

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lucca Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 400/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Provenienze Ventennali.....	3
Formalità pregiudizievoli.....	3
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Titolarità	9
Stato di occupazione.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Patti	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 400/2021 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 138.175,56	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

All'udienza del 14/06/2023, il sottoscritto Ing. Lucca Maurizio, con studio in Via Vittorio Veneto, 42 - 09123 - Cagliari (CA), email studiolucca@tiscali.it, PEC maurizio.lucca@ingpec.eu, Tel. 3284522198, Fax 1782761697, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2023 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 Muravera (SU) - Via Saturno, 20, piano T, 1, S (Coord. Geografiche: 548503.82 m E, 4363737.74 m N)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1990	**** Omissis ****	Atto di Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Contu Felice	30/12/1990	315537	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	09/01/1991	628	524
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Cagliari il 09/09/2015
 Reg. gen. 24275 - Reg. part. 2860
 Importo: € 220.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 110.000,00
 Percentuale interessi: 2,775 %
 Rogante: Paganelli Ivo
 Data: 08/09/2015
 N° repertorio: 16550
 N° raccolta: 6493
 Note: Interveniva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la signora **** Omissis **** nata a Cagliari il 06/02/1968
- Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo
 Iscritto a Cagliari il 22/11/2019
 Reg. gen. 33803 - Reg. part. 5097
 Importo: € 80.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 81.412,00
 Rogante: Paganelli Ivo
 Data: 07/11/2019
 N° repertorio: 17252
 N° raccolta: 7078
 Note: Si riporta la condizione a cui è sottoposta l'ipoteca: Il signor **** Omissis **** ha dichiarato di consentire ipoteca sull'immobile di seguito descritto, a favore della società "Bene Assicurazioni A.p.a.", per la complessiva somma di euro 80.000,00 (ottantamila), a garanzia di un debito di euro 81.412,00 (ottantunomilaquattrocentododici). Costituisce oggetto di ipoteca: fabbricato per civile abitazione in comune di muravera, via saturno n.20, edificato su piano seminterrato, piano terra e primo piano, composto da garage, locale di sgombero e lavanderia al piano seminterrato, da ingresso-soggiorno-pranzo, cucinino, bagno e due verande al piano terra e da tre vani, bagno, ripostiglio e una veranda al primo piano, confinante con strada per due lati e con proprietà gian carlo zinzula. detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati come segue: foglio 4, mappale numero 1044 (millequarantaquattro), categoria a/2, classe 7, vani 8 (otto), rc euro 557,77. l'immobile oggetto di ipoteca e raffigurato nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera a). La signora **** Omissis **** ha dichiarato di prestare il proprio consenso alla concessione del diritto di ipoteca sull'immobile in precedenza descritto, così come consentito dall'articolo 3 della convenzione matrimoniale di costituzione di fondo patrimoniale di cui all'atto per rogito del dr. Ivo Paganelli, notaio in Cagliari, in data 3 ottobre 2006, repertorio n. 13963/4684, trascritto in data 12 ottobre 2006, nn. 41977/28127. Pertanto i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno dichiarato e dato atto: l'ipoteca che sarà iscritta in esecuzione dell'atto che si pubblica sarà a loro pienamente opponibile a nulla valendo la preventiva deduzione dei beni immobili oggetto di ipoteca nel fondo patrimoniale; l'atto che si pubblica e' stipulato per far fronte ai bisogni della famiglia; per quanto possa occorrere hanno prestato il proprio consenso affinché, nei soli rapporti con la società Bene Assicurazioni s.p.a. e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, non abbia alcuna vigenza il fondo patrimoniale dagli stessi costituito con l'atto per rogito del notaio Ivo Paganelli citato in precedenza ed avente ad oggetto l'immobile oggetto di ipoteca. la parte concedente, ha dichiarato, ai fini dell'iscrizione ipotecaria: per accordi intercorsi con il creditore, il capitale non è fruttifero di interessi; il debito sarà restituito in 120 (centoventi) rate mensili di euro 678,44 (seicentosestantotto virgola quarantaquattro), con scadenza l'ultimo giorno di ciascun mese a decorrere dal corrente mese di novembre 2019 sino al mese di ottobre 2029.



Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Cagliari il 12/10/2006

Reg. gen. 41977 - Reg. part. 28127

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Cagliari il 13/12/2021

Reg. gen. 39729 - Reg. part. 29454

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

Il cespite immobiliare oggetto di perizia risulta essere composto da una u.i. per Civile abitazione monofamiliare in fabbricato avente disposizione a schiera. E' situato presso il Comune di Muravera e facente parte di un progetto di lottizzazione per edilizia agevolata convenzionata. L'intervento ha previsto la realizzazione di n. 10 u.i. su più piani (lotto 14 assegnato all'esecutato) nel Piano di Zona redatto dal Comune di Muravera in località denominata "Sa Nebidedda" e realizzata dalla Cooperativa "HABITARE a.s.l" tra il 1986 ed il 1990. Trovati in area collinare e periferica del Comune ed i fabbricati risultano sviluppati in direzione N-O e S-E e su un terreno avente pendenza variabile pertanto parti risultano seminterrate (garage e cantine). L'alloggio prevedevano una superficie utile di circa 95,00 mq, 18 mq. di posto auto oltre una superficie variabile fino ad un massimo di 38 mq. per locali accessori; il tutto sviluppato su tre livelli. Nel primo livello trovano posto un garage con accesso dalla via principale (via Saturno) e locali accessori parzialmente interrati, al secondo livello è ubicata la zona giorno con l'ingresso, la zona pranzo, la cucina, il bagno ed il locale è comunicante con il cortile posteriore terrazzato. Al secondo livello c'è la zona notte che risulta composta da tre camere da letto, un bagno ed un servizio.

L'u.i. è individuata presso il N.C.E.U. al Foglio 4, mappale 1044. L'impianto di riscaldamento è di tipo a pompa di calore e risultano assenti le certificazioni impiantistiche.

CONFINI

Il fabbricato confina a Sud con il lotto n. 13, a Nord con il lotto n. 15, a Nord-Est confina la via Saturno e a SUD-Ovest con l'area cortilizia terrazzata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,55 mq	128,61 mq	1	128,61 mq	2,70 m	terra e primo
Locali accessori	51,26 mq	62,14 mq	0,20	12,43 mq	2,40 m	seminterrato



Balcone coperto	3,99 mq	4,54 mq	0,40	1,82 mq	0,00 m	primo
Cortile terrazzato	127,00 mq	135,80 mq	0,10	13,58 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto ingresso	9,93 mq	11,36 mq	0,25	2,84 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				159,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel conteggio della superficie del cespite non sono stati considerati i vani oggetto di difformità edilizie in quanto verranno eliminate. Si allega il computo metrico con l'indicazione del costo che andrà in detrazione al valore stimato dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ha uno stato conservativo normale, non sono presenti situazioni di ammaloramento di intonaci o di pitture in genere nei vani abitabili (come da analisi termografica che ha presentato esclusivamente evidenze di ponti termici di cordoli, infissi o punti d'angolo pareti/soffitti e pareti/pavimenti) contrariamente ai vani accessori situati al piano seminterrato dove si possono osservare gli effetti dell'umidità di risalita e scarsa manutenzione.

Gli infissi esterni sono in legno e dotati di vetrocamera e dotati di persiane esterne ad alette fisse sempre in legno.

Le finiture sono di livello economico, i pavimenti sono in maiolica come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura mentre le pedate della scala sono in marmo tipo nero africa e le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre l'impianto di riscaldamento è di tipo a pompa di calore.

Dal punto di vista igienico sanitario si segnala che la camera da letto padronale al primo piano e il bagno al piano terra non soddisfano i requisiti minimi; la prima presenta una superficie aero-illuminante inferiore ad 1/8 della superficie utile ed inoltre risulta non conforme al progetto approvato di cui alla C.E. n. 2697 del 21/09/1988, mentre risulta assente l'antibagno quale filtro tra salone e il bagno stesso, contrariamente al progetto approvato.

L'u.i. al piano interrato destinata a garage e cantina, presenta un camino, un accesso aggiuntivo a due vani non autorizzati ed originariamente progettati come vuoti tecnici. Gli infissi esterni presenti sono in alluminio.

Al piano primo, dotato di copertura a falde inclinate, è presente un balcone coperto con affaccio sulla via Saturno.

