
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Porru Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Provenienze Ventennali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B.....	10
Normativa urbanistica	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B.....	11
Regolarità edilizia	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2	11



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B.....	12
Composizione lotto.....	12
Titolarità	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2021 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17



INCARICO

All'udienza del 07/11/2023, il sottoscritto Ing. Porru Enrico, con studio in Via Dei Genovesi, 28 - 09124 - Cagliari (CA), email enricoporru.ingegnere@gmail.com, PEC enrico.porru@ingpec.eu, Tel. 0703 511288, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2023 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 Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B



LOTTO UNICO



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ernesto Quinto Bassi	15/02/2000	80187	28816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	07/03/2000	4131	6504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ernesto Quinto Bassi	25/05/1999	78719	27795
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	31/05/1999	10118	15070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B



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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale
Iscritto a Cagliari il 30/01/2007
Reg. gen. 554 - Reg. part. 4021
Quota: 1/2
Importo: € 440.947,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale
Iscritto a Cagliari il 29/09/2009
Reg. gen. 5585 - Reg. part. 31348
Quota: 1/2
Importo: € 872.172,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da contratto di mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 04/04/2019
Reg. gen. 1451 - Reg. part. 10013
Quota: intero
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **costituzione di vincolo**
Trascritto a Cagliari il 02/07/1999
Reg. gen. 12438 - Reg. part. 18754
Quota: intera proprietà
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento esattoriale**

Trascritto a Cagliari il 19/10/2010

Reg. gen. 22218 - Reg. part. 35113

Quota: intero

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 16/12/2020

Reg. gen. 24198 - Reg. part. 33116

Quota: intero

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 05/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Le formalità sono le stesse del bene 1 (appartamento in Quartu Sant'Elena)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento, destinato a civile abitazione, confina: a SE con l'int. 6, proprietà ; a NO con l'int. 4, proprietà ; a SO con la scala condominiale; a NE, lato via Germania, si affaccia sul cortile condominiale.

L'appartamento, ubicato al secondo piano, è accessibile dalla scala condominiale attraverso un portoncino blindato.

L'abitazione è così articolata: ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, due verande accessibili dalla zona cottura e dal soggiorno con affaccio sul cortile lato via Germania.

L'altezza interna media dei vani utili è pari a circa m 2,63, quella del disimpegno circa m 2,30. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono di legno con vetro-camera e avvolgibile.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati; non è attualmente funzionante perché non allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, non è attualmente funzionante perché non allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina.

L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione.



I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone; il grado di illuminazione e ventilazione è buono.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B

Posto auto scoperto, ubicato all'interno dell'area cortilizia dell'edificio in Quartu Sant'Elena, nella via Germania 10/B, delle dimensioni circa m 4,50x2,00, contrassegnato con il n.9, confinate con proprietà , proprietà e spazio di manovra.

L'accesso è possibile dal cancello carrabile ubicato sulla destra del cancello pedonale al civico 10/B

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Proprietà , scala condominiale

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B

proprietà e spazio di manovra

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Soggiorno/Pranzo/ang. cottura	27,18 mq	33,38 mq	1	33,38 mq	2,63 m	2°
Camera 1	16,30 mq	20,02 mq	1	20,02 mq	2,63 m	2°
Camera 2	9,56 mq	11,74 mq	1	11,74 mq	2,63 m	2°
Bagno	6,04 mq	7,42 mq	1	7,42 mq	2,63 m	2°
Disimpegno	6,09 mq	7,47 mq	1	7,48 mq	2,30 m	2°
Veranda 1	3,78 mq	4,53 mq	0,60	2,72 mq	2,63 m	2°
Veranda 2	4,20 mq	5,03 mq	0,60	3,02 mq	2,63 m	2°
Totale superficie convenzionale:				85,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Posto auto scoperto	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2950	77		A2	6	vani 4			2°	

Corrispondenza catastale

ljshkdj

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2950	9		C6	1		9		T	

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2



L'immobile è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Quartu Sant'Elena all'interno della zona urbanistica omogenea "C" – Espansione urbana residenziale, sottozona "C**" – In fase di integrazione. È quindi soggetto alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) ed al Regolamento Edilizio comunale (RE).

In questa zona gli interventi possibili sono a edificazione diretta e quelli previsti dal DPR 380/01, art.3. Secondo il dettato dell'art. 56, lett. R) del RE, si intendono per stanze o vani utili "le camere da letto; le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza di almeno 9 mq ed un'altezza media di almeno metri 2,70".

Poiché non è possibile richiamare tutte le disposizioni si rimanda, alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio del PUC del Comune di Quartu sant'Elena, il cui stralcio è contenuto nell'allegato E.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B

L'immobile è individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Quartu Sant'Elena all'interno della zona urbanistica omogenea "C" – Espansione urbana residenziale, sottozona "C**" – In fase di integrazione. È quindi soggetto alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) ed al Regolamento Edilizio comunale (RE).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

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.

