
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nonnis Federico Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 331/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****

Via *****

Nata a *****

Codice fiscale: *****

Via *****

09015 - *****

Nata a *****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione	5
Confini	5
Consistenza	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Composizione lotto	7
Titolarità	7
Stato di occupazione	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 331/2022 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.000,00	10

INCARICO

In data 10/08/2023, il sottoscritto Geom. Nonnis Federico Antonio, con studio in Via Liguria, 5 - 09013 - Carbonia (SU), email federicononnis@gmail.com, PEC federicoantonio.nonnis@geopec.it, Tel. 340 4029252, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appartamento con pertinenza ubicati a Domusnovas (SU) - Via Dessì n.10

PRECISAZIONI

L'abitazione oggetto di stima fa parte di un fabbricato composto da un piano seminterrato e da due piani fuori terra. Nel piano seminterrato sono ubicati quattro garage di pertinenza alle quattro abitazioni poste ai due piani superiori, due per piano. Il fabbricato è ubicato sul lato sud/ovest del lotto in aderenza con un altro immobile, attorno agli altri tre lati si sviluppa il cortile comune con tutte le unità immobiliari componenti il fabbricato. Il lotto è completamente recintato e risultano due ingressi comuni, un cancello carraio e uno pedonale ubicati sulla via Dessì.

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1999 al 06/12/2016	1) ***** , nata a ***** (SU) il **/**/****, cod. fisc. ***** , proprietà Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni; 2) ***** nato a ***** (SU) il **/**/****, cod. fisc. ***** , Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE MAGISTRIS CARLO sede Iglesias	30/09/1999	80364	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2016 al 24/08/2023	1) ***** nata a ***** (SU) il **/**/****, cod. fisc. ***** , Proprieta' 1/2; 2) ***** nata a ***** (SU) il **/**/****, cod. fisc. ***** , Proprieta' 1/2.	TRASFERIMENTO DI IMMOBILI IN ESECUZIONE DI ACCORDI FRA CONIUGI IN SEDE DI SEPARAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUXEDDU MICHELE Sede SERRAMANNA	06/12/2016	17520	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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.

Conferma la relazione notarile già in atti causa del Dr Alessio Sanna, notaio in Nuoro iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Sassari, Tempio Pausania, con studio al Corso Garibaldi n.58.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedere allegato 6.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Cagliari il 30/08/1999
 Reg. gen. 24463 - Reg. part. 4486
 Quota: 1/1
 Importo: € 119.818,00
 A favore di xxxxxxxx
 Contro xxxxxxxxxxxx
 Capitale: € 59.909,00
 Percentuale interessi: 5,00 %
 Rogante: DE MAGISTRIS CARLO MARIO
 Data: 27/08/1999
 N° repertorio: 79948
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Cagliari il 24/09/2010
 Reg. gen. 31886 - Reg. part. 8298
 Quota: 1/1
 Importo: € 219,84
 A favore di xxxxxxxx
 Contro xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx
 Capitale: € 109,92
 Percentuale interessi: 7,485 %
 Rogante: RICETTO ENRICO

Data: 21/09/2010
N° repertorio: 40285/18044

Trascrizioni

- **112 COMPRAVENDITA**
Trascritto a Cagliari il 01/10/1999
Reg. gen. 27457 - Reg. part. 17935
Quota: 1/1
A favore di xxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxx
- **126 COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a Cagliari il 01/10/1999
Reg. gen. 27452 - Reg. part. 17932
Quota: 1/1
A favore di xxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxx
- **100 TRASFERIMENTO DI IMMOBILI IN ESECUZIONE DI ACCORDI FRA CONIUGI IN SEDE DI SEPARAZIONE**
Trascritto a Cagliari il 19/12/2016
Reg. gen. 35441 - Reg. part. 26871
Quota: 1/2
A favore di xxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxx
- **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Cagliari il 08/11/2022
Reg. gen. 36075 - Reg. part. 26831
Quota: 1/1
A favore di xxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxx

DESCRIZIONE

CONFINI

L'appartamento al piano primo confina a sud con un altro appartamento, subalterno 8, intestato a xxxxxxxx nato a xxxxxxxx (SU) il xx/xx/xxxx cod. fisc. xxxxxxxxxxxx confina a nord, est e ovest con l'area comune ai sub.1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 identificata con il subalterno 5.

