

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.ES. 82 / 2013

UDIENZA 5 / 05 / 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Salis Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2013 del R.G.E.

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
Descrizione.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Condizioni.....	5
Dati Catastali.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Composizione lotto.....	6
Titolarità.....	6
Stato di occupazione.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7

INCARICO

Con udienza del 11/12/2014, il sottoscritto Ing. Salis Alessandro, con studio in Via Ozieri, 38 - 09127 - Cagliari (CA), email ingsalis@tiscali.it, PEC alessandro.salis2@ingpec.eu, Fax 1782245082, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Luchi Enzo presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Villetta ubicata a Sanluri (VS) - Località Gennas de Bentu (Coord. Geografiche: N 39°34'56.86" E 8°55'06.54")

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX-ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

PRECISAZIONI

L'accesso al fabbricato avviene attraverso un terreno non oggetto di pignoramento e quindi è necessaria una servitù di passaggio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/2007	proprietario per 1/2. proprietaria per 1/2.	IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. IBBA FRANCO	18/04/2007	77535/19708	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007	proprietario per 1/2.	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		P.U. IBBA FRANCO	14/06/2007	77787/19899	
		Trascrizione			



	proprietaria per 1/2.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/07/2007	27070	17519
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/02/2013		ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
	proprietario per 1/2.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO	06/02/2013	568/2013	
	proprietaria per 1/2.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/02/2013	5105	4075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

DESCRIZIONE

CONFINI

Il fabbricato insiste su un lotto del catasto terreni al Fg 17 Mappali 242, intestato ai debitori.

E' confinante su un lato con la strada vicinale, sugli altri lati, con i seguenti mappali:

Mappale 180, intestato ai debitori

Mappale 175, intestatario: [REDACTED]

Mappali 176 e 177, intestatari: [REDACTED]

Mappale 182, intestataria: [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,87 mq	158,93 mq	1,00	158,93 mq	2,80 m	Terra
Cantina	28,98 mq	43,40 mq	0,20	8,68 mq	1,90 m	Seminterrato
Locale di deposito	36,37 mq	58,49 mq	0,33	19,30 mq	2,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				186,91 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	186,91 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONDIZIONI

L'immobile è bene tenuto, presumibilmente utilizzato anche per ricettività di tipo turistica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	243			A7	5	9	189	790,18	S1-T-1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/2007 al 29/02/2016	[REDACTED], proprietario per 1/2. [REDACTED] proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 243 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 189 Rendita € 790,18 Piano S1-T-1

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Sanluri, l'immobile ricade in zona E2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

C.E. 148/1988 per Costruzione di un rustico per uso agricolo

Variante 65/94

D.I.A. 31/2014 per Cambio di destinazione d'uso da Agricolo e Residenziale in solo Residenziale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile.

Il certificato energetico dell'immobile (ora A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica), viene redatto dal C.T.U. ed allegato alla presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni.

Esposizione: Nord-Ovest, Sud-Est

Altezza interna utile: al piano terra mediamente 2.90 m, al piano seminterrato e in mansarda 2.00m

Str. verticali: Muratura portante

Solai: Superiori in laterocemento, inferiore massetto su terreno

Pareti esterne ed interne: Interni in muratura di mattoni forati, Esterni in muratura

Pavimentazione interna: Gres

Infissi esterni ed interni: Esterni in alluminio con vetrocamera, porte tamburate

Impianto elettrico, idrico, altri impianti: Impianti recenti, elettrico sottotraccia a 220 V

Dotazioni condominiali: Loggiato al piano terra

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 1** - Villetta ubicata a Sanluri (VS) - Località Gennas de Bentu

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] e presumibilmente utilizzato per ricezione di tipo turistica.

Id
Bene
Sanlu
Local
Bentu

Valor

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al fabbricato avviene attraverso un terreno non oggetto di pignoramento e quindi è necessaria una servitù di passaggio. Nel suddetto terreno è presente anche una piscina.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene 1** - Villetta ubicata a Sanluri (VS) - Località Gennas de Bentu
Trattasi di una villetta ubicata in agro di Sanluri, costituita da una porzione di piano seminterrato e due piani fuori terra. Al piano seminterrato trova spazio una cantina di circa 30mq. Al piano terra zona pranzo, zona soggiorno, la cucina, tre bagni, un ripostiglio e una camera. Al piano primo, mansardato, un locale di sgombero, una lavanderia e un disimpegno, secondo lo stato assentito. Nella realtà al piano mansardato, come da documentazione fotografica allegata, trovano ubicazione una camera con posto letto e dotata di angolo cottura oltre un servizio igienico. tale piano mansardato è accessibile attraverso scala esterna. Il fabbricato insiste un terreno al foglio 17 mappale 243, al quale si accede attraverso un altro terreno sempre foglio 17 con mappale 242, intestato sempre ai debitori. Nel suddetto terreno pertinente, ma non oggetto di pignoramento, ben tenuto e piantumato, è presente anche una piscina di circa 60mq. Non essendo tale terreno oggetto di pignoramento, è indispensabile una servitù di passaggio per poter accedere al bene oggetto di consulenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 243, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 149.528,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene 1 - Villetta Sanluri (VS) - Località Gennas de Bentu	186,91 mq	800,00 €/mq	€ 149.528,00	100,00	€ 149.528,00
Totale lotto:					€ 149.528,00

Valore finale di stima: € 149.000,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 01/03/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Salis Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - D.I.A. 31/2014
- ✓ Altri allegati - Dati osservatorio immobiliare
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

