

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fois Alberto Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Composizione lotto	8
Titolarità	8
Stato di occupazione	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Patti.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 144.388,80	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



All'udienza del 24/02/2023, il sottoscritto Geom. Fois Alberto Mario, con studio in Vico Rinascita, 4 A - 09037 - San Gavino Monreale (SU), email albertomfois@libero.it, PEC albertomario.fois@geopec.it, Tel. 349 0656145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Carducci 28 , piano 1

PRECISAZIONI

nessuna precisazione

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/2000 al 19/05/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA A CONVALIDA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IVO PAGANELLI NOTAIO	06/06/2000	6261	2112
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI	08/06/2000	16159	10207
Dal 19/05/2010 al 23/07/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIER FRANCO PRINCIVALLE	19/05/2010	38653	13517
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. DI CAGLIARI	26/05/2010	18023	11393



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	21/05/2010	2360	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CAGLIARI il 26/05/2010
Reg. gen. 18024 - Reg. part. 4813
Quota: 1/1
Importo: € 192.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 128.000,00
Rogante: NOTAIO PRINCIVALLE PIER FRANCO
Data: 19/05/2010
N° repertorio: 38654
N° raccolta: 13518

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 12/10/2020
Reg. gen. 25404 - Reg. part. 18566
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 28/04/2022
Reg. gen. 13152 - Reg. part. 9656
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile in esame confina con proprietà Putzu - Spiga, con proprietà eredi Puddu e con la via Carducci da cui ha accesso, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,13 mq	86,48 mq	1	86,48 mq	2,70 m	1
Terrazza	14,28 mq	17,94 mq	0,25	4,49 mq	0,00 m	1
Veranda	6,87 mq	9,79 mq	0,95	9,30 mq	2,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				100,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo eseguito si ritiene che lo stato conservativo dell'immobile possa essere considerato "mediocre".

PARTI COMUNI

Nell'unità immobiliare in esame non sono presenti spazi, coperti e scoperti, ad uso comune. Trattandosi comunque di un appartamento facente parte di un maggior edificio sono comunque da ritenersi comuni tutte le parti strutturali quali, fondazioni, murature in elevazione, solai piani per la quota proporzionale delle parti dell'edificio condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, escluso il lastrico solare di copertura che risulta, come da atto di compravendita, di esclusiva proprietà dell'appartamento in oggetto posto al piano primo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1650	2		A3	3	5	79	361,52	1	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	1650				ENTE URBANO		00.01.56			

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 02/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 244 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.80
Dal 02/09/1999 al 23/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 31, Part. 1650 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.56
Dal 11/04/2000 al 06/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1650, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 216,91 Piano 1
Dal 06/06/2000 al 17/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1650, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 253,06 Piano 1
Dal 17/09/2002 al 17/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1650, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 253,06 Piano 1
Dal 17/03/2003 al 07/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1650, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € 253,06 Piano 1
Dal 07/10/2004 al 17/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1650, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 361,52 Piano TERRA
Dal 17/03/2010 al 19/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1650, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5



		Rendita € 361,52 Piano 1
Dal 19/03/2010 al 19/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1650, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 361,52 Piano 1
Dal 19/05/2010 al 17/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1650, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 361,52 Piano 1
Dal 17/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1650, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 361,52 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 23/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1650, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 79 Rendita € 361,52 Piano 1

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame risulta ubicato in zona Urbanistica "B", sottozona "B1" del vigente piano urbanistico comunale regolamentata secondo quanto contenuto nelle norme tecniche di attuazione che in stralcio si allegano alla presente perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato risulta realizzato a seguito di concessione Edilizia n. 36 rilasciata dal sindaco del comune di Quartu Sant'Elena in data 15/03/1999. A seguito di opere eseguite in difformità alla concessione sopra citata, è stata fatta richiesta di condono edilizio per cui oggi risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria protocollo n. 48661 del 26/11/2004, registro n. 1/1153 la quale in maniera esaustiva rappresenta la situazione ante abuso di cui alla C.E. n. 36/99 e la situazione post-abuso rispondente allo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo.

Attualmente l'immobile risulta conforme all'ultimo provvedimento rilasciato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto ha il prospetto sul quale è posto l'ingresso esposto a nord est.

Le fondazioni dell'immobile sono in cls; la struttura in elevazione è in prevalenza del tipo a muratura portante con spessori di circa 30 cm.

Il solaio piano di calpestio è in latero cemento. La scala di collegamento al piano è in C.A. con finiture in marmo.

