
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Locci Emiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 365/2021 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
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	9
Patti.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 365/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 12/09/2022, il sottoscritto Geom. Locci Emiliano, con studio in Via Verdi, 52 - 09047 - Selargius (CA), email locciemiliano@gmail.com, PEC emiliano.locci@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2022 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 Treviso 122

LOTTO UNICO

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile oggetto della CTU risulta difforme dalla concessione edilizia n° 134/2004 ed alla sua variante n° 55/2006. Al momento del sopralluogo si sono riscontrate delle differenze edilizie con un incremento volumetrico(maggiore altezza di imposta del piano terra. Con la variante del 2006 è stata modificata la destinazione ad abitazione della precedente a Locali ufficio. L'immobile risulta privo di agibilità e sarà possibile sanarlo anche se le ragioni del credito sono successive al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1977 al 12/06/1997	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bonu Giovanni	17/09/1977	10094	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio	04/10/1977	15358	12969
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/1997 al 22/04/2004	**** Omissis ****	Cessione diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bartoli Ercole	12/06/1997	66692	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Cagliari	11/07/1997	17080	11508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2004 al 14/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Corona Maurizio	22/04/2004	7061	4242
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Cagliari	28/04/2004	15583	10950
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2006 al 14/05/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Corona Maurizio	14/12/2006	9318	5823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Cagliari	21/12/2006	52560	35052
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2007 al 11/04/2023	**** Omissis ****	Costituzione Fondo patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Cagliari	14/05/2007	19322	12794
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Nessuna formalità pregiudizievole

DESCRIZIONE

CONFINI

Via Treviso; Area cortilizia di proprietà esclusiva e area a parcheggi condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	56,00 mq	67,30 mq	0.5	33,65 mq	2,40 m	Interrato
Abitazione	53,50 mq	67,30 mq	1	67,30 mq	2,70 m	terra
Terrazza	14,50 mq	14,50 mq	0.4	5,80 mq	2,70 m	terra
Giardino	160,00 mq	160,00 mq	0.18	28,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				135,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO



Stato conservativo ottimo. Si segnala che durante le piogge il livello dell'acqua aumenta provocando infiltrazioni sui locali interrati.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle dei passi carrai e parcheggi e degli ingressi pedonali dalla pubblica Via Treviso.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	2890	12		A2	6	4,5	102	383,47	S1-T	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1985 al 26/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 989 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.26.15 Reddito agrario € 2,44
Dal 26/05/1997 al 12/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 2016 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.54 Reddito agrario € 0,04 Graffato SI
Dal 12/06/1997 al 22/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 2016 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.54 Reddito agrario € 0,04 Graffato SI
Dal 22/04/2004 al 04/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 2016 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.54 Reddito agrario € 0,04 Graffato SI
Dal 04/07/2005 al 18/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2890, Sub. 5 Categoria F4 Superficie catastale 102
Dal 18/11/2005 al 14/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2890, Sub. 12



		Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 Superficie catastale 102 Rendita € 383,47 Piano S1-T
Dal 14/12/2006 al 11/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 2890, Sub. 12 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 Rendita € 383,47 Piano S1-T

I proprietari catastali corrispondono a quelli reali.

Il lotto urbanistico è formato oltre che dalla particella 2016 anche dalle particelle 2023; 2024; 2056; 2060, (per una superficie totale di Mq. 882,00 di superficie nominale e mq. 886,00 di superficie reale), corrispondente al lotto 12 del piano di lottizzazione. Tutte le particelle del lotto 12 a partire dal 1997 hanno la stessa cronologia catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è stato edificato con regolare concessione edilizia su PDL regolarmente approvato in zona C e con regolare convenzione urbanistica.

Al momento risulta adibito a residenza anche il piano interrato senza che lo stesso non abbia i requisiti di abitabilità.