PARTI COMUNI

Non si segnalano 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
	4	1044			A2	7	8 vani	178	557,77	ST-T--1	

Corrispondenza catastale

Presenza di diversa distribuzione interna del piano terra, presenza di camino al piano seminterrato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1044 Categoria EU
Dal 30/12/1990 al 28/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1044 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 Rendita € 619,75 Piano ST - T - 1
Dal 28/09/1993 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. A, Part. 1044 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 Rendita € 557,77
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1044 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 Superficie catastale 178 Rendita € 557,77 Piano ST - T - 1

Il sig. **** Omissis **** nato a MURAVERA (SU) il 15/07/1959 **** Omissis **** divenne proprietario per la quota

di 1/1 con atto di assegnazione del 30/12/1990 ricevuto dal Notaio Contu Felice in Cagliari (CA) numero 315537 di

repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 09/01/1991 ai numeri 628/524, da Società

Cooperativa Edilizia "Habitate a r.l." sede in Muravera (CA) codice fiscale 80000680928 ha ceduto con l'atto di assegnazione del fabbricato ma conserva l'onere del conguaglio per il diritto di proprietà sull'area nella quale è stato realizzato l'immobile. (vd. Allegato n. 11)



NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, rientra all'interno della ZONA "C" sottozona "C 1"

Nelle zone C è consentita la costruzione e di ampliamento residenziale urbanistico soltanto in seguito all'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

In tutte le zone C valgono le seguenti norme tecniche:

- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti m. 10.00 e non inferiore all'altezza del fabbricato più alto;
- distanza minima tra confini pari a mt. 5, salva possibilità di costruzione in aderenza;
- distanza da filo stradale mt. 3;
- indice di fabbricabilità fondiario 2.8 mc/mq;
- altezza massima m. 8,5;
- rapporto di copertura 1/3;
- sono vietate costruzioni accessorie staccate dal fabbricato principale;
- sono vietati laboratori nocivi o molesti o grandi depositi da ubicarsi nella zona D.

Il piano di riferimento del lotto in Comune di Muravera (PEEP) è il Piano denominato "Piano di Zona 167", avente superficie territoriale mq. 42825,30, superficie fondiaria mq. 25527,50, indice Territoriale mc/mq 0,94, indice Fondiario mc/mq 1,58, Volume territoriale mc 40408,00, Volume Fondiario mc 40408,00, superficie di Viabilità mq 9334,00 ed approvato con d.c.c. n. 103 del 27/10/1976, D.A. n. 886/U del 26/09/1977 e D.A. n. 1404/U del 09/12/1977.

Vedasi allegato certificato di destinazione urbanistica.

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il progetto finale ha riguardato la variante di cui alla C.E. n. 2697 del 21/09/1988 che ha previsto la realizzazione di n. 10 u.i. su più piani (lotto 14 assegnato all'esecutato) ed in località denominata "Sa Nebidedda" e realizzata dalla Cooperativa "HABITARE a.s.l" tra il 1986 ed il 1990.

Trovasi in area collinare e periferica del Comune ed i fabbricati risultano sviluppati in direzione N-O e S-E e su un terreno avente pendenza variabile pertanto parti risultano seminterrato (garage e cantine). L'alloggio prevedeva una superficie utile di circa 95,00 mq, posto auto di 18 mq. oltre una superficie variabile fino ad un massimo di 38 mq. per locali accessori; il tutto sviluppato su tre livelli.

L'immobile risulta non conforme dal punto di vista igienico sanitario, infatti si segnala il mancato raggiungimento della superficie minima di areazione ed illuminazione per la camera da letto matrimoniale al primo piano ovvero non viene soddisfatto il rapporto di 1/8 tra superficie utile e superficie finestrata. Il bagno al piano terra è privo di antibagno e risulta non conforme al progetto approvato di cui alla C.E. n. 2697 del 21/09/1988 per diversa distribuzione interna. Al piano seminterrato sono state create due aperture al fine di permettere l'accesso a due vuoti tecnici uno sul fronte principale ed uno su quello posteriore. Le difformità



sono sanabili mediante il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a €. 500,00 ai sensi del comma 2 art. 15 L.R. 23/85, chiusura delle aperture dei vuoti tecnici, modifica di una finestra ed inserimento di nuovo infisso ed inserimento della porzione di tramezzo mancante al fine di separare il bagno al piano terra dal salone/pranzo. Il costo della messa in pristino è stato calcolato mediante computo metrico allegato alla presente perizia e detratto dal valore estimativo del cespite.