I beni del comparto pignorato appartengono ad un edificio in linea, plurifamiliare, edificato a seguito del rilascio alla CA.SPI srl della Concessione Edilizia n. 6472/279 del 26/09/1988. I lavori furono ultimati in data 10/01/1991 e l'edificio ottenne il rilascio, in data 21/02/1992, del Certificato di Agibilità.

A carico degli immobili del comparto pignorato, non risultano rilasciate concessioni in sanatoria e presentate richieste di condono come da comunicazione dell'Ufficio Condono del Comune di Quartu Sant'Elena.

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.

Il confronto tra gli elaborati progettuali ed il rilievo eseguito durante il sopralluogo peritale consente di affermare che lo sviluppo planimetrico degli immobili del comparto pignorato è conforme ai progetti presentati e approvati dagli organismi di controllo e alle prescrizioni delle concessioni edilizie rilasciate. Inoltre, non risultano effettuate variazioni nella destinazione d'uso dei vani.

Invece, per quanto riguarda l'altezza interna, sono state rilevate delle difformità rispetto al progetto approvato, alle disposizioni del R.E. del comune di Quartu Sant'Elena e a quelle del Decreto del Ministero della Sanità



(DMS) del 5 luglio 1975. Infatti, l'altezza media interna dei vani utili, rilevata durante il sopralluogo, è pari a m 2,63, quella del disimpegno pari a m 2,30. Questo comporta che:

1) L'altezza dei vani utili non è conforme:

a. al progetto approvato che prevedeva un'altezza interna, proprio al piano 2° dell'edificio, pari a m. 2,70, come si può notare dalla sezione quotata di progetto in allegato F;

b. all'art. 56 del R.E. del comune di Quartu Sant'Elena, citato in precedenza;

c. all'art. 1 del DMS del 05/07/1975 il quale dispone che "l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli".

2) L'altezza del disimpegno non è conforme al già citato art. 1 del DMS 05/07/1975.

Tali difformità sono da far risalire al periodo dell'esecuzione dei lavori di costruzione dell'edificio e costituiscono un abuso che non è possibile sanare. Inoltre, non è possibile modificare le attuali altezze per adeguarle alla normativa salvo agire su tutta la struttura portante dell'edificio. L'unico modo per regolarizzare il bene è declassarlo a locale di sgombero.

Infine, le violazioni di altezza eccedono, anche se non di molto, il 2% delle misure progettuali e quindi non rientrano nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34 del DPR 380/2001.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B

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.

Il bene appartiene ad un edificio in linea, plurifamiliare, edificato a seguito del rilascio alla CA.SPI srl della Concessione Edilizia n. 6472/279 del 26/09/1988. I lavori furono ultimati in data 10/01/1991 e l'edificio ottenne il rilascio, in data 21/02/1992, del Certificato di Agibilità

Trattandosi di posto auto scoperto non è previsto il rilascio delle dichiarazioni di conformità e dell'APE

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B

L'immobile risulta libero

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 394,65

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.874,93

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.663,86

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono le medesime del bene 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico né sono stati affrancati da tali pesi.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA GERMANIA, 10B

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico né è stato affrancato da tali pesi.

Sul medesimo immobile non risultano diritti demaniali o simili



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 Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2

L'appartamento, destinato a civile abitazione, confina: a SE con l'int. 6, proprietà ; a NO con l'int. 4, proprietà ; a SO con la scala condominiale; a NE, lato via Germania, si affaccia sul cortile condominiale. L'appartamento, ubicato al secondo piano, è accessibile dalla scala condominiale attraverso un portoncino blindato. L'abitazione è così articolata: ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, due verande accessibili dalla zona cottura e dal soggiorno con affaccio sul cortile lato via Germania. L'altezza interna media dei vani utili è pari a circa m 2,63, quella del disimpegno circa m 2,30. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono di legno con vetro-camera e avvolgibile. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati; non è attualmente funzionante perché non allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, non è attualmente funzionante perché non allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone; il grado di illuminazione e ventilazione è buono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2950, Sub. 77, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 109.000,00

