

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Melis Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2022 del R.G.E.

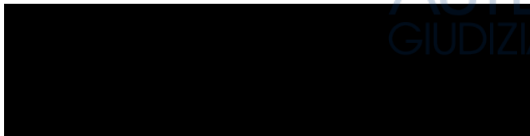
promossa da



contro



Creditori intervenuti



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Precisioni .....	3
Provenienze Ventennali .....	3
Formalità pregiudizievoli .....	4
Descrizione .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Dati Catastali .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Composizione lotto .....	10
Titolarità .....	10
Stato di occupazione .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Patti .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2022 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.694,67</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



All'udienza del 14/12/2023, il sottoscritto Ing. Melis Giuseppina, con studio in Via Codroipo, 10 - 09122 - Cagliari (CA), email piamelissa1970@gmail.com, PEC giuseppina.melis@ingpec.eu, Tel. 333 2629229, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uta (CA) - Via Carbonia 7C, piano 2

## LOTTO UNICO

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La scrivente ha verificato, previa ricerca presso gli uffici amministrativi di competenza, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, predisponendo l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni nell'arco dei venti anni precedenti descritti di seguito nella presente relazione.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.

567, secondo comma, c.p.c.

La documentazione in atti relativamente alle iscrizioni e trascrizioni appare completa, nel fascicolo è incluso il certificato notarile redatto in data 05/05/2022 da [REDACTED]

Non risultano, presenti nel fascicolo agli atti, estratti del catasto, pertanto si è provveduto a recuperare le visure catastali storiche e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

All'atto della compravendita gli esecutati erano coniugati in comunione legale dei beni, l'atto di pignoramento interessa entrambi gli esecutati. La scrivente ha provveduto a reperire i certificati di stato civile e matrimonio degli esecutati.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, nel fascicolo era presente il certificato notarile.

Alla data del sopralluogo 15/05/2024 l'immobile è abitato dagli esecutati e dai figli minori.

All'atto della compravendita gli esecutati erano coniugati in comunione legale, l'atto di pignoramento reg. gen. 9095 e reg. par. 6643, interessa entrambi gli esecutati. La scrivente ha provveduto a reperire i certificati di stato civile e matrimonio degli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/12/2011 al	[REDACTED]	Atto di Compravendita



10/06/2011	Carloforte, proprietà per la quota di 1/2	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/12/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Cagliari	06/12/2011	36490	26274
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/12/2011 al 10/06/2016		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/12/2011	120202	32642
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Cagliari	06/12/2011	36490	26274
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

La scrivente ha rinvenuto un atto di iscrizione successivo all'atto di pignoramento, risalente a 05/05/2022 reg. gen. 16610 e reg. part. 2486 derivante da decreto ingiuntivo per ipoteca giudiziale, registrato presso il tribunale di Taranto, ad opera del creditore intervenuto [REDACTED] già depositato all'interno del fascicolo e inserito come allegato alla perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 08/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo fondiario  
 Iscritto a Cagliari il 06/12/2011  
 Reg. gen. 36491 - Reg. part. 6245  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 158.558,40  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 144.144,00  
 Percentuale interessi: 3,50 %

Note: Formalità a carico dell'acquirente. In fase di definizione della procedura civile potranno essere cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti solo al momento della definizione della procedura. I dati indicati in pignoramento consentono l'esatta identificazione dell'immobile.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ferrara il 11/01/2022  
Reg. gen. 366 - Reg. part. 27  
Quota: 1/2  
Importo: € 9.358,89  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Taranto il 25/05/2022  
Reg. gen. 16610 - Reg. part. 2486  
Quota: 1/2  
Importo: € 6.337,55  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

#### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Cagliari il 10/06/2016  
Reg. gen. 15848 - Reg. part. 12025  
Quota: 1/2  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 25/03/2022  
Reg. gen. 9095 - Reg. part. 6643  
Quota: 1/2  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: Analizzando i documenti presenti nel fascicolo, la scrivente ha potuto riscontrare che il pignoramento degli immobili avente reg. gen. 9095 e reg. part. 6643, riporta anche il nome della comproprietaria non eseguita [REDACTED]

#### Oneri di cancellazione

Formalità a carico dell'acquirente. In fase di definizione della procedura civile potranno essere cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti solo al momento della definizione della procedura.

In merito alla trascrizione reg. gen. 15848 - reg. part. 12025, la scrivente ha riscontrato da quanto riportato nel fascicolo, che questa formalità pregiudizievole sia estinta e pertanto [REDACTED] non è classificabile come creditore intervenuto.