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 cespite dal punto di vista costruttivo è stato realizzato con struttura portante in cemento armato intelaiato costituito da pilastri poggianti su fondazioni continue, solai in laterocemento con travetti prefabbricati. I muri perimetrali ai piani fuori terra sono in cassa vuota di latero e rifiniti con intonaco e tinteggiati sia internamente con esternamente.

Il fabbricato è esposto a Nord-Est, le altezze interne sono mt 2.40 al piano seminterrato, mt. 2.70 al piano terra e mt. 2.70 media al piano sottotetto che risulta coperta da un tetto a doppia falda.

I pavimenti sono in maiolica come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura mentre le pedate della scala sono in marmo tipo nero africa e le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre l'impianto di riscaldamento è di tipo a pompa di calore.

L'impianto elettrico è sotto traccia e non sono presenti certificazioni documentate.

Il piano cantinato è accessibile direttamente dalla via Saturno mediante un cancello ad ante ed apertura manuale. Il fabbricato è disposto su un terreno terrazzato ed il piano terra risulta sopraelevato di circa mt. 2.70 rispetto all'ingresso del lotto sulla via Saturno e si raggiunge dopo aver superato una scalinata articolata. Dal piano terra è possibile accedere al cortile posteriore ed altri due aree poste su differenti livelli accessibili mediante scalini laterali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Abitazione su proprietà superficaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il bene oggetto di pignoramento risulta di titolarità esclusiva dell'esecutato ma è presente un onere sul diritto stesso da parte del Comune di Muravera. Con la risposta del 05/02/2024 il Comune di Muravera Servizio



Amministrativo dichiara di essere creditore nei confronti dell'esecutato per il conguaglio dell'onere di cessione dell'area, come da convenzione Rep. n. 315094 volume n. 34220 del 08/11/1990, per un importo pari ad euro 4.629,30. (vd. Allegato n. 11).

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato il sig. **** Omissis **** nato il 15/07/1959 in MURAVERA (CA), (C.F. **** Omissis ****)

dai figli:

-**** Omissis **** nata il 28/11/1989 in CAGLIARI (CA),(C.F. **** Omissis ****);

-**** Omissis **** nato il 03/07/1998 in MURAVERA (CA), (C.F. **** Omissis ****);

-**** Omissis **** nata il 10/06/1999 in MURAVERA (CA),(C.F. **** Omissis ****)

e dal coniuge

-**** Omissis **** nata il 06/02/1968 in CAGLIARI (CA), (C.F. **** Omissis ****)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si segnalano o non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali o dell'esistenza di un condominio.

PATTI

Con la risposta del 05/02/2024 il Comune di Muravera Servizio Amministrativo dichiara di essere creditore nei confronti dell'esecutato per il conguaglio dell'onere di cessione dell'area, come da convenzione Rep. n. 315094 volume n. 34220 del 08/11/1990, per un importo pari ad euro 4.629,30. (vd. Allegato n. 11). Non si segnalano altri patti o atto/contratto di locazione/comodato attivo riferibile all'immobile indicato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

Si segnala la presenza del diritto di proprietà sull'area derivante dall'atto di convenzione tra la ditta lottizzante ed il Comune di Muravera; con la risposta del 05/02/2024 il Comune di Muravera Servizio Amministrativo dichiara di essere creditore nei confronti dell'esecutato per il conguaglio dell'onere di cessione dell'area, come da convenzione Rep. n. 315094 volume n. 34220 del 08/11/1990, per un importo pari ad euro 4.629,30. (vd. Allegato n.11)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto e non soggetto ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Saturno, 20, piano T, 1, S