La copertura è costituita da lastrico solare piano in latero cemento.

L'altezza media interna utile dell'appartamento è pari a mt. 2.70 e della adiacente veranda di mt. 2.75

Le pareti, sia interne che esterne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione interna dell'appartamento è in piastrelle di gres porcellanato; veranda e locali accessori in piastrelle di mono cottura, il rivestimento del bagno, della cucina e della lavanderia sono in piastrelle di bi cottura.

Gli infissi esterni, sono in alluminio laccato bianco, alcuni dotati di avvolgibili in pvc. L'infisso del vano scala è sempre in alluminio laccato bianco mentre quello d'ingresso caposcala è del tipo blindato con pannellatura laminata. non sono presenti le porte interne.

L'impianto elettrico è sottotraccia, quello idrico incassato. non sono presenti impianti di riscaldamento, condizionamento e di produzione di acqua calda sanitaria.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Carducci 28 , piano 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)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Trattandosi comunque di un appartamento facente parte di un maggior edificio sono comunque da ritenersi comuni tutte le

parti strutturali quali, fondazioni, murature in elevazione, solai piani per la quota proporzionale delle parti

dell'edificio condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile, escluso il lastrico solare di copertura che risulta, come da atto di compravendita, di esclusiva proprietà dell'appartamento in oggetto posto al piano primo.

PATTI

Dalle verifiche eseguite non si sono riscontrati "patti"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche eseguite non si sono riscontrate servitù

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Carducci 28 , piano 1
Trattasi di appartamento al piano primo, con ingresso vano scala al piano terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1650, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1650, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 160.432,00
Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione di immobili simili attraverso indagine di mercato svolta personalmente dal CTU presso operatori del settore quali, agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nel territorio in esame, oltre che da un confronto con i valori O.M.I.(osservatorio mercato immobiliare) secondo semestre 2023, anch'esso valido strumento di paragone. Il tutto meglio ponderato anche dalle dirette conoscenze del mercato immobiliare di Quartu Sant'Elena.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quartu Sant'Elena (CA) - via Carducci 28 , piano 1	100,27 mq	1.600,00 €/mq	€ 160.432,00	100,00	€ 160.432,00
Valore di stima:					€ 160.432,00

Valore di stima: € 160.432,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
-------------	------	--------

Rischio assunto per mancata garanzia	%	10
--------------------------------------	---	----



Valore finale di stima: € 144.388,80



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.

San Gavino Monreale, li 19/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fois Alberto Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A_documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO B_planimetria immobile redatta dal CTU (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO C_elaborati catastali (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ALLEGATO D_visura catastale (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALLEGATO E_Visure conservatoria RR.II. di Cagliari (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ALLEGATO F1_atto Notaio Paganelli (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALLEGATO F2_atto Notaio Princivalle (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO G1_C.E. in Sanatoria n. 48661 del 26-11-2004 (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO G2_elaborati grafici allegati a C.E. in Sanatoria n. 48661 del 26-11-2004 (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO G3_relazione tecnica allegata alla C.E. n. 48661 dle 26-11-2004 (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALLEGATO H_verbale operazioni peritali (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALLEGATO I_checklist (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALLEGATO L_stralcio norme di attuazione zona B1 (Aggiornamento al 17/09/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Carducci 28 , piano 1
Trattasi di appartamento al piano primo, con ingresso vano scala al piano terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1650, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 1650, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in esame risulta ubicato in zona Urbanistica "B", sottozona "B1" del vigente piano urbanistico comunale regolamentata secondo quanto contenuto nelle norme tecniche di attuazione che in stralcio si allegano alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 144.388,80



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.388,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - via Carducci 28 , piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 31, Part. 1650, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 31, Part. 1650, Qualità ENTE URBANO	Superficie	100,27 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo eseguito si ritiene che lo stato conservativo dell'immobile possa essere considerato "mediocre".		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano primo, con ingresso vano scala al piano terra		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CAGLIARI il 26/05/2010
Reg. gen. 18024 - Reg. part. 4813
Quota: 1/1
Importo: € 192.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 128.000,00
Rogante: NOTAIO PRINCIVALLE PIER FRANCO
Data: 19/05/2010
N° repertorio: 38654
N° raccolta: 13518

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 12/10/2020
Reg. gen. 25404 - Reg. part. 18566
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 28/04/2022
Reg. gen. 13152 - Reg. part. 9656
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