**CONFINI**

Per quanto riguarda i confini del bene oggetto di pignoramento, la scrivente ha riscontrato la seguente situazione.

Distinto in catasto al foglio 5 mappale 4105 SUB 10 e SUB 14:

confina a nord-est col sub 24, a nord-ovest col mappale 110, a sud-ovest col sub 11, a sud-est con la strada di accesso la via Carbonia.

Il bene fa parte di un fabbricato più grande composto da n.6 unità immobiliari e le abitazioni sono disposte su tre livelli (T, 1°, 2°), con ingressi indipendenti.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	33,06 mq	37,65 mq	1	37,65 mq	3,40 m	2
cucina	11,05 mq	15,04 mq	1	15,04 mq	3,40 m	2
camera 01	9,26 mq	11,13 mq	1	11,13 mq	3,40 m	2
camera 02	14,04 mq	16,71 mq	1	16,39 mq	3,40 m	2
camera 03	9,35 mq	11,60 mq	1	11,60 mq	3,40 m	2
bagno 01	5,76 mq	6,48 mq	1	6,48 mq	3,40 m	2
bagno 02	3,64 mq	4,35 mq	1	4,35 mq	3,40 m	2
disimpegno	3,75 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	3,40 m	2
Balcone scoperto 01	3,60 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto 02	5,22 mq	5,22 mq	0,25	1,30 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto 03	8,82 mq	8,82 mq	0,25	2,21 mq	0,00 m	2
Terrazza	12,35 mq	12,35 mq	0,25	3,09 mq	0,00 m	2
Posto auto scoperto	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,14 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile.



Il bene pignorato è costituito da una abitazione civile posta al piano secondo di un fabbricato più grande che si sviluppa su tre livelli. Il fabbricato, secondo lo strumento urbanistico vigente si trova in zona B2 CENTRO ABITATO DI COMPLETAMENTO, e trattasi di appartamento.

All'abitazione si accede attraverso il vano scala esterno e risulta composto da: soggiorno, cucina indipendente, piccolo disimpegno di accesso a tre camere da letto, due bagni. Strutture esterne: dal soggiorno si accede al terrazzo al piano, inoltre sono presenti tre balconi scoperti.

Distinto attualmente al NCEU al Foglio 5, mapp. 4105 sub 10 e 14. A questo immobile appartiene un posto auto scoperto posto al piano terra ubicato nel cortile condominiale.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo avvenuta il 15/05/2024, l'immobile risulta utilizzato come civile abitazione, pur apparendo in buono stato di conservazione e manutenzione, si evidenziano problemi apparenti di infiltrazioni nel soffitto del soggiorno ingresso.

L'immobile è dotato di allaccio alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue, e di collegamento alle utenze elettriche. Vista la posizione dell'intero fabbricato, l'immobile gode di una buona esposizione e areazione.

## PARTI COMUNI

Nell'immobile non sono presenti parti comuni ad eccezione della scala di accesso esterna e del cortile di accesso e passaggio compresi i posti auto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	4105	10		A3	3	6,5	114	369,27	2	
	5	4105	14		C6	1	14	14	21,69	T	

### Corrispondenza catastale

La scrivente ha potuto riscontrare piena corrispondenza dei dati catastali.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/2011 al 29/11/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 5, Part. 4105, Sub. 14

		Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Rendita € 21,69 Piano T
Dal 05/05/2011 al 29/11/2011		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 4105, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 369,27 Piano 2
Dal 29/11/2011 al 05/05/2012		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 4105, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Rendita € 21,69 Piano T
Dal 29/11/2011 al 05/05/2012		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 4105, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 369,27 Piano 2
Dal 05/05/2012 al 20/05/2013		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 4105, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 369,27 Piano 2
Dal 05/05/2012 al 20/05/2013		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 4105, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Rendita € 21,69 Piano T
Dal 20/05/2013 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 4105, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Superficie catastale 14 Rendita € 21,69 Piano T
Dal 20/05/2013 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 4105, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 114 Rendita € 369,27 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 06/09/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 4105, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1, Cons. 14 Superficie catastale 14 Rendita € 21,69 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/09/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 4105, Sub. 10 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 114 Rendita € 369,27





I titolari presenti agli atti del catasto di Cagliari corrispondono a quelli reali.

