
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ambu Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 319/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto 1.....	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
Regolarità edilizia.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Composizione lotto	7
Titolarità.....	7
Stato di occupazione.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto 1	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 319/2022 del R.G.E.	11
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 94.860,00	11



INCARICO

All'udienza del 07/06/2023, il sottoscritto Geom. Ambu Roberto, con studio in Via Giotto, 29/a - 09121 - Cagliari (CA), email roberto.ambu@gmail.com, PEC roberto.ambu@geopec.it, Tel. 070 0988729, Fax 178 22 73 446, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Uta (CA) - Via Sant'Ambrogio n°8

LOTTO 1

PRECISAZIONI

Si precisa che l'indirizzo corretto risulta essere via Sant'Ambrogio n°8 e non via Santa Maria n°3 come risulta agli atti catastali e dal decreto di pignoramento

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1996 al 09/08/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari	23/02/2002		7143
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio de registro di Cagliari	26/07/1996	1271	81		
Dal 09/08/2007 al 22/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galdiero Antonio	09/08/2007	31599	17799
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità	13/08/2007	34327	22725		



		Immobiliare di Cagliari			
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Cagliari il 13/08/2007
Reg. gen. 34328 - Reg. part. 6707
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Galdiero Antonio
Data: 09/08/2007
N° repertorio: 31600
N° raccolta: 17800

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento di immobili**
Trascritto a Cagliari il 14/02/2023
Reg. gen. 4774 - Reg. part. 3520
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione di tipo economico, disposta su un unico piano sita nella via Sant'Ambrogio n°8 (nell'atto di pignoramento Via Santa Maria n°3) composta da cucina, andito, bagno, ripostiglio ,camera da letto, locale di sgombero e giardino di pertinenza.

Sito in zona periferica del paese, nelle vicinanze sono presenti, istituti scolastici, di primo e secondo grado, attività commerciali di piccole dimensioni.



CONFINI

Confina a Nord con proprietà **** Omissis **** a est con proprietà **** Omissis **** Sud con proprietà **** Omissis **** a Ovest con la via Sant'Ambrogio

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,54 mq	71,82 mq	1	61,60 mq	3,60 m	terra
Cortile	30,31 mq	30,31 mq	0,18	5,46 mq	0,00 m	
Giardino	213,00 mq	213,00 mq	0,18	38,34 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				105,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta essere discreto

PARTI COMUNI

NON SONO PRESENTI PARTI COMUNI

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	566			A4		3 vani	67	111,55	Terra	

Corrispondenza catastale

Da un confronto della planimetria catastale presentata in data 11/10/1940 e presente agli atti catastali e dalle risultanze delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo si sono rilevate delle difformità consistenti nella diversa disposizione degli spazi interni.



Nella planimetria agli atti vengono rappresentati una cucina e 2 vani comunicanti tra loro senza corridoio, una tettoia posta sul retro e due cortili, non veniva rappresentato il servizio igienico.

Allo stato attuale l'immobile risulta composto da una cucina, un corridoio di disimpegno, un vano bagno un vano ripostiglio una camera da letto, un locale di sgombero realizzato nello spazio dove in origine si trovava la tettoia e due cortili.

Si allegano le planimetrie dello stato attuale la planimetria catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 566 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 67 Rendita € 111,55 Piano Terra
Dal 17/03/1996 al 09/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 566 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 67 Rendita € 111,55 Piano Terra
Dal 09/08/2007 al 02/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 566 Categoria A4, Cons. 3 vani Superficie catastale 67 Rendita € 111,55 Piano Terra

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967 successivamente è stata inoltrata al comune di Uta in data 09/11/2007 prot. 1468 una comunicazione, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n°23/85, per opere di manutenzione ordinaria per diversa distribuzione degli spazi interni e adeguamento igienico sanitario.

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risulta conforme a quanto autorizzato, fatta eccezione dell'inversione di utilizzo degli ambienti del bagno e del ripostiglio, che non costituiscono una difformità rilevante.