Il cespite immobiliare oggetto di perizia risulta essere composto da una u.i. per Civile abitazione monofamiliare in fabbricato avente disposizione a schiera. E' situato presso il Comune di Muravera e facente parte di un progetto di lottizzazione per edilizia agevolata convenzionata. L'intervento ha previsto la realizzazione di n. 10 u.i. su più piani (lotto 14 assegnato all'esecutato) nel Piano di Zona redatto dal Comune di Muravera in località denominata "Sa Nebidedda" e realizzata dalla Cooperativa "HABITARE a.s.l" tra il 1986 ed il 1990. Trovasi in area collinare e periferica del Comune ed i fabbricati risultano sviluppati in direzione N-O e S-E e su un terreno avente pendenza variabile pertanto parti risultano seminterrate (garage e cantine). L'alloggio prevedevano una superficie utile di circa 95,00 mq, 18 mq. di posto auto oltre una superficie variabile fino ad un massimo di 38 mq. per locali accessori; il tutto sviluppato su tre livelli. Nel primo livello trovano posto un garage con accesso dalla via principale (via Saturno) e locali accessori parzialmente interrati, al secondo livello è ubicata la zona giorno con l'ingresso, la zona pranzo, la cucina, il bagno ed il locale è comunicante con il cortile posteriore terrazzato. Al secondo livello c'è la zona notte che risulta composta da tre camere da letto, un bagno ed un servizio. L'u.i. è individuata presso il N.C.E.U. al Foglio 4, mappale 1044. L'impianto di riscaldamento è di tipo a pompa di calore e risultano assenti le certificazioni impiantistiche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1044, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 155.616,56

Nella determinazione del valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive e di finitura interne ed esterne dello stesso oltre che della dotazione impiantistica e dell'attuale stato di conservazione/manutenzione e uso. Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, in seguito ai rilievi in loco, accertamenti, informazioni assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con il bene da stimare, si è proceduto nella valutazione con il metodo sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento degli stessi. Tale criterio si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari per tipologia costruttiva, per tipologia di materiali da costruzione impiegati, per grado di finitura, ubicazione nel contesto, vicinanza alle vie di traffico veicolare e del grado di utilità, stato di manutenzione, etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili di mercato. Si è tenuto infine conto di fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito può essere considerato peraltro il più probabile su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento. Premesso e considerato quanto sopra, formulata infine ogni altra osservazione di perizie e pratica, lo scrivente ritiene assegnare la piena proprietà del bene immobile (vedi allegati onere sul diritto di proprietà sull'area da parte del Comune di Muravera) descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie: nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e delle particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e a situazioni non rilevabili con un semplice sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato conferito), con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente. Il parametro di confronto è il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq.). - Le indagini condotte dallo scrivente hanno preso



anche in considerazione i "Valori di compravendita e di locazione degli immobili residenziali dell'Agenzia del Territorio, del Portale delle esecuzioni Immobiliari di Cagliari, degli operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona e portali web, che hanno portato a identificare univocamente il prezzo di compravendita. - Da queste tabelle, per la zona urbana in questione, considerata l'attuale destinazione a residenza, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà ma simili all'esistente, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra: - Media €/mq 977,00 - Operatori immobiliari - media €/mq. 980,00: - Borsino Immobiliare - media €/mq 945,00, - Requot.com - media €/mq. 836,00, - Osservatorio Immobiliare - media €/mq. 1150,00. Lo scrivente ritiene di ridurre il prezzo proposto alla luce di adeguamenti e correzioni per: - Riduzione del valore valutato nel 3% dell'importo venale, di cui sopra, per assenza di garanzia per vizi; - Riduzione per la procedura di sanatoria edilizia, diritti comunali e catastali, sanzione, oneri del consulente tecnico per sanatoria edilizia, agibilità e variazione catastale. Valutabili in circa €. 8000,00 (valore minimo compreso della sanzione di sanatoria); - Riduzione per conguaglio nei confronti del Comune di Muravera per il trasferimento del diritto di proprietà per €. 4629,30 - Tale valutazione del cespite è effettuata a corpo nelle condizioni in cui si sono rilevate al momento dell'ispezione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Muravera (SU) - Via Saturno, 20, piano T, 1, S	159,28 mq	977,00 €/mq	€ 155.616,56	100,00	€ 155.616,56
				Valore di stima:	€ 155.616,56

