

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Foddis Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 246/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali	4
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto	8
Titolarità	8
Stato di occupazione	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 246/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 154.387,50	12



INCARICO

All'udienza del 13/01/2023, il sottoscritto Ing. Foddis Gabriele, con studio in Via Machiavelli, 100 - 09131 - Cagliari (CA), email gabri.foddis@tiscali.it, PEC gabriele.foddis@ingpec.eu;gabri.foddis@pec.it, Tel. 328 9485143, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2023 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 Capoterra (CA) - Via Giuseppe Verdi 5/B, piano T-1 (Coord. Geografiche: 39.17720669641565, 8.969387574110874)

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

La planimetria catastale è difforme rispetto allo stato attuale nella distribuzione interna dei tramezzi. Con l'abbattimento di un tramezzo e la chiusura di una porta per ricavare un unico ambiente (soggiorno-cucina) e le altre 3 camere e un bagno.

DOCFA CATASTALE

Un tecnico abilitato potrà presentare una DOCFA per l'aggiornamento della distribuzione interna dei tramezzi.

Il costo delle spese tecniche si aggira tra i 350 € e i 500 € a cui si aggiungono le spese catastali per il deposito di 50 €.

ISTANZA CATASTALE

Nella mappa catastale dei terreni al F4 P1753 non esiste il fabbricato.

Per aggiornare la mappa catastale basta fare una istanza al catasto chiedendo di inserire il fabbricato come da Tipo Mappale del 29/04/2011 Pratica n. CA0185183 in atti dal 29/04/2011 presentato il 28/04/2011 (n. 185183.1/2011).

Spese tecnico : Per il certificato (istanza catastale) si versano 16 euro a titolo di tributi speciali catastali.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Ai sensi Articolo 24 del DPR 380-2001, così come modificato dall'articolo 10 della legge n°120-2020 in luogo del certificato di agibilità, in passato rilasciato dal Comune, un tecnico abilitato potrà presentare la segnalazione certificata di agibilità.



Il costo delle spese tecniche si aggira tra i 500 € e i 600 € a cui si aggiungono il pagamento dei diritti di segreteria tra i 75€ e i 112 €.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1990 al 27/02/1992	**** Omissis ****	COSTITUZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/02/1992 al 08/09/2023	**** Omissis ****	DONAZIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Luigi De Riso	03/03/1992			21747	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Cagliari	03/03/1992			5868	4349
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 08/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondario
 Iscritto a Cagliari il 12/05/2008
 Reg. gen. 16854 - Reg. part. 3176
 Quota: 1/1
 Importo: € 190.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



Capitale: € 95.000,00
Rogante: Carlo Maria Canali

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondario
Iscritto a Cagliari il 01/07/2009
Reg. gen. 20313 - Reg. part. 3614
Quota: 1/1
Importo: € 56.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 28.000,00



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cagliari il 26/01/2012
Reg. gen. 2400 - Reg. part. 1940
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cagliari il 27/07/2021
Reg. gen. 24677 - Reg. part. 18274
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



CONFINI

Il terreno all'interno del quale è costruito l'immobile (F4 M 1753) confina a NORD-OVEST con il mappale 1131, a

OVEST con il mappale 1754, a SUD-OVEST con il mappale 1755, a SUD-EST con la strada Via Verdi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,65 mq	149,50 mq	1	149,50 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	11,64 mq	13,35 mq	0.25	3,34 mq	0,00 m	1
Cortile	21,30 mq	23,70 mq	0.18	4,27 mq	0,00 m	T
Terrazza	6,82 mq	7,50 mq	0.40	3,00 mq	3,02 m	1
Totale superficie convenzionale:				160,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	160,11 mq
--	------------------

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente è in buone condizioni, in balcone manca la pavimentazione. Invece esternamente è necessario una ristrutturazione della facciata-balcone principale sito in via verdi.

PARTI COMUNI

L'immobile ha una parte comune (ingresso-passo carraio) con l'immobile VIA GIUSEPPE VERDI n. 9 Piano T-1 (FOGLIO 4 PARTICELLA 138 SUBALTERNO 3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	138	2		A3	2	5,5	155	340,86	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	1753				FABB RURALE		06 60				

Corrispondenza catastale

Nella mappa catastale al F4 P1753 non esiste il fabbricato.

Per aggiornare la mappa catastale basta fare una istanza al catasto chiedendo di inserire il fabbricato come da Tipo Mappale del 29/04/2011 Pratica n. CA0185183 in atti dal 29/04/2011 presentato il 28/04/2011 (n. 185183.1/2011).

Spese tecnico : Per il certificato (istanza catastale) si versano 16 euro a titolo di tributi speciali catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 10/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 144 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 17 10
Dal 12/11/1990 al 27/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 138, Sub. 2 Categoria A3 Superficie catastale 155
Dal 27/02/1992 al 08/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 138, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 155 Rendita € 340,86 Piano T-1
Dal 10/09/1998 al 29/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1130 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 13 60
Dal 29/04/2011 al 16/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1753 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 06 60

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B1 - Completamento residenziale consolidato

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato principale è stato costruito a seguito della licenza di costruzione N°21 rilasciata il 01/12/1976.

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.

Si è verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione:

il progetto è difforme rispetto allo stato attuale nella diversa distribuzione interna dei tramezzi.