La volumetria insediata risulta maggiore di quanto approvata (vedi maggior altezza del solaio di calpestio del piano terra).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Si segnala che l'intero stabile è stato edificato con una altezza ai fini della volumetria maggiore di quanto previsto in Concessione edilizia. (imposta del pavimento del piano terra ad una altezza maggiore)

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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il fabbricato in oggetto allo stato attuale non è possibile verificare il tipo di Fondazioni presenti;
Esposizione: Nord camera matrimoniale, ovest lato lungo casa e Sud-Est ingresso principale
Altezza interna utile Mt 2,70 piano terra e 2,50 interrato;
Str. verticali: Murature portanti miste a pilastri;
Solai: In latero cemento e travi a spessore;
Copertura: Solaio Piano;
Pavimentazione interna: Piastrelle in Klincher;
Infissi esterni ed interni: Ante al battente in legno, porte tamburate;
Scale: In muratura rivestite in granito;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V,
mancano termosifoni ma sono presenti pompe di calore
Terreno esclusivo: giardino privato;
Posto auto: Posto scoperto su area privata;
Nel piano interrato è presente una cantina arredata con zona pranzo soggiorno e cucina.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Treviso 122

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dagli esecutati con figlio minore.

L'immobile è occupato dagli esecutati e dal figlio minore.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Esistono dei vincoli condominiali legati ai beni comuni non censibili sulle aree destinate a spazi di manovra per i parcheggi.

PATTI

Non esistono patti se non la costituzione di un fondo patrimoniale trascritto presso l'agenzia del Territorio di Cagliari in data 14/05/2007 ai numeri 19322/12794 a favore degli esecutati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esistono delle servitu di passaggio su area distinta come bene comune non censibile.

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 Capoterra (CA) - Via Treviso 122
Immobile inserito in lotto completamente edificato in zona C Lottizzazione Baire Marco e piu. Si segnala la presenza di ampi parcheggi e centri commerciali in zona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2890, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 216.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Capoterra (CA) - Via	135,55 mq	1.600,00 €/mq	€ 216.880,00	100,00	€ 216.880,00



Treviso 122						
					Valore di stima:	€ 216.880,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala il fatto che il piano semi interrato sia destinato a Locali per abitazione quali una cucina con camino, un bagno ed un salone.

Il solaio di imposta del piano terra è stato realizzato ad una quota maggiore di quanto indicato in progetto generando un maggior volume insediato.

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.

Selargius, li 06/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Locci Emiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo stato Attuale PIANO TERRA (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo PIANO INTERRATO (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Tavola 2 Piante _Conc. Edilizia n°55/2006 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Tavola 3 Prospetti e sezioni Conc. Edilizia n°55/2006 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale NCEU Foglio 12 Part. 2890 sub 12 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Planimetria Catastale Mappa Foglio 12 part. 2890 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Concessione edilizia n° 55/2006 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura NCEU Foglio 12 part.2890 sub 12 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura NCT Foglio 12 part. 2885 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura NCT Foglio 12 part. 2016 (Aggiornamento al 22/05/2023)



- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura NCT Foglio 12 part. 2023 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura NCT Foglio 12 part. 2060 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura NCT Foglio 12 part. 2024 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura NCT Foglio 12 part. 2056 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 15 Google maps - Foto aerea da GOOGLE Maps (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 16 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ceck list (Aggiornamento al 22/05/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capoterra (CA) - Via Treviso 122
Immobile inserito in lotto completamente edificato in zona C Lottizzazione Baire Marco e piu. Si segnala la presenza di ampi parcheggi e centri commerciali in zona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2890, Sub. 12, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è stato edificato con regolare concessione edilizia su PDL regolarmente approvato in zona C e con regolare convenzione urbanistica. Al momento risulta adibito a residenza anche il piano interrato senza che lo stesso non abbia i requisiti di abitabilità. La volumetria insediata risulta maggiore di quanto approvata(vedi maggior altezza del solaio di calpestio del piano terra.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 365/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capoterra (CA) - Via Treviso 122		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 2890, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	135,55 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo ottimo. Si segnala che durante le piogge il livello dell'acqua aumenta provocando infiltrazioni sui locali interrati.		
Descrizione:	Immobile inserito in lotto completamente edificato in zona C Lottizzazione Baire Marco e piu. Si segnala la presenza di ampi parcheggi e centri commerciali in zona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutari con figlio minore.		