Valore di stima: € 155.616,56

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Sanzioni di regolarizzazione urbanistica	€	500
Garanzia da Vizi	%	3
Onere ripristino conformità edilizia (vedi computo estimativo)	€	5.143,2
Onere Agibilità + Variazione catastale + pratica di sanatoria per attività libere	€	2.500
Onere conguaglio diritto di proprietà	€	4.629,3

Valore finale di stima: € 138.175,56



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Con la risposta del 05/02/2024 il Comune di Muravera Servizio Amministrativo dichiara di essere creditore nei confronti dell'esecutato per il conguaglio dell'onere di cessione dell'area, come da convenzione Rep. n. 315094 volume n. 34220 del 08/11/1990, per un importo pari ad euro 4.629,30. (vd. Allegato n. 11)

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 06/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lucca Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL01_INCARICO_INFORMATIVA REGE 400-2021 (Aggiornamento al 13/09/2023)
- ✓ N° 1 Foto - ALL02-RILIEVO_FOTOGRAFICO_RGE400-21 (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL03-RILIEVO_IMMOBILE-DIFFORMITA_RGE400-21 (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - ALL04-CATASTALE_PLANIMETRIA_RGE400-21 (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - ALL05-CATASTALI_VISURE_RGE400-21 (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL06_RICERCA_CONSERVATORIA_RGE400_21 (Aggiornamento al 09/01/2024)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - ALL07-CONCESSIONI COMUNALI_RGE400-21 (Aggiornamento al 20/10/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALL08-CERT_DEST_URB_RGE400-21-F4-_m_1044 (Aggiornamento al 24/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL09-CONVENZIONE-COMUNE-HABITARE_REP415094_1990_RGE400_21 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL10-ATTO_ULTRAVENTENNALE_ASSEGNAZIONE_COOPERATIVA_REP315537_1990_RGE400_21 (Aggiornamento al 19/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL11-ATTO_CONGUAGLIO_CESSIONEPROPRIETA_RGE400_21 (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL12_ANAGRAFE_COMUNE_MURAVERA_RGE400_21 (Aggiornamento al 20/09/2023)



- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL13_COMPUTO_ESTIMATIVO_COSTI_RIRPISTINO_RGE_400_21 (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL14_REPORT_TERMOGRAFICO_RGE-400-21 (Aggiornamento al 28/09/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Muravera (SU) - Via Saturno, 20, piano T, 1, S
Il cespite immobiliare oggetto di perizia risulta essere composto da una u.i. per Civile abitazione monofamiliare in fabbricato avente disposizione a schiera. E' situato presso il Comune di Muravera e facente parte di un progetto di lottizzazione per edilizia agevolata convenzionata. L'intervento ha previsto la realizzazione di n. 10 u.i. su più piani (lotto 14 assegnato all'esecutato) nel Piano di Zona redatto dal Comune di Muravera in località denominata "Sa Nebidedda" e realizzata dalla Cooperativa "HABITARE a.s.l" tra il 1986 ed il 1990. Trovasi in area collinare e periferica del Comune ed i fabbricati risultano sviluppati in direzione N-O e S-E e su un terreno avente pendenza variabile pertanto parti risultano seminterrate (garage e cantine). L'alloggio prevedevano una superficie utile di circa 95,00 mq, 18 mq. di posto auto oltre una superficie variabile fino ad un massimo di 38 mq. per locali accessori; il tutto sviluppato su tre livelli. Nel primo livello trovano posto un garage con accesso dalla via principale (via Saturno) e locali accessori parzialmente interrati, al secondo livello è ubicata la zona giorno con l'ingresso, la zona pranzo, la cucina, il bagno ed il locale è comunicante con il cortile posteriore terrazzato. Al secondo livello c'è la zona notte che risulta composta da tre camere da letto, un bagno ed un servizio. L'u.i. è individuata presso il N.C.E.U. al Foglio 4, mappale 1044. L'impianto di riscaldamento è di tipo a pompa di calore e risultano assenti le certificazioni impiantistiche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1044, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare, oggetto della presente stima, rientra all'interno della ZONA "C" sottozona "C 1" Nelle zone C è consentita la costruzione e di ampliamento residenziale urbanistico soltanto in seguito all'approvazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata. In tutte le zone C valgono le seguenti norme tecniche: - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti m. 10.00 e non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; - distanza minima tra confini pari a mt. 5, salva possibilità di costruzione in aderenza; - distanza da filo stradale mt. 3; - indice di fabbricabilità fondiario 2.8 mc/mq; - altezza massima m. 8,5; - rapporto di copertura 1/3; - sono vietate costruzioni accessorie staccate dal fabbricato principale; - sono vietati laboratori nocivi o molesti o grandi depositi da ubicarsi nella zona D. Il piano di riferimento del lotto in Comune di Muravera (PEEP) è il Piano denominato "Piano di Zona 167", avente superficie territoriale mq. 42825,30, superficie fondiaria mq. 25527,50, indice Territoriale mc/mq 0,94, indice Fondiario mc/mq 1,58, Volume territoriale mc 40408,00, Volume Fondiario mc 40408,00, superficie di Viabilità mq 9334,00 ed approvato con d.c.c. n. 103 del 27/10/1976, D.A. n. 886/U del 26/09/1977 e D.A. n. 1404/U del 09/12/1977. Vedasi allegato certificato di destinazione urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 138.175,56



