	21/10/2005	37660	24758
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Costituzione di fondo patrimoniale				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Casti Stefano	25/09/2013	16592	6123
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Cagliari	30/09/2013	23768	18746
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Sentenza inefficacia costituzione fondo patrimoniale				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Tribunale Civile Ordinario	29/05/2017	1738/2017	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Cagliari	27/06/2017	17982	2043
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal
25/09/2013
al
29/05/2017

Dal
29/05/2017

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 24/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Esattoriale
 Iscritto a Cagliari il 28/10/2010
 Reg. gen. 36111 - Reg. part. 9346
 Importo: € 20.035,62
 A favore [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Note: Tale iscrizi [REDACTED] immobile prima identificato al foglio 36 mappale 972, la cui soppressione ha poi costituito il mappale oggetto di esecuzione immobiliare.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Cagliari il 22/04/2016
 Reg. gen. 10919 - Reg. part. 1381
 Importo: € 90.921,93
 A favore [REDACTED]
 Contro [REDACTED]



Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Cagliari il 10/11/2017
 Reg. gen. 32108 - Reg. part. 23616
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]



Trattasi di un locale all'interno del quale sono ubicate le pompe antincendio a servizio del capannone industriale utilizzato come officina meccanica, adiacente e non oggetto di esecuzione, realizzato su area urbana pavimentata in cls, Ubicato nella zona P.I.P. del comune di Villasor in Loc. Bau Sa Moba. La zona ubicata fuori dal centro abitato, risulta avere una buona viabilità ed è dotata di parcheggi, ed inoltre è facilmente raggiungibile.

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina a Nor-Ovest con Via del commercio nel quale è presente l'accesso carrabile al piazzale sul quale è presente il locale tecnico, a Nord-Est con una strada senza nome, sulla quale è ubicato il secondo accesso carrabile all'immobile oggetto di esecuzione, a Sud-Ovest con un capannone adibito ad auto officina e del quale le macchine installate nel locale pompe sono a servizio, ed infine a Sud-Est con un altro fabbricato non oggetto di esecuzione ed avente diversa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

6 / 13
6 di 13



Locale tecnico	9,74 mq	12,20 mq	0,25	3,05 mq	2,38 m	Terra
Piazzale scoperto	1475,80 mq	1475,80 mq	0,10	147,58 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				150,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE GIUDIZIARIE.it STATO CONSERVATIVO

L'immobile costituito da un piazzale pavimentato in cls, dotato di sistema di raccolta delle acque meteoriche, recintato perimetralmente con muretto in cls armato con sovrastante grigliato orso grill, sul quale è presente un locale tecnico realizzato in muratura con copertura in pannelli sandwich risulta in ottimo stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	1306			D7				808	T	

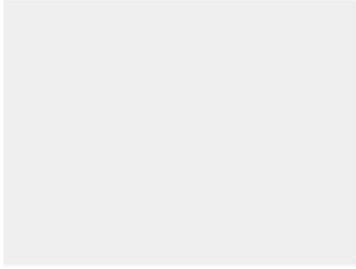
Corrispondenza catastale

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, con tutta probabilità non è stata presentata e/o acquisita la voltura catastale inerente l'ultima variazione della proprietà dell'immobile (ossia l'annullamento da parte del Tribunale Ordinario di Cagliari della costituzione di un fondo patrimoniale al quale era stato fatto confluire l'immobile già gravato di note pregiudizievoli). Risulta necessaria la presentazione di una voltura catastale inerente la sentenza del Tribunale Ordinario di Cagliari.

Il costo di tale pratica di voltura si aggira indicativamente tra spese tecniche e diritti catastali a circa 400,00 euro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/2008 al 25/06/2013		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 972 Categoria D7 Rendita € 6.652,00

	1/1	Piano T-1
Dal 25/06/2013 al 23/07/2013		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 972 Categoria D7 Rendita € 6.652,00 Piano T-1
Dal 23/07/2013 al 07/09/2021		Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 1306 Categoria D7 Rendita € 808,00 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, con tutta probabilità non è stata presentata e/o acquisita la voltura catastale inerente l'ultima variazione della proprietà dell'immobile (ossia l'annullamento da parte del Tribunale Ordinario di Cagliari della costituzione di un fondo patrimoniale al quale era stato fatto confluire l'immobile già gravato di note pregiudizievoli).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile destinato a piazzale con sovrastante locale tecnico a servizio di un capannone ad uso artigianale (quest'ultimo non oggetto di esecuzione), ricade all'interno della zona urbanistica "D2*-Zona Artigianale/Commerciale del vigente strumento urbanistico Programma di Fabbricazione del Comune di Villasor, e risulta edificato con Autorizzazione Edilizia n°3204 del 28/05/2009.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'immobile costituito da un locale pompe antincendio è stato realizzato a seguito di rilascio di Autorizzazione Edilizia n°3204 del 28/05/2009.

