

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Banchiero Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 378/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	5
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Composizione lotto	8
Titolarità.....	8
Stato di occupazione.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 378/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.330,99	13

All'udienza del 21/02/2024, il sottoscritto Ing. Banchiero Annalisa, con studio in Via Castagne Vizza, 5 - 09122 - Cagliari (CA), email annalisabanchiero@yahoo.it, PEC annalisa.banchiero@ingpec.eu, Tel. 070 288 981, Fax 070 288 981, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - VIA ANTONIO GRAMSCI 32, piano 2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1992 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Macciotta	27/11/1992	311797	13488
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	05/12/1992	27230	18853
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Iglesias	07/12/1992	1751			
Dal 31/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Mario De Magistris	31/07/2008	124990	26976
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	05/08/2008	27389	18612
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Cagliari	01/08/2008	8173			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allegano alla presente (Allegato 3 atti di compravendita) copie dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 27.11.1992, rogito Notaio dott. Paolo Macciotta, repertorio 311797 raccolta 13488, trascritto in data 05.12.1992, casella 27230 art. 18853. La signora **** Omissis **** la piena proprietà del bene pignorato;

- atto di compravendita del 31.07.2008, rogito Notaio dott. Carlo Mario De Magistris, repertorio 124990 raccolta 26976, trascritto in data 05.08.2008, casella 27389 art. 18612. La signora **** Omissis **** la piena proprietà del bene pignorato;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 18/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a CAGLIARI il 05/12/1992
Reg. gen. 27231 - Reg. part. 3976
Importo: € 200.000,00
Capitale: € 73.861,00
Rogante: Notaio Paolo Macciotta
Data: 27/11/1992
N° repertorio: 311798
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CAGLIARI il 04/08/2008
Reg. gen. 27176 - Reg. part. 5224
Importo: € 204.000,00
Capitale: € 136.000,00
Rogante: Notaio Carlo Maria De Magistris
Data: 31/07/2008
N° repertorio: 124991
N° raccolta: 26977
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PINEROLO (TO) il 21/12/2012
Reg. gen. 33415 - Reg. part. 3764
Importo: € 35.000,00
Capitale: € 26.612,10
Rogante: TRIBUNALE
Data: 23/06/2011
N° repertorio: 148

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 11/01/2013
Reg. gen. 1138 - Reg. part. 976
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 14/07/2017
Reg. gen. 20120 - Reg. part. 14958
Note: ANNOTAZIONE presentata il 14/02/2023 Servizio di P.I. di CAGLIARI Registro particolare n. 730
Registro generale n. 4776 Tipo di atto: 0705 - CANCELLAZIONE
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CAGLIARI il 03/11/2021
Reg. gen. 34743 - Reg. part. 25708

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via Antonio Gramsci e ad est, sud ed ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,15 m	2
Balcone	4,90 mq	5,90 mq	0,25	1,48 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				99,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi mediocri (Allegato 9 documentazione fotografica).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1677	15		A3	1	5,5 vani	Totale: 97 m ² Totale: escluse aree scoperte: 95 m ²	340,86	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Il posizionamento dei balconi è errato. (Allegato 1 visura e planimetria catastali e Allegato 5 planimetria ricostruita). Pertanto dovrà essere eseguita la regolarizzazione catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1981 al 27/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1677, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Piano 2
Dal 27/11/1992 al 31/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1677, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 31/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1677, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 340,86 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1677, Sub. 15 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 97 m ² Totale: escluse aree scoperte: 95 m ² Rendita € 340,86 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona A - Centro storico, A3 del Piano Urbanistico Comunale (Allegato 9 documentazione fotografica foto 4 zonizzazione stralcio PUC).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in seguito al rilascio, da parte del Comune di Carbonia, dei seguenti titoli abilitativi a nome di **** Omissis ****:

Autorizzazione a Costruire del 9.07.1955 e la successiva Variante, Autorizzazione a Costruire del 26.03.1958;

Successivamente è stata rilasciata a nome di **** Omissis ****:

Autorizzazione del 19.05.1992 relativa al cambio di destinazione d'uso da abitazione a laboratorio artigianale per sartoria (Allegato 2 Autorizzazione a Costruire 1955 e Autorizzazione a Costruire 1958 e Autorizzazione 1992 e relativi elaborati).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto concerne l'Autorizzazione del 19.05.1992 relativa al cambio di destinazione d'uso da abitazione a laboratorio artigianale per sartoria, dalla disamina della documentazione reperita con accesso agli atti, a seguito delle verifiche effettuate e dei colloqui intercorsi con il tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia, è emerso che poiché non è stata presentata la comunicazione inizio lavori e poiché non è stata eseguita la variazione catastale da abitazione a locale artigianale, infatti l'immobile risulta ancora accatastato con destinazione abitativa e corrispondente categoria catastale A3, tale autorizzazione è decaduta.

Pertanto l'ultima autorizzazione da considerare è l'Autorizzazione a Costruire del 26.03.1958.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato quest'ultima, (Allegato 2 Autorizzazione a Costruire 1955 e Autorizzazione a Costruire 1958 e Autorizzazione 1992 e relativi elaborati e Allegato 5 planimetria ricostruita) nello specifico:

- è stata modificata la tramezzatura interna;

La difformità è sanabile con un pratica di Mancata CILA, purché in fase di progettazione siano verificati i parametri urbanistici e igienico sanitari e nel caso adeguati.