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 400/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.175,56

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Muravera (SU) - Via Saturno, 20, piano T, 1, S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1044, Categoria A2	Superficie	159,28 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ha uno stato conservativo normale, non sono presenti situazioni di ammaloramento di intonaci o di pitture in genere nei vani abitabili (come da analisi termografica che ha presentato esclusivamente evidenze di ponti termici di cordoli, infissi o punti d'angolo pareti/soffitti e pareti/pavimenti) contrariamente ai vani accessori situati al piano seminterrato dove si possono osservare gli effetti dell'umidità di risalita e scarsa manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno e dotati di vetrocamera e dotati di persiane esterne ad alette fisse sempre in legno. Le finiture sono di livello economico, i pavimenti sono in maiolica come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura mentre le pedate della scala sono in marmo tipo nero africa e le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre l'impianto di riscaldamento è di tipo a pompa di calore. Dal punto di vista igienico sanitario si segnala che la camera da letto padronale al primo piano e il bagno al piano terra non soddisfano i requisiti minimi; la prima presenta una superficie aero-illuminante inferiore ad 1/8 della superficie utile ed inoltre risulta non conforme al progetto approvato di cui alla C.E. n. 2697 del 21/09/1988, mentre risulta assente l'antibagno quale filtro tra salone e il bagno stesso, contrariamente al progetto approvato. L'u.i. al piano interrato destinata a garage e cantina, presenta un camino, un accesso aggiuntivo a due vani non autorizzati ed originariamente progettati come vuoti tecnici. Gli infissi esterni presenti sono in alluminio. Al piano primo, dotato di copertura a falde inclinate, è presente un balcone coperto con affaccio sulla via Saturno.		
Descrizione:	Il cespite immobiliare oggetto di perizia risulta essere composto da una u.i. per Civile abitazione monofamiliare in fabbricato avente disposizione a schiera. E' situato presso il Comune di Muravera e facente parte di un progetto di lottizzazione per edilizia agevolata convenzionata. L'intervento ha previsto la realizzazione di n. 10 u.i. su più piani (lotto 14 assegnato all'esecutato) nel Piano di Zona redatto dal Comune di Muravera in località denominata "Sa Nebidedda" e realizzata dalla Cooperativa "HABITARE a.s.l" tra il 1986 ed il 1990. Trovasi in area collinare e periferica del Comune ed i fabbricati risultano sviluppati in direzione N-O e S-E e su un terreno avente pendenza variabile pertanto parti risultano seminterrate (garage e cantine). L'alloggio prevedevano una superficie utile di circa 95,00 mq, 18 mq. di posto auto oltre una superficie variabile fino ad un massimo di 38 mq. per locali accessori; il tutto sviluppato su tre livelli. Nel primo livello trovano posto un garage con accesso dalla via principale (via Saturno) e locali accessori parzialmente interrati, al secondo livello è ubicata la zona giorno con l'ingresso, la zona pranzo, la cucina, il bagno ed il locale è comunicante con il cortile posteriore terrazzato. Al secondo livello c'è la zona notte che risulta composta da tre camere da letto, un bagno ed un servizio. L'u.i. è individuata presso il N.C.E.U. al Foglio 4, mappale 1044. L'impianto di riscaldamento è di tipo a pompa di calore e risultano assenti le certificazioni impiantistiche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato il sig. **** Omissis **** nato il 15/07/1959 in MURAVERA (CA), (C.F. **** Omissis ****) dai figli: **** Omissis **** nata il 28/11/1989 in CAGLIARI (CA), (C.F. **** Omissis ****); **** Omissis **** nato il 03/07/1998 in MURAVERA (CA), (C.F. **** Omissis ****); **** Omissis **** nata il 10/06/1999 in MURAVERA (CA), (C.F. **** Omissis ****) e dal coniuge **** Omissis **** nata il 06/02/1968 in CAGLIARI (CA), (C.F. **** Omissis ****)		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Cagliari il 09/09/2015
