

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zedda Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto	8
Titolarità	9
Stato di occupazione.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 5/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.091,20	13



All'udienza del 17/10/2023, il sottoscritto Ing. Zedda Barbara, con studio in Via Lamarmora, 4 - 09048 - Sinnai (CA), email ing.barbarazedda@gmail.com; bizetaster@gmail.com, PEC barbara.zedda@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - LOCALITA' S'ECCA S'ARRIDELI (Coord. Geografiche: 39.242889999116905, 9.243051167478514)

LOTTO UNICO

PRECISAZIONI

Occorre verificare l'eventuale presenza i servitù di passaggio relativamente alle particelle F. 12, mappali 920,553 occupanti parte della viabilità che consente l'accesso ai beni pignorati.

All'interno del lotto sono presenti dei volumi che non presenti nella planimetria catastale

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 20/02/2004	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		CAGLIARI	10/07/2004	25298	17711	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
		60	103			
	UFFICIO DEL REGISTRO DI CAGLIARI					
Dal 10/07/2004 al 30/08/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		GORINI GIOVANNI				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2005 al 27/10/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GORINI GIOVANNI	30/08/2005	10782	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			31/08/2005	31429	21034
		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.

Occorre evidenziare che:

- Il sig. ██████████ proprietario del terreno su cui è stato edificato l'immobile, è deceduto in data 22 agosto 2003;
- Come evidenziato dalla nota di trascrizione Reg. Gen. 10266, Reg. Part. 7577, nonché dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata in atti, in data 4 aprile 2022 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del Sig. Serra da parte dei suoi eredi;
- I suddetti eredi hanno poi venduto l'immobile staggito agli odierni debitori esecutati.

La continuità delle trascrizioni ventennali risulta dunque sanata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 13/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a QUARTU SANT'ELENA il 30/08/2005

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	193,02 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il muro di confine tra l'immobile pignorato e la proprietà attigua (giardino e relativo immobile) è comune tra le stesse.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1136	2		A3	1	5,5		284,05	TERRA	

Corrispondenza catastale

Sussistono difformità rispetto alla planimetria catastale estratta. Sono state riscontrate differenze legate ad un aumento di volumetria e modifiche nelle partizioni interne.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1136, Sub. 2 Categoria F3 Piano TERRA
Dal 15/05/2007 al 08/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1136, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 284,05 Piano TERRA

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dalle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE** del comune di Quartu sant'Elena, si riporta di seguito quanto di interesse dell'immobile oggetto di pignoramento:

Sottozona E3b

La Sottozona E3b è costituita da aree interessate, a tratti, da nuovi insediamenti residenziali, indipendenti dall'attività agricola, che hanno indotto un ulteriore frazionamento fondiario.

Il quadro normativo quindi:

1. favorisce il mantenimento delle attività agricole compatibili
2. individua all'interno delle E3b i "Nuclei di concentrazione insediativa - E3B.n" dell'edilizia dispersa consentendo il completamento edilizio sulla base di indici fondiari ricavati dalle tipologie dominanti nel comparto, con trasferimento della volumetria territoriale in tali ambiti.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

- * nell'insieme della sottozona vige un indice di edificabilità territoriale generalizzato pari a 0,01 mc/mq
- * per l'edificazione residenziale la risultante dell'applicazione di tale indice può essere utilizzata esclusivamente all'interno dei perimetri dei Nuclei E3B.n mediante asservimento delle superfici fondiarie corrispondenti
- * indice di edificabilità fondiaria nelle E3B.n: 0,15 mc/mq, con riferimento sia alla residenza agricola sia ad eventuali servizi di pertinenza, quali ad esempio piccoli esercizi commerciali
- * oneri di urbanizzazione per le E3B.n: da stabilirsi da parte del Consiglio Comunale sulla base di parametri di stima proporzionali alle esigenze di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione dell'area.

DESTINAZIONI PREVISTE:

Residenza agricola e servizi strettamente connessi (pubblici esercizi, servizi socio assistenziali...)

Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale. Indice di edificabilità generalizzato massimo: 0,01 mc/mq

ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:

ACQUACOLTURA

ALLEVAMENTO BOVINO

ALLEVAMENTO OVINO E CAPRINO

ALLEVAMENTO EQUINO

ALLEVAMENTO SUINO

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Attraverso le richieste di accesso agli atti depositate presso il comune di Quartu Sant'Elena è emerso che l'immobile è stato oggetto di richiesta di condono in sanatoria in data 30.03.2004, prot. n°12235, volta al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Alla richiesta ha fatto seguito, in data 26.04.2006 prot. n°16294, una integrazione contenente il pagamento delle oblazioni ed oneri concessori (che si allega), copia denuncia di accatastamento.

Il comune di Quartu Sant'Elena ha prodotto in data 21.02.2014 prot. int. 110 la comunicazione di "preavviso dei motivi ostativi all'accoglimento della domanda di condono edilizio in sanatoria" indirizzata al sig. [REDACTED] (precedente proprietario e richiedente la concessione in sanatoria).

Dalla ricerca effettuata presso i settori Edilizia Privata ed agli atti del SUAPE del comune di appartenenza, non è stata riscontrata alcuna documentazione.

Attraverso la richiesta di accesso agli atti non è stato dato riscontro della presenza di ulteriori documenti attestanti il diniego definitivo nè il rilascio del provvedimento di concessione in sanatoria.

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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile identificato catastalmente con Foglio 12, mappale 1136, sub.2 risulta realizzato con muratura in mattoni/blocchi di cemento, solaio con travetti e pignatte e copertura piana ed in pendenza. I pavimenti sono in gres, gli infissi in pvc dotati di persiane. Il servizio igienico è rivestito e completo di sanitari. Le porte interne sono assenti. E' presente un ampliamento lungo il prospetto Nord dell'immobile, con prolungamento della copertura realizzata con tavolato e travi in legno.

L'immobile si estende interamente al piano terra ed insiste su un ampio lotto di pertinenza dotato di recinzione in muratura ed un cancello automatico che lo separa dalla viabilità principale, nonchè un cancello secondario sul prospetto Est del lotto.

E' completo di impianto idrico di adduzione e fossa settica di raccolta. Risulta collegato alla linea telefonica. Sono presenti pompe di calore.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - LOCALITA' S'ECCA S'ARRIDELI
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 separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata sig.ra [REDACTED]. Durante il sopralluogo era presente anche la madre dell'esecutata [REDACTED] che ha dichiarato di aver fatto richiesta di cambio di residenza presso l'immobile oggetto di pignoramento.

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 Quartu Sant'Elena (CA) - LOCALITA' S'ECCA S'ARRIDELI
Immobile ad uso civile abitazione ubicato lungo la strada Comunale S'Ecce S'arrideli, 9d (non è presente il numero civico). L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati Foglio 12, Mappale 1136, sub. 2 del comune di Quartu Sant'Elena (CA). Si sviluppa interamente al piano terreno ed è inserito in un lotto di più ampie dimensioni ad uso giardino a cui si accede dalla viabilità principale e attraverso un cancello laterale. Il contesto in cui è inserito l'immobile è di tipo residenziale/agricolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1136, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 135.114,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Quartu Sant'Elena (CA) - LOCALITA' S'ECCA S'ARRIDELI	193,02 mq	700,00 €/mq	€ 135.114,00	100,00	€ 135.114,00
				Valore di stima:	€ 135.114,00

Valore di stima: € 135.114,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Altro	%	20

Valore finale di stima: € 108.091,20

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della sua situazione attuale ossia privo di un diniego effettivo e contestualmente in assenza di una concessione in sanatoria che possa confermarne la regolarità (non escludibile e valutabile attraverso apposita istruttoria e disponendo di tutti gli allegati previsti dalla normativa).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Attraverso le informazioni reperite per mezzo degli accessi agli atti ed il confronto con i funzionari responsabili, è emerso che l'istanza di richiesta di concessione in sanatoria depositata su richiesta del sig. ██████████ è risultata carente nella documentazione utile all'istruttoria. Sono stati corrisposti gli oneri concessori e le oblazioni (allegati all'istanza e successive integrazioni). Ad oggi gli uffici comunali di competenza non si sono espressi con diniego definitivo.

