

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Atzeri Ignazia, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	3
Descrizione.....	3
Consistenza.....	3
Stato conservativo.....	4
Parti Comuni.....	4
Dati Catastali.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Composizione lotto.....	7
Titolarità.....	7
Stato di occupazione.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Patti.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico.....	12



INCARICO

All'udienza del 27/04/2023, il sottoscritto Geom. Atzeri Ignazia, con studio in Via dei Papaveri, 20/22 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email geomignaziaatzeeri@gmail.com, PEC ignazia.atzeri@geopec.it, Tel. 3889834607, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Guspini (SU) - Loc. Laus de Flumini - S.S. 197

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Ai fini della provenienza ventennale esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile a firma del Dott.ssa Notaia Giulia Messina Vitrano, notaia in Corleone, attestante le risultanze delle visure ipocatastali nel ventennio alla data del 12/04/2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cagliari aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Si vedano ispezioni ipocatastali allegate (Allegato n.4)

DESCRIZIONE

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,65 mq	108,19 mq	1	108,19 mq	3,00 m	TERRA
Loggia	10,43 mq	10,43 mq	0,45	4,69 mq	3,00 m	TERRA

3 / 12
3 di 12

Magazzino (Identificazione catastale)	244,18 mq	244,18 mq	0,50	122,09 mq	5,50 m	TERRA
Locale di deposito/vano tecnico/Locale pompe	7,50 mq	9,96 mq	0,20	1,99 mq	2,35 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				236,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				236,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio in esecuzione nel suo complesso è apparso in discrete condizioni di conservazione.

Si evidenzia che l'abitazione per quanto si trovi in discrete condizioni di conservazione, scarseggia di interventi di manutenzione. Appaiono infatti evidenti segni di umidità di risalita, sono presenti in una camera evidenti crepe strutturali degne di essere monitorate, riconducibili verosimilmente al cedimento del basamento della pavimentazione.

Nell'area cortilizia, è presente alta e folta vegetazione, inoltre è stata rilevata la presenza di animali da pascolo i quali hanno accesso alla medesima area tramite varchi presenti nella recinzione.

PARTI COMUNI

Il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato l'esistenza di parti comuni a terzi od altro sul bene pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
E	26	233	4		A3	4	6 VANI	119	387,34	TERRA	
E	26	233	2		C2	8	237 mq	263	587,52	TERRA	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La titolarità catastale del bene pignorato corrisponde a quella reale.

Ai fini della cronistoria catastale, esiste agli atti della procedura, il Certificato Notarile a firma della Dott.ssa Notaia Giulia Messina Vitrano, notaia in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e ipocatastali del ventennio alla data del 12/04/2023, riconfermata previa ulteriore verifica catastale dalla scrivente C.T.U. in data 18/05/2023 (vedi allegato 3).



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona R1 (Zona extraurbana/agricola) all'interno del sedime del comune di Guspini per il quale è vigente il relativo P.U.C. con regolamento edilizio e Norme Tecniche di Attuazione che regolamentano e disciplinano la materia urbanistica locale.

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.

I titoli edilizi reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di appartenenza sono:

- Concessione edilizia n. 129 dell'11/09/1985 - Costruzione di fabbricato rurale ed opere di miglioramento fondiario;
- Concessione edilizia n. 1 del 23/01/2007 - Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria relative al ripristino degli intonaci interni, pavimenti, impianti, sostituzione serramenti, rifacimento manto di copertura e tinteggiatura esterna;
- Concessione edilizia in accertamento di conformità n. 77 del 27/11/2007 - Ampliamento di fabbricato rurale ad uso vano appoggio ricovero attrezzi agricoli;
- Autorizzazione edilizia n. 496 del 06/11/2008 - Realizzazione di pavimentazione chiusa con paletti e rete ad uso canile e due recinti in legno;
- Autorizzazione edilizia n. 517 del 16/12/2009 - Rifacimento della recinzione perimetrale in cemento con paletti e rete;
- Autorizzazione edilizia n. 214 del 07/11/2011 - Lavori di manutenzione della recinzione del fondo agricolo;
- Autorizzazione edilizia n. 21 del 03/06/2013 - Lavori di manutenzione della recinzione del fondo agricolo.