Tale immobile risulta difforme rispetto allo stato assentito, in quanto in progetto erano previsti due locali tecnici, mentre al momento del sopralluogo era presente un solo locale. Inoltre il locale presente ha dimensioni leggermente superiori rispetto a quello rappresentato nel progetto dello stato assentito. Al fine di regolarizzare la situazione attuale è necessaria una pratica in Accertamento di conformità per interventi di ristrutturazione, in quanto trattasi di riduzione di volume, riduzione di superficie e modifica di sagoma. Il costo approssimativo della pratica edilizia e delle relative sanzioni è di circa 3.800 euro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un piazzale pavimentato in cls, dotato di sistema di raccolta delle acque meteoriche a griglie passanti, recintato perimetralmente con muretto in cls armato con sovrastante grigliato orso-grill dotato di due accessi carrabili con cancello scorrevole in acciaio zincato. Sull'area è presente un locale tecnico realizzato in muratura con copertura in pannelli sandwich, porta di ingresso in acciaio zincato. All'interno di detto locale sono presenti macchinari ed impianti che costituiscono cespiti a servizio dell'impianto antincendio dell'auto officina adiacente. Il tutto risulta in ottimo stato di manutenzione.

TITOLARITÀ

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

-



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- Proprietà 1/1)



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava contenere gli impianti di rilancio dell'impianto antincendio a servizio del capannone adiacente avente diversa proprietà e non oggetto di esecuzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile ospita le pompe di rilancio antincendio del capannone adiacente, non interessato dall'esecuzione in parola.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale il fabbricato oggetto di esecuzione è adibito a locale pompe antincendio a servizio del capannone adiacente non interessato dal pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Villasor (SU) - Zona Industriale P.I.P. - Via del Commercio snc, piano T

Trattasi di un locale all'interno del quale sono ubicate le pompe antincendio a servizio del capannone industriale utilizzato come officina meccanica, adiacente e non oggetto di esecuzione, realizzato su area urbana pavimentata in cls, Ubicato nella zona P.I.P. del comune di Villasor in Loc. Bau Sa Moba. La zona ubicata fuori dal centro abitato, risulta avere una buona viabilità ed è dotata di parcheggi, ed inoltre è facilmente raggiungibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1306, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

9 / 13
9 di 13



Valore di stima del bene: € 44.812,42

Il valore commerciale del bene pignorato 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. Nello specifico, dalle indagini effettuate si è appurato che il valore medio di immobili simili nelle vicinanze o in zone simili è di circa 350,00 €/mq. Considerato il fatto che tale immobile è a servizio di un capannone non oggetto di esecuzione, il grado di vetustà dell'immobile ed altri fattori che concorrono alla riduzione del valore si è applicato un coefficiente riduttivo del 15% ottenendo così un valore a metro quadro dell'immobile di 297,50 €/mq, per un valore complessivo di €. 44.812,42, dal quale vanno decurtate le spese per l'accertamento di conformità inerente le difformità riscontrate per un totale di circa €. 3.800,00. Quanto sopra esposto riduce il valore dell'immobile a $44.812,42 - 3.800,00 = 41.012,42$ euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Villasor (SU) - Zona Industriale P.I.P. - Via del Commercio snc, piano T	150,63 mq	297,50 €/mq	€ 44.812,42	100,00	€ 44.812,42
				Valore di stima:	€ 44.812,42

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 28/12/2021

ASTE GIUDIZIARIE.it
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sias Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 07/09/2021)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità (Aggiornamento al 25/02/2010)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione Edilizia (Aggiornamento al 28/05/2009)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavole di progetto (Aggiornamento al 28/05/2009)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 03/08/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/08/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni Ipotecastiche (Aggiornamento al 24/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 06/08/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di liquidazione (Aggiornamento al 27/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese sostenute dal CTU (Aggiornamento al 27/12/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Villasor (SU) - Zona Industriale P.I.P. - Via del Commercio snc, piano T

Trattasi di un locale all'interno del quale sono ubicate le pompe antincendio a servizio del capannone industriale utilizzato come officina meccanica, adiacente e non oggetto di esecuzione, realizzato su area urbana pavimentata in cls, Ubicato nella zona P.I.P. del comune di Villasor in Loc. Bau Sa Moba. La zona ubicata fuori dal centro abitato, risulta avere una buona viabilità ed è dotata di parcheggi, ed inoltre è facilmente raggiungibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1306, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile destinato a piazzale con sovrastante locale tecnico a servizio di un capannone ad uso artigianale (quest'ultimo non oggetto di esecuzione), ricade all'interno della zona urbanistica "D2*-Zona Artigianale/Commerciale del vigente strumento urbanistico Programma di Fabbricazione del Comune di Villasor, e risulta edificato con Autorizzazione Edilizia n°3204 del 28/05/2009.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 428/2017 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Villasor (SU) - Zona Industriale P.I.P. - Via del Commercio snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1306, Categoria D7	Superficie	150,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile costituito da un piazzale pavimentato in cls, dotato di sistema di raccolta delle acque meteoriche, recintato perimetralmente con muretto in cls armato con sovrastante grigliato orso grill, sul quale è presente un locale tecnico realizzato in muratura con copertura in pannelli sandwich risulta in ottimo stato di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un locale all'interno del quale sono ubicate le pompe antincendio a servizio del capannone industriale utilizzato come officina meccanica, adiacente e non oggetto di esecuzione, realizzato su area urbana pavimentata in cls, Ubicato nella zona P.I.P. del comune di Villasor in Loc. Bau Sa Moba. La zona ubicata fuori dal centro abitato, risulta avere una buona viabilità ed è dotata di parcheggi, ed inoltre è facilmente raggiungibile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