Variazioni avvenute negli archi temporali:

Dal 05/05/2011 al 29/11/2011 proprietario [REDACTED]

Dal 29/11/2011 al 05/05/2012 nuovi proprietari [REDACTED] per la quota di ciascuno di 1/2 in comunione legale dei beni

Dal 05/05/2012 al 20/05/2013 variazione nel classamento

Dal 20/05/2013 al 09/11/2015 variazione toponomastica

Dal 09/11/2015 al 06/09/2024 Inserimento in visura dei dati di superficie

### **NORMATIVA URBANISTICA**

La scrivente ha riscontrato che l'immobile ricade nell'area individuata nel Piano urbanistico del Comune (PUC) di Uta in zona B2 CENTRO ABITATO DI COMPLETAMENTO, come evidenziato nello stralcio allegato.

### **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. L'immobile risulta agibile.

Si riportano in elenco gli atti abilitativi in ordine cronologico relativi alla realizzazione dell'immobile e variazioni successive, come da atti comunali reperiti dalla scrivente:

1) Concessione edilizia n° 65/10 del 16/07/2010 rilasciata dal Comune di Uta a [REDACTED] per "Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione".

2) Concessione Edilizia DUAAP n° 88/11, codice SUAP 55 e protocollo generale 623 del 09/05/2011 rilasciata dal Comune di Uta a [REDACTED] come variante in corso d'opera alla C.E. n° 65/10.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La scrivente a seguito dell'acquisizione della documentazione presso gli uffici amministrativi di competenza, ha riscontrato che l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è la Concessione Edilizia DUAAP n° 88/11 prot. SUAP del

09/05/2011 che come riportano le planimetrie in allegato si riferiscono all'ultimo progetto presentato. Durante il sopralluogo non sono stati riscontrati abusi non sanati o non sanabili.

Sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

è stata presentata una richiesta di agibilità da parte di [REDACTED] rilasciata in data 27/07/2011 con protocollo 89/11

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La zona omogenea è caratterizzata prettamente da abitazioni di tipo civile, trattasi di zona residenziale.

Il bene in oggetto è un appartamento posto al secondo e ultimo piano di un fabbricato residenziale plurifamiliare e si sviluppa su un unico livello. E' costituito da ingresso su soggiorno, cucina abitabile, un disimpegno separa la zona giorno dalla zona notte in cui sono presenti tre camere da letto, una matrimoniale, e due letti singoli, due bagni. Sono presenti tre balconi scoperti e una terrazza al piano. La copertura è a tetto spiovente a due falde con altezze minime di mt. 2,90 e altezze massime di 3,90. L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala esterna comune al fabbricato plurifamiliare. La struttura dell'immobile, da quello che la scrivente ha potuto constatare durante il sopralluogo, è ad intelaiatura. Le tamponature esterne sono realizzate in blocchi di laterizio con intonaco e pittura. Le facciate esterne sono rifinite con tinteggiatura e presentano un discreto stato di conservazione e manutenzione. Durante il sopralluogo sono state rilevate infiltrazioni nelle pareti e nel solaio del soggiorno. La pavimentazione non presenta discontinuità. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro camera e avvolgibili chiare. Le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro. I bagni sono completi di tutti i sanitari in vetro china bianchi e di epoca recente e si presentano in buono stato. Le finiture sono di tipo civile, l'immobile si conserva in discrete condizioni.

Nell'immobile sono presenti l'impianto elettrico dotato di salvavita, l'impianto citofonico l'impianto idrico scarico, impianto di riscaldamento a termosifoni. Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso la caldaia.

L'immobile ricade in un territorio urbanizzato è circondato da numerosi edifici di civile abitazione e da servizi primari.

Il bene si completa con un posto auto scoperto su area condominiale.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uta (CA) - Via Carbonia 7C, piano 2

## TITOLARITÀ

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



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

La scrivente ha accertato che la titolarità dell'immobile oggetto di pignoramento è in regime di comunione legale dei beni, quindi non ci sono altri proprietari.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli attuali proprietari [REDACTED], e dai familiari.

L'immobile è abitato dall'esecutato e dai familiari, come risultante alla data del sopralluogo eseguito il 15/05/2024

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile oggetto di stima non appartiene ad un condominio, pertanto non ci sono oneri condominiali

### PATTI

Alla data del sopralluogo del 15/05/2024 non risultano contratti di locazione in essere, l'immobile è abitato dai debitori

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo stato attuale dei luoghi non esiste nessuna servitù gravante sul bene pignorato, ne livelli, etc.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la tipologia del bene, non si ritiene necessario provvedere alla formazione di più lotti, pertanto trattasi di lotto unico.