Dall'analisi delle sopracitate concessioni e autorizzazioni si è evidenziato quanto segue:

ABITAZIONE

Trattasi di una struttura indipendente su un piano solo al piano terra realizzata in muratura intonacata con copertura a due falde rifinita con tegole in laterizio, in laterocemento nella parte originaria (C.E. 129/85) e in legno nell'ampliamento (C.E. 77/07). L'Abitazione è dotata di un loggiato e finestrata su tutti i lati. La divisione interna porta ad avere un ingresso/soggiorno con angolo cottura e camino a legna, due disimpegni, un servizio igienico con wc, bidet, lavabo e doccia, tre camere da letto e un soppalco in legno ricavato sopra la camera centrale. I serramenti interni ed esterni sono in legno con scuroni a persiana. Le pareti interne sono in muratura intonacata e tinteggiata e pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.



Il Locale risulta difforme sia dalla Planimetria Catastale, sia dallo Stato Legittimato come da C.E. n° 129/1985, sia dallo Stato Legittimato come da C.E. in Accertamento di Conformità n° 77/2007.

L'Abitazione, è stata edificata in qualità di Fabbicato Rurale nel 1985 con Concessione Edilizia n° 129/1985. Nel 2007 è soggetta ad un ampliamento di circa il 30%, con Concessione Edilizia in Accertamento di Conformità n° 77/2007, in cui viene realizzato un ampio vano (futuro Ingresso Soggiorno) e un loggiato esterno. Nella C.E.A.C. n° 77/2007 la planimetria indicante sia lo Stato Legittimato precedente (C.E. n° 129/1985) sia l'ampliamento, risultano graficamente non conformi sia rispetto allo stesso Stato Legittimato della C.E. n° 129/1985 sia allo Stato Reale dei luoghi.

Queste difformità riguardano l'ingombro stesso dell'edificio, la diversa disposizione interna, lo spessore dei muri, la posizione e la dimensione dei vani porta, portafinestra e finestra.

DEPOSITO (IDENTIFICAZIONE CATASTALE)

Trattasi di una struttura prefabbricata in ferro, con copertura in lastre ondulate in Fibrocemento o Amianto, a pianta rettangolare, aperta sui 4 lati, delle dimensioni di ml.12,13 x ml.20,13, costituita da una pavimentazione a platea in cemento armato, n° 12 colonne in ferro tipo HEA, n° 6 capriate in ferro e n° 70 correnti in ferro a "C" a cui sono fissate le lastre di copertura.

Il Locale risulta difforme sia dalla Planimetria Catastale, sia dallo Stato Legittimato come da C.E. n° 129/1985.

Il Deposito nella struttura in ferro risulta uguale allo Stato Legittimato come da C.E. n° 129/1985, mentre in pianta, lo Stato Reale risulta più grande di cm.13 per lato passando da una Superficie Legittimata di mq.240,00 a una Sup. Reale di mq.244,18. E' presente una serie di murature alte ml.3,20/3,30, non legittimate, realizzate in blocchetti di cemento non intonacati, che chiudono il lato ovest per tutta la lunghezza, il lato sud per 1/5, il lato nord per 2/5 e formano due locali adibiti a magazzino / ricovero animali, nonché una colonna sempre in blocchetti su cui insiste una copertura in pannelli sandwich posta a quota ml.3,20/3,30.

LOCALE POMPE (VANO TECNICO)

Trattasi di un edificio in muratura intonacata con copertura in laterocemento a pianta rettangolare, delle dimensioni di ml.2,40 x ml.4,15, dotato di porta di ingresso in ferro sul lato corto e finestrino sul lato opposto, in cui sono alloggiate le pompe dell'acqua.

