

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sias Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 509/1994 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



In data 29/01/2024, il sottoscritto Geom. Sias Andrea, con studio in Via Doberdò, 6 - 09122 - Cagliari (CA), email info@tecnostudio19.com, PEC andrea.sias@geopec.it, Tel. 070 2043085, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Villasor (SU) - Via Cavour, 35, piano T-1





LOTTO UNICO



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1961 al 08/11/1978	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Battista Lonis	27/05/1961	5512	2702
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	17/06/1961	7498	6350
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/1978	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Fadda	08/11/1978	17099	9219
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	21/11/1978	17368	14206
		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 risulta attualmente invariata.

L'immobile è stato edificato dall'esecutato, e gli atti citati riguardano il lotto di sedime del fabbricato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 12/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca Giudiziale
Iscritto a Cagliari il 06/11/1993
Reg. gen. 24922 - Reg. part. 3708
Quota: 1/1
Importo: € 490.634,05
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 01/07/1994
Reg. gen. 13774 - Reg. part. 2262
Quota: 1/1
Importo: € 96.891,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 30/06/2014
Reg. gen. 15438 - Reg. part. 1590
Importo: € 96.891,30
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 12/08/1994
Reg. gen. 17494 - Reg. part. 11779
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 05/06/1995
Reg. gen. 14934 - Reg. part. 9947
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

Area di superficie pari a 600 mq con sovrastante fabbricato destinato a civile abitazione su due livelli, ubicato nella periferia del centro abitato del comune di Villasor. La zona sono presenti alcune attività commerciali. La zona non risulta servita da mezzi pubblici e vi sono diversi parcheggi nelle vicinanze, seppur senza delimitazione e/o indicazione degli stalli.

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Ovest parzialmente in aderenza con altro fabbricato non oggetto della presente esecuzione e parzialmente con il lotto di pertinenza di detto fabbricato, a Nord-Est con un'area sterrata, a Sud-Est con un lotto edificato nono oggetto della presente esecuzione ed a Sud-Ovest con la Via Cavour.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sgombero	53,44 mq	62,75 mq	0,8	50,20 mq	2,20 m	Terra
Abitazione	88,16 mq	111,37 mq	1	111,37 mq	3,00 m	Rialzato
Magazzino	40,94 mq	46,93 mq	0,20	9,39 mq	2,90 m	Terra
Tettoia	39,22 mq	39,22 mq	0,20	7,84 mq	2,80 m	Terra
Veranda	11,69 mq	12,82 mq	0,25	3,21 mq	0,00 m	Terra
Cortile	316,22 mq	332,03 mq	0,18	59,77 mq	0,00 m	Terra
Abitazione al grezzo	89,49 mq	112,26 mq	0,7	112,26 mq	3,00 m	Primo
Balcone al grezzo	11,56 mq	13,54 mq	0,1	3,38 mq	3,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				357,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				357,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto riguarda i magazzini disgiunti dall'abitazione questi risultano in cattivo stato di manutenzione e privi di infissi e pavimenti. Mentre per quanto concerne l'abitazione al piano terra questa è in buono stato di manutenzione. Infine il piano primo risulta ancora al grezzo, privo di intonaci, pavimenti, impianti e con gli infissi in legno privi di vetri.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	5166			A2	7	10	279	645,57	T-1	

Corrispondenza catastale

La situazione rilevata, rispetto a quanto presente agli atti catastali significa una differente distribuzione degli spazi interni ed alcune difformità di sagoma.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/05/1990 al 05/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 2582 Categoria A7 Piano T-1
Dal 05/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 2582 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 03/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 2582 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 981,27 Piano T-1
Dal 03/09/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 2582 Categoria A2 Cl.7, Cons. 10 Rendita € 645,57 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 12/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 2582 Categoria A2 Cl.7, Cons. 10 Superficie catastale 279 Rendita € 645,57 Piano T-1
Dal 12/05/2016 al 18/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 5166 Categoria A2 Cl.7, Cons. 10 Superficie catastale 279 Rendita € 645,57 Piano T-1
Dal 18/05/2016 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 5166 Categoria A2 Cl.7, Cons. 10 Superficie catastale 279 Rendita € 645,57 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Villasor in zona urbanistica B2, (zone di completamento interno).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile destinato a civile abitazione oggetto di esecuzione è stato edificato con Concessione Edilizia n°849 del 1980 di cui al prot.5141 del 04/09/1981.

Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde allo stato urbanisticamente assentito. Le difformità consistono al piano terra in una diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamenti volumetrici e di sagoma abusivi di porzioni di fabbricato, differente sagoma perimetrale del fabbricato, difformità delle aperture varchi di porte e finestre, oltre alla presenza di magazzini e tettoie abusivi nell'area cortilizia. Per quanto concerne il piano primo le difformità riscontrate sono costituite da una diversa sagoma del fabbricato con abusi volumetrici oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità volumetriche non risultano sanabili, per tanto l'adeguamento allo stato assentito prevede la demolizione di tali abusi. Per quanto concerne la diversa distribuzione degli spazi interni, qualora rispettino i parametri urbanistici ed igienico sanitari potrebbero essere sanati con una pratica in mancata scia.