Per quanto riguarda i costi da sostenere per ripristino della regolarità edilizia, questi saranno relativi prevalentemente alle spese di carattere tecnico per la presentazione della pratica di mancata CILA, con relativa sanzione di € 500,00 e della pratica di regolarizzazione catastale. Pertanto si ritiene che i costi per la regolarizzazione dell'immobile ammontino a € 4.000,00 circa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura mista in muratura in pietrame trachitico leggero e malta cementizia e cemento armato.

Solai interpiano del tipo misto.

Copertura piana.

Finiture esterne: prospetti intonacati e tinteggiati. La facciata e la torre vano scala necessitano di urgenti opere di manutenzione straordinaria. Il condominio ha deliberato opere di manutenzione straordinaria relative alla torre del vano scala (Allegato 7 documentazione amministrazione condominio e Allegato 9 documentazione fotografica).

Finiture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Rivestimenti in ceramica. Pavimenti in marmette. Soglie in marmo. Porte interne in legno. Infissi esterni in legno dotati di persiana. (Allegato 9 documentazione fotografica).

Impianti: Impianto idrico ed elettrico parzialmente incassati nella muratura.

Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, la qualità e lo stato di manutenzione possono definirsi mediocri (Allegato 9 documentazione fotografica).

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - VIA ANTONIO GRAMSCI 32, piano 2

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

Nell'atto di compravendita del 31.07.2008, notaio Carlo Mario De Magistris repertorio 124990 raccolta 26976, art.7 il debitore **** Omissis **** dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Allo stato attuale, dai certificati cumulativi anagrafici (Allegato 4 certificati anagrafici) emerge lo stato di coniugato del debitore **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta privo di arredi e libero (Allegato 8 verbale sopralluogo e Allegato 9 documentazione fotografica).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 416,23

Importo spese straordinarie già deliberate: € 18,78

Si allega alla presente la documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Via Gramsci 32 in carica, **** Omissis ****(Allegato 7 documentazione amministrazione condominio).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 Carbonia (SU) - VIA ANTONIO GRAMSCI 32, piano 2
L'immobile sito in Carbonia(SU) nella Via Antonio Gramsci, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale e uffici, che si sviluppa su 3 livelli fuori terra. L'immobile si trova nel centro di Carbonia in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano secondo, con scala interna condominiale senza ascensore, al quale si accede tramite portone sulla Via Antonio Gramsci civico 32. L'appartamento è così composto(Allegato 1 visura e planimetria catastale, Allegato 2 Autorizzazione a Costruire 1955 e Autorizzazione a Costruire 1958 e Autorizzazione 1992 e relativi elaborati, Allegato 5 planimetria ricostruita) Piano secondo: ingresso, studio, disimpegno, salone, due camere, cucina, bagno e due balconi(Allegato 9 documentazione fotografica foto 1-20). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1677, Sub. 15, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 44.766,00
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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carbonia (SU) - VIA ANTONIO GRAMSCI 32, piano 2	99,48 mq	450,00 €/mq	€ 44.766,00	100,00	€ 44.766,00
				Valore di stima:	€ 44.766,00

Valore di stima: € 44.766,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	4.000
Spese condominiali insolute	€	435,01

Valore finale di stima: € 40.330,99

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 22/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Banchiero Annalisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 10/06/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione a Costruire 1955 e Autorizzazione a Costruire 1958 e Autorizzazione 1992 e relativi elaborati
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atti di compravendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificati anagrafici (Aggiornamento al 02/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria ricostruita (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 18/12/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione amministrazione condominio (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 01/07/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - VIA ANTONIO GRAMSCI 32, piano 2
L'immobile sito in Carbonia(SU) nella Via Antonio Gramsci, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale e uffici, che si sviluppa su 3 livelli fuori terra. L'immobile si trova nel centro di Carbonia in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano secondo, con scala interna condominiale senza ascensore, al quale si accede tramite portone sulla Via Antonio Gramsci civico 32. L'appartamento è così composto(Allegato 1 visura e planimetria catastale, Allegato 2 Autorizzazione a Costruire 1955 e Autorizzazione a Costruire 1958 e Autorizzazione 1992 e relativi elaborati, Allegato 5 planimetria ricostruita) Piano secondo: ingresso, studio, disimpegno, salone, due camere, cucina, bagno e due balconi(Allegato 9 documentazione fotografica foto 1-20). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1677, Sub. 15, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno della zona A - Centro storico, A3 del Piano Urbanistico Comunale (Allegato 9 documentazione fotografica foto 4 zonizzazione stralcio PUC).

Prezzo base d'asta: € 40.330,99

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.330,99

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carbonia (SU) - VIA ANTONIO GRAMSCI 32, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1677, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	99,48 mq
Stato conservativo:	Per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, le condizioni generali e lo stato d'uso possono definirsi mediocri (Allegato 9 documentazione fotografica).		
Descrizione:	L'immobile sito in Carbonia(SU) nella Via Antonio Gramsci, è parte di un fabbricato a destinazione residenziale e uffici, che si sviluppa su 3 livelli fuori terra. L'immobile si trova nel centro di Carbonia in un contesto urbano per la maggior parte residenziale e commerciale con disponibilità di parcheggio sufficiente. L'immobile è un appartamento, ad uso residenziale, sito al piano secondo, con scala interna condominiale senza ascensore, al quale si accede tramite portone sulla Via Antonio Gramsci civico 32. L'appartamento è così composto (Allegato 1 visura e planimetria catastale, Allegato 2 Autorizzazione a Costruire 1955 e Autorizzazione a Costruire 1958 e Autorizzazione 1992 e relativi elaborati, Allegato 5 planimetria ricostruita) Piano secondo: ingresso, studio, disimpegno, salone, due camere, cucina, bagno e due balconi (Allegato 9 documentazione fotografica foto 1-20).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		