Il garage al piano seminterrato confina a sud con un altro garage, subalterno 3, intestato a xxxxxx nato a xxxxxxxx (GR) il xx/xx/xxxx cod. fisc. xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx (SU) il xx/xx/xxxx cod. fisc. xxxxxxxxxxxx, confina a nord, est e ovest con l'area comune ai sub.1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 identificata con il subalterno 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,79 mq	104,60 mq	1	104,60 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	21,26 mq	22,78 mq	0,25	5,70 mq	0,00 m	Primo
Cantina e posto auto	48,68 mq	54,83 mq	0,60	32,90 mq	2,30 m	Seminterrato
Superficie convenzionale complessiva:				143,20 mq		

I beni sono individuati distintamente in catasto ma non vendibili separatamente in quanto i parcheggi previsti per legge per l'edificazione del fabbricato sono individuati esclusivamente nel garage al piano seminterrato e non vi è altra possibilità all'interno del lotto.

PARTI COMUNI

L'intero cortile attorno al fabbricato e l'ingresso pedonale al piano seminterrato sono Bene Comune Non Censibile a tutte le unità immobiliari componenti il fabbricato e risulta identificato con il subalterno 5.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	18	1391	9		A3	2	6,5	102	369,27	T-1	
A	18	1391	4		C6	U	48,00	53,00	94,2	S1	

Il sottoscritto dichiara che non sono necessarie eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto in quanto gli immobili risultano correttamente identificati e rappresentati, non risultano difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni e l'accatastamento delle unità immobiliari risulta regolare.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato e l'area di pertinenza sono ubicati, secondo il PUC vigente del Comune di Domusnovas in zona "B" sottozona "B2" descritta all'art.16 delle NTA:

"Articolo 16 - Le Zone B Confermate: Sottozone B1, B2

Le zone omogenee B confermate sono articolate in sottozone, differenziate con i simboli che seguono, in relazione alle caratteristiche prevalenti ed alle particolari prescrizioni per gli interventi edilizi: B1, B2.

Sottozone B2 - Completamento esterno

Comprendono il tessuto urbano sviluppatosi intorno al nucleo antico del paese, già individuato nel previgente P.d.F., comprendente le sottozone B2 e le sottozone B3, queste ultime consolidatesi con analoghe caratterizzazioni

tipologiche e con pari indici fondiari. Sono caratterizzate da edifici in prevalenza unifamiliari, isolati e con uno o due piani fuori terra.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei parametri urbanistici generali e delle prescrizioni particolari che seguono:

La densità fondiaria non può superare i 2,00 m³/m².

Gli edifici, se isolati nel lotto, devono rispettare i distacchi minimi di 5,00 m dall'asse della strada e dagli altri confini di lotto; comunque il distacco tra gli edifici non potrà essere inferiore a 8,00 m. Possono anche essere arretrati rispetto al filo strada, a condizione che siano risolti architettonicamente tutti i prospetti: in tal caso l'area antistante dovrà essere destinata a verde e/o parcheggi."

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Domusnovas, con richiesta di accesso agli atti prot. n.9330 del 24/08/2023, è emerso che l'edificio è stato realizzato con regolare Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.19 del 02/04/1996 e dalla successiva Concessione Edilizia n.29 del 16/06/1998 per variante in corso d'opera (vedere allegato 3). Inoltre, in data 12/11/1999 risulta rilasciata da Comune di Domusnovas l'agibilità riferita all'intero fabbricato (vedere allegato 4).

Il sottoscritto dichiara che l'immobile **risulta essere regolare sotto il profilo edilizio**, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è caratterizzato da un ossatura portante realizzata in calcestruzzo armato impostata su fondazioni continue, pilastri e tetto di copertura a padiglione.

I solai sono tutti realizzati in latero cemento con pignatte spessore 16 cm + 4 cm di caldana.

Le tamponature esterne sono del tipo a cassetta, costituite da una doppia muratura in laterizio con interposto pannello isolante.

Le tramezzature sono realizzate con mattoni forati spessore 8 cm.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, collegati alle reti urbane e funzionanti.

I pavimenti e i rivestimenti di bagno e cucina sono in gres, la scala di accesso è rivestita con lastre di granito.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparella esterna in pvc, le porte interne sono in legno tamburato

L'altezza utile interna del piano seminterrato è pari a 2,30 m, quella dell'abitazione è di 2,70 m.