Reg. gen. 24275 - Reg. part. 2860
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 2,775 %
Rogante: Paganelli Ivo
Data: 08/09/2015
N° repertorio: 16550
N° raccolta: 6493
Note: Interveneva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la signora **** Omissis **** nata a Cagliari il 06/02/1968
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Cagliari il 22/11/2019
Reg. gen. 33803 - Reg. part. 5097
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 81.412,00
Rogante: Paganelli Ivo
Data: 07/11/2019
N° repertorio: 17252
N° raccolta: 7078
Note: Si riporta la condizione a cui è sottoposta l'ipoteca: Il signor **** Omissis **** ha dichiarato di consentire ipoteca sull'immobile di seguito descritto, a favore della società "Bene Assicurazioni A.p.a.", per la complessiva somma di euro 80.000,00 (ottantamila), a garanzia di un debito di euro 81.412,00 (ottantunomilaquattrocentododici). Costituisce oggetto di ipoteca: fabbricato per civile abitazione in comune di muravera, via saturno n.20, edificato su piano seminterrato, piano terra e primo piano, composto da garage, locale di sgombero e lavanderia al piano seminterrato, da ingresso-soggiorno-pranzo, cucinino, bagno e due verande al piano terra e da tre vani, bagno, ripostiglio e una veranda al primo piano, confinante con strada per due lati e con proprietà gian carlo zinzula. detta unità immobiliare risulta censita al catasto fabbricati come segue: foglio 4, mappale numero 1044 (millequarantaquattro), categoria a/2, classe 7, vani 8 (otto), rc euro 557,77. l'immobile oggetto di ipoteca e raffigurato nella planimetria allegata al titolo sotto la lettera a). La signora **** Omissis **** ha dichiarato di prestare il proprio consenso alla concessione del diritto di ipoteca sull'immobile in precedenza descritto, così come consentito dall'articolo 3 della convenzione matrimoniale di costituzione di fondo patrimoniale di cui all'atto per rogito del dr. Ivo Paganelli, notaio in Cagliari, in data 3 ottobre 2006, repertorio n. 13963/4684, trascritto in data 12 ottobre 2006, nn. 41977/28127. Pertanto i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno dichiarato e dato atto: l'ipoteca che sarà iscritta in esecuzione dell'atto che si pubblica sarà a loro pienamente opponibile a nulla valendo la preventiva deduzione dei beni immobili oggetto di ipoteca nel fondo patrimoniale; l'atto che si pubblica è stipulato per far fronte ai bisogni della famiglia; per quanto possa occorrere hanno prestato il proprio consenso affinché, nei soli rapporti con la società Bene Assicurazioni s.p.a. e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, non abbia alcuna vigenza il fondo patrimoniale dagli stessi costituito con l'atto per



rogito del notaio ivo paganelli citato in precedenza ed avente ad oggetto l'immobile oggetto di ipoteca. la parte concedente, ha dichiarato, ai fini dell'iscrizione ipotecaria: per accordi intercorsi con il creditore, il capitale non e' fruttifero di interessi; il debito sara' restituito in 120 (centoventi) rate mensili di euro 678,44 (seicentosestantotto virgola quarantaquattro), con scadenza l'ultimo giorno di ciascun mese a decorrere dal corrente mese di novembre 2019 sino al mese di ottobre 2029.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Cagliari il 13/12/2021

Reg. gen. 39729 - Reg. part. 29454

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