I beni sono ubicati in una zona a destinazione residenziale, pianeggiante, già urbanizzata e caratterizzata da lotti già edificati e/o in completamento. La zona è servita dai mezzi pubblici locali e si trova a distanza pedonale dall'incrocio semaforico con la S.S. 554. Sul lato sinistro della strada, di fronte all'edificio, si trova il parco urbano di Pitz'e Serra. A breve distanza pedonale, si trovano strutture sportive, tra cui il velodromo, un'area cani, un distributore di carburante, attività commerciali e ricreative, la farmacia, le scuole superiori "G. Brotzu" e "P. Levi". La stima dell'appartamento è stata svolta applicando agli immobili tre diversi metodi al fine di rendere più oggettiva la valutazione: il primo è basato sulle quotazioni di mercato, il secondo è analitico comparativo, il terzo si basa sulla capitalizzazione del reddito. Con il primo metodo il valore di stima deriva dalle indagini svolte in loco, presso agenzie ed operatori immobiliari e dalla consultazione dei valori pubblicati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate che riporta anche per la tipologia residenziale i valori immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti istituzionali. Il secondo metodo, tramite coefficienti di differenziazione, permette di correggere le quotazioni medie degli immobili nuovi e consente di ottenere quotazioni di immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Il terzo metodo basa la stima sulla capitalizzazione del reddito che, nell'ipotesi in cui il bene produca reddito per un tempo illimitato, fornisce il valore di mercato mediante l'espressione: $con = valore\ di\ mercato, = reddito\ annuo\ netto, r = saggio\ di\ capitalizzazione$. Il saggio di capitalizzazione è calcolato a partire da un valore medio dedotto in base alla destinazione, da pubblicazioni specializzate; il valore viene determinato pari al 3,5%. Il reddito annuo è ottenuto a partire dal canone di locazione dichiarato o che ragionevolmente si può ottenere dai beni in oggetto. Per il posto auto il valore di stima è stato determinato da indagini svolte in loco, presso agenzie ed operatori immobiliari e dalla consultazione dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. I valori utilizzati e i risultati ottenuti sono stati riportati sinteticamente nelle tabelle dell'allegato H. Considerate in particolare la posizione, lo stato generale di conservazione del fabbricato, e la fase di ripresa del mercato immobiliare, sono stati determinati i valori del metro quadrato commerciale e il valore complessivo per ciascuna



delle unità immobiliari costituenti il comparto pignorato. Considerato poi che l'altezza interna dell'appartamento non è conforme alla normativa vigente e non può essere modificata, il valore complessivo di tale immobile è stato deprezzato di una percentuale pari al 25% come di seguito riportato

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B
 Posto auto scoperto, ubicato all'interno dell'area cortilizia dell'edificio in Quartu Sant'Elena, nella via Germania 10/B, delle dimensioni circa m 4,50x2,00, contrassegnato con il n.9, confinate con proprietà e spazio di manovra. L'accesso è possibile dal cancello carrabile ubicato sulla destra del cancello pedonale al civico 10/B
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2950, Sub. 9, Categoria C6
 Valore di stima del bene: € 6.000,00
 il valore di stima è stato determinato da indagini svolte in loco, presso agenzie ed operatori immobiliari e dalla consultazione dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2	85,78 mq	1.267,50 €/mq	€ 109.000,00	100,00	€ 109.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B	9,00 mq	650,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 115.000,00

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 08/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Porru Enrico



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B, scala D, interno 5, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2950, Sub. 77, Categoria A2	Superficie	85,78 mq
Descrizione:	L'appartamento, destinato a civile abitazione, confina: a SE con l'int. 6, proprietà ; a NO con l'int. 4, proprietà ; a SO con la scala condominiale; a NE, lato via Germania, si affaccia sul cortile condominiale. L'appartamento, ubicato al secondo piano, è accessibile dalla scala condominiale attraverso un portoncino blindato. L'abitazione è così articolata: ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, due verande accessibili dalla zona cottura e dal soggiorno con affaccio sul cortile lato via Germania. L'altezza interna media dei vani utili è pari a circa m 2,63, quella del disimpegno circa m 2,30. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,00; tutti gli ambienti sono pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono di legno con vetro-camera e avvolgibile. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, con frutti regolamentari e prese ad alveoli schermati; non è attualmente funzionante perché non allacciato alla rete pubblica di distribuzione; l'impianto idrico è sottotraccia, non è attualmente funzionante perché non allacciato alla rete di distribuzione pubblica; l'impianto per lo scarico delle acque nere è sottotraccia, funzionante ed allacciato alla rete fognaria di smaltimento cittadina. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione. I materiali utilizzati per le finiture interne sono di media fattura e le condizioni di manutenzione interna sono complessivamente buone; il grado di illuminazione e ventilazione è buono.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Quartu Sant'Elena (CA) - via Germania, 10B		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2950, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
Descrizione:	Posto auto scoperto, ubicato all'interno dell'area cortilizia dell'edificio in Quartu Sant'Elena, nella via Germania 10/B, delle dimensioni circa m 4,50x2,00, contrassegnato con il n.9, confinate con proprietà e spazio di manovra. L'accesso è possibile dal cancello carrabile ubicato sulla destra del cancello pedonale al civico 10/B		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



