
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ambu Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 781/2011 del R.G.E.

promossa da

Banco di Sardegna S.p.A.

Codice fiscale: 01564560900

Viale Bonaria n. 33

09100 - Cagliari (Ca)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	3
Descrizione	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Composizione lotto.....	8
Titolarità	8
Stato di occupazione	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Patti	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 781/2011 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.788,00	12

INCARICO

All'udienza del 08/01/2013, il sottoscritto Geom. Ambu Roberto, con studio in Via Giotto, 29/a - 09121 - Cagliari (CA), email roberto.ambu@gmail.com, PEC roberto.ambu@geopec.it, Tel. 070 530 821, Fax 178 22 73 446, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2013 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Burcei (CA) - Via Isonzo 3/a

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risultava mancante della planimetria catastale e della visura, si è provveduto a richiederli all'agenzia del Territorio.

PRECISAZIONI

nessuna precisazione

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1996 al 05/05/2017	, C.F. , proprietario per 1/1 proprietà.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ercole Bartoli	20/12/1996	64496	12175
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri immobiliari di Cagliari	17/01/1997	1605	1253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 10/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 15/12/2006
Reg. gen. 51487 - Reg. part. 9067
Importo: € 180.000,00
A favore di Banco di Sardegna S.p.A.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Ercole Bartoli
Data: 05/12/2006
N° repertorio: 111572
- **Verbale pignoramento immobili** derivante da Atto esecutivi cautelare
Iscritto a Cagliari il 13/01/2012
Reg. gen. 1080 - Reg. part. 845
Importo: € 180.000,00
A favore di Banco di Sardegna S.p.A.
Contro
Rogante: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cagliari
Data: 22/11/2011
N° repertorio: 6352/2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

CONFINI

l'immobile confina con la via Isonzo,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,66 mq	84,61 mq	1,00	84,61 mq	2,70 m	1
Abitazione	64,35 mq	84,43 mq	1,00	84,43 mq	2,70 m	2
Terrazza	59,02 mq	59,02 mq	0,25	14,76 mq	0,00 m	1
Terrazza	12,15 mq	12,15 mq	0,25	3,04 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				186,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				186,84 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile oggetto della valutazione è sito in zona periferica del comune di Burcei, dotata di tutti i servizi principali

(luce, acqua, telefono)



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione

PARTI COMUNI

non sono presenti parti comuni



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1867	2		A2	4	9	196	488,05	T-1-2	

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta accatastato, da un confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi è stata rilevata una difformità, consistente nella diversa rappresentazione della terrazza al primo piano che nella realtà si estende anche sulla parte indicata come lastrico solare nella planimetria e una diversa distribuzione degli spazi interni al primo piano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1988 al 01/02/1996	; ; ; ; . CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1867 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 406,71 Piano S1-T
Dal 01/02/1996 al 07/02/1996	; .	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1867 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 352,48

	; . CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Piano S1-T-1 
Dal 07/02/1996 al 20/12/1996	.  CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1867, Sub. 2 Categoria F5 Superficie catastale 174 Piano T-1
Dal 20/12/1996 al 12/07/2000	Proprieta' per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1867, Sub. 2 Categoria F5 Superficie catastale 174 Piano T-1
Dal 12/07/2000 al 05/05/2017	Proprieta' per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 1867, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Superficie catastale 196 Rendita € 488,05 Piano T-1-2

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona urbanistica "B"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Concessione edilizia n°08/96 Pratica Edile n°00001/996

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sono state riscontrate delle difformità che consistono in:

1) al piano terra l'ingresso dell'immobile è stato arretrato rispetto al prospetto ricavando una piccola bussola di riparo;

2) al primo piano è stata realizzata una diversa disposizione degli spazi interni;

3) al primo piano la veranda adiacente al soggiorno è stata ampliata occupando la parte indicata come lastrico solare nella

planimetria catastale;

4) al primo piano la terrazza adiacente alla zona cucina pranzo è stata chiusa con pareti in muratura;

5) al primo piano nella terrazza adiacente alla zona cucina pranzo in progetto era prevista la realizzazione di una copertura

tipo pergolato a luce passante da realizzarsi con 4 travetti in cls della larghezza di circa 12 cm posti a interasse di