Relativamente agli impianti non sono a norma e per i costi di adeguamento degli stessi il tecnico chiede:

- 300 € per il certificato energetico dell'immobile / APE,
- 1000 € per la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico,
- 1000 € per la dichiarazione di conformità dell'impianto termico,
- 1000 € per la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante verticale è realizzata in mattoni di laterizio e pilastri.

La struttura portante orizzontale è costituita da solai piani ed inclinati in c.a. misto a laterizio.

La copertura doppia falda è stata impermeabilizzata e coibentata con guaine bituminose e pannelli di polistirene.

Il manto di tegole è di tipo Antic in cemento.

Le fondazioni sono di tipo continuo in cemento armato.

Infissi interni in legno tamburato; infissi esterni e persiane in alluminio color bianchi. Portoncino di ingresso in alluminio bianco.

Pavimentazione in gres porcellanato nei vari ambienti. All'ingresso la pavimentazione è in laminato. Nel balcone manca la pavimentazione.

Impianto Acqua Calda Sanitaria con caldaia a gas.

Rinfrescamento degli ambienti con gli split a parete solo nell'ambiente salone - cucina.

Riscaldamento con stufa a pellet installata nell'ambiente salone - cucina.

Altezza interna utile è 2.80 cm.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Giuseppe Verdi 5/B, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Per quanto riguarda il regime patrimoniale era in comunione legale di beni, ad oggi divorziato.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da : **** Omissis **** figlio del proprietario; **** Omissis **** compagna di **** Omissis ****, **** Omissis **** figlio di **** Omissis **** e **** Omissis ****. **** Omissis **** moglie del debitore **** Omissis ****.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE.it STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Giuseppe Verdi 5/B, piano T-1
 Unità immobiliare per abitazione di tipo economico con ingresso lungo la strada Via Verdi 5/B a Capoterra, in zona centrale e dista circa 5 km dal mare. Al Piano Terra, ingresso dal cortile, abbiamo il vano scala che ci porta al Primo Piano dove troviamo l'ingresso all'immobile. L'immobile è composto da un ingresso/disimpegno, da 3 camere da letto di cui una con cabina armadio, da un soggiorno - cucina e da un bagno. I parcheggi si trovano in Via Verdi in un lato della carreggiata. La zona è fornita da supermercati, ristoranti, pizzerie, tabacchi e autobus di linea nelle vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1753, Qualità FABB RURALE
 Valore di stima del bene: € 164.965,50
 La stima è stata eseguita considerando il valore unitario minimo per villini in stato conservativo normale di € 1050 a mq, dedotto dalle tabelle dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capoterra (CA) - Via Giuseppe Verdi 5/B, piano T-1	160,11 mq	1.050,00 €/mq	€ 164.965,50	100,00	€ 164.965,50
				Valore di stima:	€ 164.965,50

Valore di stima: € 164.965,50



Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Docfa catastale	€	550
Istanza catastale	€	16



Certificato di Agibilità	€	712
APE Attestato di Prestazione Energetica	€	300
Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico	€	1.000
Dichiarazione di conformità dell'impianto termico	€	1.000
Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico	€	1.000
Ristrutturazione Facciata - Balcone	€	6.000



Valore finale di stima: € 154.387,50

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 09/09/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Foddis Gabriele



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Giuseppe Verdi 5/B, piano T-1
Unità immobiliare per abitazione di tipo economico con ingresso lungo la strada Via Verdi 5/B a Capoterra, in zona centrale e dista circa 5 km dal mare. Al Piano Terra, ingresso dal cortile, abbiamo il vano scala che ci porta al Primo Piano dove troviamo l'ingresso all'immobile. L'immobile è composto da un ingresso/disimpegno, da 3 camere da letto di cui una con cabina armadio, da un soggiorno - cucina e da un bagno. I parcheggi si trovano in Via Verdi in un lato della carreggiata. La zona è fornita da supermercati, ristoranti, pizzerie, tabacchi e autobus di linea nelle vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 138, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1753, Qualità FABB RURALE
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B1 - Completamento residenziale consolidato

Prezzo base d'asta: € 154.387,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 246/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.387,50



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capoterra (CA) - Via Giuseppe Verdi 5/B, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 138, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 1753, Qualità FABB RURALE	Superficie	160,11 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente è in buone condizioni, in balcone manca la pavimentazione. Invece esternamente è necessario una ristrutturazione della facciata-balcone principale sito in via verdi.		
Descrizione:	Unità immobiliare per abitazione di tipo economico con ingresso lungo la strada Via Verdi 5/B a Capoterra, in zona centrale e dista circa 5 km dal mare. Al Piano Terra, ingresso dal cortile, abbiamo il vano scala che ci porta al Primo Piano dove troviamo l'ingresso all'immobile. L'immobile è composto da un ingresso/disimpegno, da 3 camere da letto di cui una con cabina armadio, da un soggiorno - cucina e da un bagno. I parcheggi si trovano in Via Verdi in un lato della carreggiata. La zona è fornita da supermercati, ristoranti, pizzerie, tabacchi e autobus di linea nelle vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da : **** Omissis **** figlio del proprietario; **** Omissis **** compagna di **** Omissis ****, **** Omissis **** figlio di **** Omissis **** e **** Omissis ****, **** Omissis **** moglie del debitore **** Omissis ****.		