Il Locale risulta difforme sia dalla Planimetria Catastale, sia dallo Stato Legittimato come da C.E. n° 129/1985

Il Locale risulta, in pianta, più grande rispetto allo Stato Legittimato come da C.E. n° 129/1985 in cui era previsto che avesse una pianta quadrata delle dimensioni di ml.2,40 x ml.2,40 invece di ml.2,40 x ml.4,15. Pertanto si passa da una superficie lorda Legittimata di mq.5,76 a mq.9,96 dello Stato Reale.

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.



L'immobile allo stato attuale è esente dall'obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto ricade nella fattispecie "fabbricati agricoli non adibiti a residenza e sprovvisti di impianti di climatizzazione"



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ABITAZIONE

Trattasi di una struttura indipendente su un piano solo al piano terra realizzata in muratura intonacata con copertura a due falde rifinita con tegole in laterizio, in laterocemento nella parte originaria (C.E. 129/85) e in legno nell'ampliamento (C.E. 77/07). L'Abitazione è dotata di un loggiato e finestrata su tutti i lati. La divisione interna porta ad avere un ingresso/soggiorno con angolo cottura e camino a legna, due disimpegni, un servizio igienico con wc, bidet, lavabo e doccia, tre camere da letto e un soppalco in legno ricavato sopra la camera centrale. I serramenti interni ed esterni sono in legno con scuroni a persiana. Le pareti interne sono in muratura intonacata e tinteggiata e pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

DEPOSITO (IDENTIFICAZIONE CATASTALE)

Trattasi di una struttura prefabbricata in ferro, con copertura in lastre ondulate in Fibrocemento o Amianto, a pianta rettangolare, aperta sui 4 lati, delle dimensioni di ml.12,13 x ml.20,13, costituita da una pavimentazione a platea in cemento armato, n° 12 colonne in ferro tipo HEA, n° 6 capriate in ferro e n° 70 correnti in ferro a "C" a cui sono fissate le lastre di copertura.

LOCALE POMPE (VANO TECNICO)

Trattasi di un edificio in muratura intonacata con copertura in laterocemento a pianta rettangolare, delle dimensioni di ml.2,40 x ml.4,15, dotato di porta di ingresso in ferro sul lato corto e finestrino sul lato opposto, in cui sono alloggiate le pompe dell'acqua.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Guspini (SU) - Loc. Laus de Flumini - S.S. 197

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

I titolari dell'immobile esecutato alla data del 31/05/2022 risultano legalmente divorziati.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

I sottoscritto C.T.U. non ha rilevato l'esistenza di patti od altro sul bene pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto C.T.U. non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro sui beni pignorati.

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 rurale ubicato a Guspini (SU) - Loc. Laus de Flumini - S.S. 197

Il compendio pignorato è situato in zona R1 extraurbana/agricola ed isolata, a circa 4 km dal centro abitato, all'interno di un vasto appezzamento di terreno, il quale ricomprende anche terreni non oggetto di procedura esecutiva, recintato nei confini, ma non suddiviso internamente, avente accesso da cancello insistente su mappale non oggetto di procedura esecutiva.

La reale consistenza del compendio pignorato consta di: un'abitazione rurale, una vasta area sormontata da una struttura prefabbricata in ferro, con copertura in lastre ondulate in Fibrocemento o Amianto destinato a deposito ne un locale pompe, il tutto circondato da terreno agricolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 233, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 26, Part. 233, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 142.176,00

PREMESSA ALLA SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA



Il procedimento estimativo utilizzato per la stima dell'immobile esecutato consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima.

Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo quello sintetico comparativo.

STIMA SINTETICA - IL PROCEDIMENTO

Si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq). Per la metodologia di stima utilizzata, oltre a sfruttare la personale conoscenza del mercato della zona, sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti del settore, presso portali web di annunci di vendita pubblicati sia da privati che da agenzie immobiliari della zona, presso l'ufficio tecnico comunale e presso il portale web delle pubblicazioni delle aste giudiziarie "astegiudiziarie.it" su Cagliari e Provincia. Non è stato possibile fare riferimento al borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in quanto non sono presenti dati disponibili. (Allegato 11)

Per procedere alla stima sintetica dell'immobile pignorato la scrivente ha preso in considerazione quale unico parametro di riferimento il valore di mercato tratto dalle agenzie immobiliari locali che operano nella stessa zona del bene pignorato.