E'presente agli atti la concessione in sanatoria dell'immobile attiguo a quello oggetto di pignoramento, rilasciata in data 24.11.2020, su istanza prot. n°12231 del 30.03.2004 inizialmente effettuata dal sig. ██████████. Il rilascio della medesima concessione è stato inoltre soggetto a parere della tutela del paesaggio.

Pertanto ad oggi, sulla base di quanto analizzato non si può con certezza affermare la sanabilità dell'immobile nè tantomeno escluderla.

Durante il sopralluogo in data 09.04.2024 è stato necessario richiedere l'intervento della forza pubblica (polizia di stato) a causa delle reazioni e minacce da parte del figlio dell'esecutata che hanno reso alquanto difficoltose le operazioni peritali.

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.

Sinnai, li 29/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zedda Barbara



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - LOCALITA' S'ECCHA S'ARRIDELI
Immobile ad uso civile abitazione ubicato lungo la strada Comunale S'Eccha S'arrideli, 9d (non è presente il numero civico). L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati Foglio 12, Mappale 1136, sub. 2 del comune di Quartu sant'Elena (CA). Si sviluppa interamente al piano terreno ed è inserito in un lotto di più ampie dimensioni ad uso giardino a cui si accede dalla viabilità principale e attraverso un cancello laterale. Il contesto in cui è inserito l'immobile è di tipo residenziale/agricolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1136, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo quanto previsto dalle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE** del comune di Quartu sant'Elena, si riporta di seguito quanto di interesse dell'immobile oggetto di pignoramento: **Sottozona E3b** La Sottozona E3b è costituita da aree interessate, a tratti, da nuovi insediamenti residenziali, indipendenti dall'attività agricola, che hanno indotto un ulteriore frazionamento fondiario. Il quadro normativo quindi: 1. favorisce il mantenimento delle attività agricole compatibili 2. individua all'interno delle E3b i "Nuclei di concentrazione insediativa - E3B.n" dell'edilizia dispersa consentendo il completamento edilizio sulla base di indici fondiari ricavati dalle tipologie dominanti nel comparto, con trasferimento della volumetria territoriale in tali ambiti. **PARAMETRI DI SOTTOZONA:** * nell'insieme della sottozona vige un indice di edificabilità territoriale generalizzato pari a 0,01 mc/mq * per l'edificazione residenziale la risultante dell'applicazione di tale indice può essere utilizzata esclusivamente all'interno dei perimetri dei Nuclei E3B.n mediante asservimento delle superfici fondiarie corrispondenti * indice di edificabilità fondiaria nelle E3B.n: 0,15 mc/mq, con riferimento sia alla residenza agricola sia ad eventuali servizi di pertinenza, quali ad esempio piccoli esercizi commerciali * oneri di urbanizzazione per le E3B.n: da stabilirsi da parte del Consiglio Comunale sulla base di parametri di stima proporzionali alle esigenze di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione dell'area. **DESTINAZIONI PREVISTE:** Residenza agricola e servizi strettamente connessi (pubblici esercizi, servizi socio assistenziali...) Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale. **Indice di edificabilità generalizzato massimo:** 0,01 mc/mq **ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:** ACQUACOLTURA ALLEVAMENTO BOVINO ALLEVAMENTO OVINO E CAPRINO ALLEVAMENTO EQUINO ALLEVAMENTO SUINO

Prezzo base d'asta: € 108.091,20

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.091,20

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - LOCALITA' S'ECCAS'ARRIDELI		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1136, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	193,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Immobile ad uso civile abitazione ubicato lungo la strada Comunale S'Ecca S'arrideli, 9d (non è presente il numero civico). L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati Foglio 12, Mappale 1136, sub. 2 del comune di Quartu sant'Elena (CA). Si sviluppa interamente al piano terreno ed è inserito in un lotto di più ampie dimensioni ad uso giardino a cui si accede dalla viabilità principale e attraverso un cancello laterale. Il contesto in cui è inserito l'immobile è di tipo residenziale/agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata sig.ra [REDACTED]. Durante il sopralluogo era presente anche la madre dell'esecutata, [REDACTED] che ha dichiarato di aver fatto richiesta di cambio di residenza presso l'immobile oggetto di pignoramento.		