75 cm, in realtà detta copertura è stata realizzata posizionando due travi in cls armato della larghezza di circa 30 cm

con interasse di circa mt 1.25, e sugli spazi aperti sono state posizionate delle lastre di plessiglas;

Le opere ai punti 1 e 2 potranno essere regolarizzate con una pratica di accertamento di conformità, mentre quelle ai punti 3-4-5 non potranno essere regolarizzate e si dovrà procedere al loro adeguamento al progetto approvato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: L'immobile è sopraelevazione di un fabbricato al piano terra di cui non si è potuta accertare

la natura delle fondazioni in quanto di altra proprietà;

Esposizione: Est, Ovest;

Altezza interna: utile: mt. 3.00;

Str. verticali: Muratura portante muroblocco in laterizio spessore cm 25;

Solai: in travetti prefabbricati e pignatte laterizie;

Copertura: in travetti prefabbricati e pignatte laterizie;

Manto di copertura: impermeabilizzazione con guaina bituminosa saldata a caldo;

Pareti esterne ed interne; le facciate esterne risultano intonacate senza tinteggiatura per tre lati mentre

il quarto lato risulta senza intonacatura, le pareti interne sono in mattoni

forati posti di coltello, intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in piastrelle di gres ceramico;

Infissi esterni; in P.V.C. con vetrocamera e persiane in P.V.C.;

Infissi interni; in legno tamburato;

Scala: in muratura con rivestimento in granito;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di

riscaldamento centralizzato alimentato da camino caldaia, impianto idrico sanitario perfettamente funzionante, scarico fognario collegato alla rete cittadina.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Burcei (CA) - Via Isonzo 3/a

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Via
-

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

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge non esecutato e dai propri figli

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

non sono presenti vincoli od oneri condominiali

PATTI

nessun patto esistente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna servitù esistente

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Burcei (CA) - Via Isonzo 3/a
Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del sig #
disposto al primo e al secondo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra e un seminterrato,
con accesso al piano terra. Ubicato in zona periferica del paese di Burcei.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1867, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 130.788,00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) e un fabbricato per civile
abitazione. Nella stima dell'immobile da valutare, si ritiene adeguato operare con metodo
sintetico comparativo, cioè con il criterio del valore di mercato che si basa nel determinare il
più probabile valore di mercato che si ipotizza possa essere ricavato qualora il bene venisse
compravenduto. Detto metodo basa la sua attendibilità sul reperimento di dati storici, relativi
ad immobili siti nella stessa zona, compravenduti di recente ed aventi caratteristiche intrinseca
ed estrinseche simili all'immobile oggetto di stima. Sono stati inoltre rilevati dei comparabili
tramite le banche dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio e della Camera
di Commercio di Cagliari che hanno determinato un valore medio di mercato di per ogni mq. di
superficie commerciale lorda, pari a Euro/mq di 700,00. Detto valore moltiplicato per la
superficie commerciale lorda dell'immobile, pari a mq 186,84 determina un Valore
complessivo di Euro 130788,00. Nella stima finale occorre tener conto degli oneri derivanti
dalla regolarizzazione delle difformità rilevate, della rimozione degli abusi non sanabili, degli
oneri derivanti per la certificazione degli impianti elettrico, idrico sanitario e per la
certificazione dell'agibilità, stimabili prudenzialmente in Euro 15000,00 compresi di onorario
del professionista.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Burcei (CA) - Via Isonzo 3/a	186,84 mq	700,00 €/mq	€ 130.788,00	100,00	€ 130.788,00
Valore di stima:					€ 130.788,00

Valore finale di stima: € 130.788,00

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.

Cagliari, li 26/05/2017

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - tavola di progetto
- ✓ N° 3 Altri allegati - relazione tecnica
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Burcei (CA) - Via Isonzo 3/a
Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del sig #
disposto al primo e al secondo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra e un seminterrato,
con accesso al piano terra. Ubicato in zona periferica del paese di Burcei.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1867, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona urbanistica "B"

Prezzo base d'asta: € 130.788,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 781/2011 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.788,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Burcei (CA) - Via Isonzo 3/a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1867, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	186,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito a civile abitazione di proprietà del sig # disposto al primo e al secondo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra e un seminterrato, con accesso al piano terra. Ubicato in zona periferica del paese di Burcei.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge non esecutato e dai propri figli		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it