Tale scelta si è resa necessaria in quanto per il comune di Guspini, data la sua geolocalizzazione ed i servizi presenti, non esiste un vero e proprio mercato immobiliare e gli immobili in vendita e vendibili sono scarseggiano o sono del tutto assenti.

STIMA SINTETICA

Da un'accurata indagine di mercato immobiliare locale ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione collocati tra Guspini ed i paesi limitrofi, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione e manutenzione, della non conformità urbanistica e l'assenza di agibilità, è stato possibile determinare un valore commerciale medio oscillante tra 500 €/mq e 800 €/mq

Nel caso specifico è stato assunto un valore pari a €/mq 600.

CONCLUSIONI

Visti i risultati ottenuti con l'applicazione del metodo di stima adottato, la scrivente CTU ritiene che il più probabile valore di mercato del bene esecutato è di €. 142.176,00 (diconsi Euro Centoquarantaduemilacentosettantaseimila/30).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Guspini (SU) - Loc. Laus de Flumini - S.S. 197	236,96 mq	600,00 €/mq	€ 142.176,00	100,00	€ 142.176,00

Valore di stima:	€ 142.176,00
------------------	--------------

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 17/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Atzeri Ignazia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Guspini (SU) - Loc. Laus de Flumini - S.S. 197

Il compendio pignorato è situato in zona R1 extraurbana/agricola ed isolata, a circa 4 km dal centro abitato, all'interno di un vasto appezzamento di terreno, il quale ricomprende anche terreni non oggetto di procedura esecutiva, recintato nei confini, ma non suddiviso internamente, avente accesso da cancello insistente su mappale non oggetto di procedura esecutiva.

La reale consistenza del compendio pignorato consta di: un'abitazione rurale, una vasta area sormontata da una struttura prefabbricata in ferro, con copertura in lastre ondulate in Fibrocemento o Amianto destinato a deposito ne un locale pompe, il tutto circondato da terreno agricolo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 233, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 26, Part. 233, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona R1 (Zona extraurbana/agricola) all'interno del sedime del comune di Guspini per il quale è vigente il relativo P.U.C. con regolamento edilizio e Norme Tecniche di Attuazione che regolamentano e disciplinano la materia urbanistica locale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Guspini (SU) - Loc. Laus de Flumini - S.S. 197		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 233, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 26, Part. 233, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	236,96 mq
Stato conservativo:	Il compendio in esecuzione nel suo complesso è apparso in discrete condizioni di conservazione. Si evidenzia che l'abitazione per quanto si trovi in discrete condizioni di conservazione, scarseggia di interventi di manutenzione. Appaiono infatti evidenti segni di umidità di risalita, sono presenti in una camera evidenti crepe strutturali degne di essere monitorate, riconducibili verosimilmente al cedimento del basamento della pavimentazione. Nell'area cortilizia, è presente alta e folta vegetazione, inoltre è stata rilevata la presenza di animali da pascolo i quali hanno accesso alla medesima area tramite varchi presenti nella recinzione.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è situato in zona R1 extraurbana/agricola ed isolata, a circa 4 km dal centro abitato, all'interno di un vasto appezzamento di terreno, il quale ricomprende anche terreni non oggetto di procedura esecutiva, recintato nei confini, ma non suddiviso internamente, avente accesso da cancello insistente su mappale non oggetto di procedura esecutiva. La reale consistenza del compendio pignorato consta di: un'abitazione rurale, una vasta area sormontata da una struttura prefabbricata in ferro, con copertura in lastre ondulate in Fibrocemento o Amianto destinato a deposito ne un locale pompe, il tutto circondato da terreno agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