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** - Appartamento ubicato a Uta (CA) - Via Carbonia 7C, piano 2

I dati di identificazione dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo il numero civico in quanto nell'atto di pignoramento è riportato n° 7 in luogo di 7C, tuttavia questo non ha impedito l'esatta identificazione dello stesso. Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Uta in via Carbonia n° 7C realizzato con c.e. n° 65/10 del 16/07/2010. Abitazione di tipo civile che si sviluppa al piano secondo, composto da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno di accesso a tre camere da letto e due bagni. Strutture esterne: sono presenti tre balconi aperti e una terrazza al piano su tre dei quattro lati, si accede al bene da una scala condominiale esterna. L'immobile confina in aderenza su un lato con altra proprietà. Catastalmente è censito come abitazione di tipo economico - cat. A/3.

Posto auto scoperto presente al piano terra all'interno del cortile condominiale, Catastalmente è censito - cat. C/6

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 4105, Sub. 10, Categoria A3 - Fig. 5, Part. 4105, Sub. 14, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 152.806,95

A compimento dell'incarico ricevuto, dopo avere dato inizio alle operazioni peritali esaminando il fascicolo di causa, i documenti rintracciati, le ricerche presso Pubblici Uffici e sulla scorta di quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, la sottoscritta, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la stima dell'immobile si è utilizzato il metodo della stima sintetica con riferimento all'offerta di mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto il prezzo. Le caratteristiche di esposizione e luminosità sono ottimali per la distanza dagli altri edifici di altezza simile. Il valore commerciale del bene pignorato 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, e dati metrici. Si è calcolata la media dei più probabili prezzi di mercato di immobili venduti nel Comune di Uta (CA) nell'ultimo trimestre con similari caratteristiche costruttive, tipologiche, di uso e destinazione, inseriti in analoghi contesti di ubicazione, del grado di manutenzione e vetustà. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- Verande: 0,60

- balcone 0,25

- terrazze 0,25

Allo scopo della determinazione del valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare, il C.T.U. ha effettuato indagini di mercato presso storiche ed accreditate Agenzie di vendita immobiliare site nel territorio del Comune di Uta e comunque ispezioni presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari. In relazione ai contatti avuti, le accreditate Agenzie immobiliari di Uta hanno riferito al C.T.U. che il più probabile valore commerciale dell'unità oggetto del presente procedimento e comunque di beni simili,

12 / 17  
12 di 17

considerata la tipologia, la classe, l'ubicazione, lo stato di fatto (intendendo per tale uno stato conservativo di tipo normale/buono), considerando come periodo di riferimento l'ultimo semestre 2024, per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.385 al metro quadro, con un aumento del 8,97% rispetto a Agosto 2023 (1.271 €/m<sup>2</sup>). I valori di mercato oscillano da un minimo di 1.359 €/mq ad un massimo di 2.976€/mq, con una media di 1.385€/mq, evidenziando un aumento di circa il 8,97% rispetto all'anno scorso come rilevato da vari osservatori immobiliari. Nell'ultima rivelazione effettuata dall'OMI (II Semestre 2023), per Comune di Uta fascia zona D1 periferica/abitato, a destinazione residenziale, tipologia abitazione di tipo civile in normale stato conservativo, viene attribuito un valore di mercato, min. €/mq 795,00 e Max €/mq 1.205,00, con valore medio di €/mq 1000,00  $=[(795,00 + 1.205,00):2]$ . Considerato quanto sopra, mediando tra loro i valori medi al metro quadrato delle Agenzie immobiliari di Uta (€/mq 1.385,00) e dell'OMI (€/mq 1000,00) si ottiene il valore medio ponderato di €/mq 1.192,50  $=(1.385,00 + 1000,00):2]$  Premesso quanto sopra il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio: in tutta scienza e coscienza dichiara che il prezzo di mercato al metro quadrato di superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione distinta al foglio 5 mappale 4105 sub.10 di categoria A/3 cl. 3 è oggi pari ad €/mq 1.192,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Uta (CA) - Via Carbonia 7C, piano 2	128,14 mq	1.192,50 €/mq	€ 152.806,95	100,00	€ 152.806,95
				Valore di stima:	€ 152.806,95

Valore di stima: € 152.806,95

### Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Stato d'uso e di manutenzione	%	4

**Valore finale di stima: € 146.694,67**

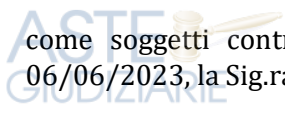
La scrivente viste le condizioni del bene, ha ritenuto opportuno effettuare una decurtazione dal valore di stima iniziale per lavori di eliminazione delle infiltrazioni e ripristino soffitto.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Da quanto emerso nel fascicolo vi è stato un pignoramento da parte [REDACTED] e ad oggi parrebbe estinto, pertanto non viene classificato come debitore intervenuto nella presente esecuzione immobiliare.