Il costo presunto per la demolizione degli abusi ed il risanamento delle difformità interne è indicativamente ma non esaustivo quantificabile in €. 30.000,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta realizzato in muratura portante, rifinita al piano terreno con intonaco e tinteggiature, al piano primo privo di finiture. La copertura a falde inclinate è costituita da un solaio laterocementizio. Il cortile risulta in parte pavimentato con battuto in cls ed in parte in terra. La recinzione del fabbricato nella parte prospiciente la pubblica via è realizzata mediante muratura in blocchetti intonacati e tinteggiati con sovrastante ringhiera metallica. L'impianto elettrico appare in buono stato di manutenzione (dove presente) ma comunque obsoleto.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Villasor (SU) - Via Cavour, 35, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dalla figlia.

La documentazione risulta completa.



Il lotto viene considerato come un lotto unico in quanto la presente perizia riguarda esclusivamente l'aggiornamento sul valore, le modifiche e la liceità di un lotto già aggiudicato all'asta.

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

- Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Villasor (SU) - Via Cavour, 35, piano T-1
 Area di superficie pari a 600 mq con sovrastante fabbricato destinato a civile abitazione su due livelli, ubicato nella periferia del centro abitato del comune di Villasor. La zona sono presenti alcune attività commerciali. La zona non risulta servita da mezzi pubblici e vi sono diversi parcheggi nelle vicinanze, seppur senza delimitazione e/o indicazione degli stalli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 5166, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 185.858,40
 Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Il valore medio di mercato di immobili simili con caratteristiche simili è di 650,00 €/mq, che viene decurtato del 20% visto il grado di vetustà dell'immobile e l'incompletezza del piano primo ancora allo stato grezzo. Otteniamo per tanto che il più probabile valore di mercato di detto immobile sia di 520,00 €/mq. Risultando l'immobile difforme rispetto all'ultimo stato assentito ed alla planimetria catastale dobbiamo dedurre dal valore ottenuto gli importi indicativi ma non esaustivi di seguito indicati: spese per la demolizione delle opere abusive non sanabili paria circa 18.000 euro, le pratiche per la mancata scia opere interne per un costo di circa 2.000 euro e le spese per la variazione catastale (Pregeo + Docfa) per un importo di circa 1.950 euro. Per tanto otteniamo che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere $(520,00 \times 357,42) - 18.000 - 2.000 - 1.950 = 163.908,40$ euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato civile Villasor (SU) - Via Cavour, 35, piano T-1	357,42 mq	520,00 €/mq	€ 185.858,40	100,00	€ 185.858,40
Valore di stima:					€ 185.858,40

Valore di stima: € 185.858,40

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione	€	21.950

Valore finale di stima: € 163.908,40

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della conservazione, finitura e confort, consistenza, sagoma del fabbricato, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici, dalla semplicità di accesso pedonale dalla adiacente viabilità pubblica, ed infine dalla analisi della situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi uniti ad una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima. Il valore medio di mercato di immobili simili con

caratteristiche simili è di 650,00 €/mq, che viene decurtato del 20% visto il grado di vetustà dell'immobile e l'incompletezza del piano primo ancora allo stato grezzo. Otteniamo per tanto che il più probabile valore di mercato di detto immobile sia di 520,00 €/mq. Risultando l'immobile difforme rispetto all'ultimo stato assentito ed alla planimetria catastale dobbiamo dedurre dal valore ottenuto gli importi indicativi ma non esaustivi di seguito indicati: spese per la demolizione delle opere abusive non sanabili paria circa 18.000 euro, le pratiche per la mancata scia opere interne per un costo di circa 2.000 euro e le spese per la variazione catastale (Pregeo + Docfa) per un importo di circa 1.950 euro. Per tanto otteniamo che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere $(520,00 \times 357,42) - 18.000 - 2.000 - 1.950 = 163.908,40$ euro.

Cagliari, li 02/09/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 31/08/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 01/09/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 01/02/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto (Aggiornamento al 01/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute spese sostenute
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di liquidazione
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza eseguito
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Villasor (SU) - Via Cavour, 35, piano T-1
Area di superficie pari a 600 mq con sovrastante fabbricato destinato a civile abitazione su due livelli, ubicato nella periferia del centro abitato del comune di Villasor. La zona sono presenti alcune attività commerciali. La zona non risulta servita da mezzi pubblici e vi sono diversi parcheggi nelle vicinanze, seppur senza delimitazione e/o indicazione degli stalli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 5166, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Villasor in zona urbanistica B2, (zone di completamento interno).

Prezzo base d'asta: € 163.908,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 509/1994 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.908,40

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Villasor (SU) - Via Cavour, 35, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 5166, Categoria A2	Superficie	357,42 mq
Stato conservativo:	Per quanto riguarda i magazzini disgiunti dall'abitazione questi risultano in cattivo stato di manutenzione e privi di infissi e pavimenti. Mentre per quanto concerne l'abitazione al piano terra questa è in buono stato di manutenzione. Infine il piano primo risulta ancora al grezzo, privo diintonaci, pavimenti, impianti e con gli infissi in legno privi di vetri.		
Descrizione:	Area di superficie pari a 600 mq con sovrastante fabbricato destinato a civile abitazione su due livelli, ubicato nella periferia del centro abitato del comune di Villasor. La zona sono presenti alcune attività commercial. La zona non risulta servita da mezzi pubblici e vi sono diversi parcheggi nelle vicinanze, seppur senza delimitazione e/o indicazione degli stalli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dalla figlia.		