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

Fabbricato realizzato in muratura portante con muri di fango e paglia, copertura tradizionale in legno con manto di tegole tipo coppo tetto a capanna. Con pareti esterne interne intonacate e tinteggiate. Pavimentazione in gres ceramico. Infissi interni ed esterni in legno.

Impianto elettrico e idrico presenti sotto traccia mancano le certificazioni

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Uta (CA) - Via Sant'Ambrogio n°8

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

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Occupato dalla **** Omissis **** ex coniuge dell'esecutato e dal loro figlio minore, **** Omissis ****, a seguito di decreto di separazione del tribunale di Cagliari n°852/2018 che concede il diritto di abitazione nell'immobile alla signora Pisu, che in caso di vendita dovrà lasciare libero l'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

non presenti

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Uta (CA) - Via Sant'Ambrogio n°8
 Trattasi di abitazione di tipo economico, disposta su un unico piano sita nella via Sant'Ambrogio n°8 (nell'atto di pignoramento Via Santa Maria n°3) composta da cucina, andito, bagno, ripostiglio, camera da letto, locale di sgombero e giardino di pertinenza. Sito in zona periferica del paese, nelle vicinanze sono presenti, istituti scolastici, di primo e secondo grado, attività commerciali di piccole dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 566, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 94.860,00
 Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m2). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione. A tale scopo, di unità immobiliari in zona urbanistica D3 ovvero produttiva e commerciale, sono stati presi in considerazione i valori relativi ad immobili nella stessa zona, in analoghe condizioni. Sono stati individuati alcuni immobili "comparabili" ovvero oggetto di compravendita negli ultimi tre anni, nelle zone prossime all'ubicazione di quelli di interesse e con caratteristiche affini. Tale metodologia, che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, è applicabile a tutti i tipi di unità per le quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni. Le compravendite attuali non sono numerose, tuttavia sulle alienazioni più recenti, le agenzie interpellate hanno fornito, per immobili ad uso residenziale, valori compresi tra 700,00 e 1.100,00 €/m2 per le abitazioni di tipo economico simili a quella oggetto della stima. Sulla base di quanto rilevato in loco, con particolare riferimento alla posizione rispetto al centro urbano, sia che dai centri urbani limitrofi e alle caratteristiche costruttive, in rapporto alla vetusta dell'immobile e allo stato di manutenzione, si ritiene congruo un valore pari a 900,00 €/m2 Per tutto quanto detto, risulta congruo il seguente valore: Valore dell'immobile: €/mq 900,00 x 105,40 m2 = €94.860,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Uta (CA) - Via Sant'Ambrogio n°8	105,40 mq	900,00 €/mq	€ 94.860,00	100,00	€ 94.860,00
				Valore di stima:	€ 94.860,00

Valore di stima: € 94.860,00

Valore finale di stima: € 94.860,00



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 28/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ambu Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - comunicazione esecuzione lavori edili
- ✓ N° 6 Tavola del progetto
- ✓ N° 7 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 8 Altri allegati - certificato di stato civile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria stato attuale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Decreto omologazione separazione consensuale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Uta (CA) - Via Sant'Ambrogio n°8
Trattasi di abitazione di tipo economico, disposta su un unico piano sita nella via Sant'Ambrogio n°8 (nell'atto di pignoramento Via Santa Maria n°3) composta da cucina, andito, bagno, ripostiglio ,camera da letto, locale di sgombero e giardino di pertinenza. Sito in zona periferica del paese, nelle vicinanze sono presenti, istituti scolastici, di primo e secondo grado, attività commerciali di piccole dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 566, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 94.860,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 319/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.860,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Uta (CA) - Via Sant'Ambrogio n°8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 566, Categoria A4	Superficie	105,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta essere discreto		
Descrizione:	Trattasi di abitazione di tipo economico, disposta su un unico piano sita nella via Sant'Ambrogio n°8 (nell'atto di pignoramento Via Santa Maria n°3) composta da cucina, andito, bagno, ripostiglio ,camera da letto, locale di sgombero e giardino di pertinenza. Sito in zona periferica del paese, nelle vicinanze sono presenti, istituti scolastici, di primo e secondo grado, attività commerciali di piccole dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