COMPOSIZIONE LOTTO

I parcheggi previsti per legge per l'edificazione del fabbricato sono ubicati nella pertinenza al piano seminterrato e non c'è alcuna possibilità di individuarli nel cortile esterno, pertanto anche se l'abitazione e il garage risultano individuati distintamente in catasto formano un unico lotto. Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con pertinenza (garage) ubicati a Domusnovas (SU) - Via Dessì n.10

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Via ***** n.**
09015 - ***** (SU)
Nato a Iglesias il **/**/****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Via ***** n.**
***** - ***** (SU)
Nato a ***** il **/**/****

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalle esecutate, le Sig.re ***** e *****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Il fabbricato è composto da quattro unità abitative non costituite in condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con pertinenza (cantina/posto auto) ubicati a Domusnovas (SU) - Via Dessì n.10.
Unità immobiliare per Civile abitazione situata al piano primo del maggior fabbricato composto da due piani fuori terra, con due abitazioni per piano, e da un piano seminterrato suddiviso in numero quattro garage. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un vano scala indipendente con porta d'ingresso ubicata nel cortile fronte strada. Al garage di pertinenza si accede dal cortile sul lato posteriore il fabbricato o attraverso una scala con corridoio comune ubicata nella parte di cortile sul fronte strada. Tutto il cortile esterno e l'accesso alle cantine sono beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato. L'abitazione ha una superficie utile residenziale di 87.69 mq ed una superficie utile non residenziale di 21.04 mq, è composta da tre camere da letto, un soggiorno/cucina, un bagno, un disimpegno e due balconi. Il garage è un unico vano di 48.00 mq. Gli immobili sono identificati al catasto Fabbricati nella Sez. A Fg. 18, Part. 1391, Sub. 9, Categoria A3 e Sez. A Fg. 18, Part. 1391, Sub. 4, Categoria C6

Il metodo di stima che si intende adottare, quale rappresentativo per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, è quello in base ai prezzi di mercato praticati in zone che, per caratteristiche intrinseche e

generali, si possano ritenere simili al bene oggetto di stima. A seguito di un indagine di mercato effettuata presso operatori locali del settore immobiliare, con riferimento a beni analoghi per dislocazione e tipologia, con uguale dotazione di spazi di pertinenza, completi nelle finiture e con un normale stato di conservazione, è stato rilevato il seguente prezzo medio per unità di superficie commerciale ritraibili in condizioni di ordinarietà e pari a 850,00€/mq.

Calcolo valore commerciale immobili:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento con garage. Domusnovas (SU) - Via Dessi n.10	143,20 mq	850,00 €/mq	€ 121.720,00	100,00	€ 121.720,00
				Valore di stima:	€ 121.720,00

Valore di stima: € 121.720,00

Valore finale di stima in cifra tonda: € 122.000,00

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.

Carbonia, li 15/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nonnis Federico Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure catastali (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia n.29/1998 (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ N° 5 Certificati di residenza e di morte (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ N° 6 Visure ipotecarie (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ N° 7 Fotografie (Aggiornamento al 30/10/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento con pertinenza (cantina/posto auto) ubicati a Domusnovas (SU) - Via Dessì n.10.

Unità immobiliare per Civile abitazione situata al piano primo del maggior fabbricato composto da due piani fuori terra con due abitazioni per piano e un piano seminterrato suddiviso in numero quattro cantine/posto auto. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un vano scala indipendente con porta d'ingresso ubicata sul cortile fronte strada. Alla cantina/posto auto di pertinenza si accede dal cortile esterno o attraverso una scala con corridoio comune alle altre unità. Tutto il cortile esterno e l'accesso alle cantine sono beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1391, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 18, Part. 1391, Sub. 4, Categoria C6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con la Concessione Edilizia n.19 del 02/04/1996, successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n.29 del 16/06/1998 per variante in corso d'opera. In data 12/11/1999 risulta rilasciata da Comune di Domusnovas l'agibilità riferita all'intero fabbricato.

Prezzo base d'asta: € 122.000,00

Schema riassuntivo

Esecuzione Immobiliare 331/2022 del R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Domusnovas (SU) - Via Dessì n.10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con pertinenza Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1391, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 18, Part. 1391, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	143,20 mq
Descrizione:	Unità immobiliare per Civile abitazione situata al piano primo del maggior fabbricato composto da due piani fuori terra, con due abitazioni per piano, e da un piano seminterrato suddiviso in numero quattro cantine/posto auto. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un vano scala indipendente con porta d'ingresso ubicata sul cortile fronte strada. Alla cantina/posto auto di pertinenza si accede dal cortile sul lato posteriore del fabbricato o attraverso una scala con corridoio comune alle altre unità ubicata sulla parte del cortile fronte strada. Tutto il cortile esterno e l'accesso alle cantine sono beni comuni non censibili a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalle esecutate, le Sig.re #***** e *****#.		