Nonostante nell'elenco delle parti interessate del presente fascicolo appare come unico debitore i [REDACTED] nell'atto di pignoramento del 25/03/2022 avente reg. gen. 9095, reg. part. 6643, nei soggetti contro appare anche il nome di [REDACTED]. Anche la relazione del Notaio [REDACTED] del 05/05/2022 indica

13 / 17  
13 di 17



come soggetti contro entrambi i coniugi, inoltre, nella relazione dell'IVG a seguito di sopralluogo del 06/06/2023, la Sig.ra [REDACTED] viene indicata come esecutata.



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 18/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Melis Giuseppina



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uta (CA) - Via Carbonia 7C, piano 2

I dati di identificazione dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo il numero civico in quanto nell'atto di pignoramento è riportato n° 7 in luogo di 7C, tuttavia questo non ha impedito l'esatta identificazione dello stesso. Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Uta in via Carbonia n° 7C realizzato con c.e. n° 65/10 del 16/07/2010. Abitazione di tipo civile che si sviluppa al piano secondo, composto da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno di accesso a tre camere da letto e due bagni. Strutture esterne: sono presenti tre balconi aperti e una terrazza al piano su tre dei quattro lati, si accede al bene da una scala condominiale esterna. L'immobile confina in aderenza su un lato con altra proprietà. Catastalmente è censito come abitazione di tipo economico - cat. A/3. Posto auto scoperto presente al piano terra all'interno del cortile condominiale, Catastalmente è censito - cat. C/6

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 4105, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 5, Part. 4105, Sub. 14, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Destinazione urbanistica: La scrivente ha riscontrato che l'immobile ricade nell'area individuata nel Piano urbanistico del Comune (PUC) di Uta in zona B2 CENTRO ABITATO DI COMPLETAMENTO, come evidenziato nello stralcio allegato.

**Prezzo base d'asta: € 146.694,67**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.694,67**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Uta (CA) - Via Carbonia 7C, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 4105, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 5, Part. 4105, Sub. 14, Categoria C6	<b>Superficie</b>	128,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo avvenuta il 15/05/2024, l'immobile risulta utilizzato come civile abitazione, pur apparendo in buono stato di conservazione e manutenzione, si evidenziano problemi apparenti di infiltrazioni nel soffitto del soggiorno ingresso. L'immobile è dotato di allaccio alle reti municipali per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue, e di collegamento alle utenze elettriche. Vista la posizione dell'intero fabbricato, l'immobile gode di una buona esposizione e areazione.		
<b>Descrizione:</b>	I dati di identificazione dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo il numero civico in quanto nell'atto di pignoramento è riportato n° 7 in luogo di 7C, tuttavia questo non ha impedito l'esatta identificazione dello stesso. Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Uta in via Carbonia n° 7C realizzato con c.e. n° 65/10 del 16/07/2010. Abitazione di tipo civile che si sviluppa al piano secondo, composto da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno di accesso a tre camere da letto e due bagni. Strutture esterne: sono presenti tre balconi aperti e una terrazza al piano su tre dei quattro lati, si accede al bene da una scala condominiale esterna. L'immobile confina in aderenza su un lato con altra proprietà. Catastalmente è censito come abitazione di tipo economico - cat. A/3. Posto auto scoperto presente al piano terra all'interno del cortile condominiale, Catastalmente è censito - cat. C/6		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli attuali proprietari <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> , e dai familiari.		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo fondiario  
Iscritto a Cagliari il 06/12/2011  
Reg. gen. 36491 - Reg. part. 6245  
Quota: 2/1  
Importo: € 158,558.40

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 144,144,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Note: Formalità a carico dell'acquirente. In fase di definizione della procedura civile potranno essere cancellate o regolarizzate le iscrizioni e trascrizioni di rito relative al procedimento in oggetto, le eventuali spese conseguenti saranno calcolate dagli uffici competenti solo al momento della definizione della procedura. I dati indicati in pignoramento consentono l'esatta identificazione dell'immobile.