
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Melis Lanfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 342/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	3
Descrizione	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Dati Catastali	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Composizione lotto	7
Titolarità	7
Stato di occupazione.....	7
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 342/2021 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

INCARICO

In data 16/01/2023, il sottoscritto Ing. Melis Lanfranco, con studio in Via Vespucci, 12 - 09034 - Villasor (SU), email lanfrancomelis@gmail.com, PEC lanfrancomelis@pec.it, Tel. 328 6535583, Fax 070 9648492, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Villasor (SU) - VIA DANTE 21

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1987	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Fadda	15/07/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Cagliari	29/07/1987	17765	12347
		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 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 17/09/2007
Reg. gen. 36937 - Reg. part. 7074
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cagliari il 03/10/2018
Reg. gen. 28818 - Reg. part. 4241
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 21/10/2021
Reg. gen. 33136 - Reg. part. 24498
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina a nord-est con Via Dante, a sud-est col mappale 954, a sud-ovest col mappale 1383 e a nord-est col mappale 520.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	68,40 mq	79,00 mq	1,00	79,00 mq	3,00 m	terra
Abitazione P1	57,75 mq	72,60 mq	1,00	72,60 mq	2,70 m	primo
Locali di sgombero	59,80 mq	73,20 mq	0,70	51,24 mq	2,40 m	terra
Terrazza	53,00 mq	53,00 mq	0,40	21,20 mq	2,50 m	terra
Balcone coperto	2,40 mq	2,85 mq	0,35	1,00 mq	2,50 m	primo
Balcone coperto	3,40 mq	3,80 mq	0,35	1,33 mq	2,50 m	terra
Magazzino	4,70 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	1,90 m	terra
Cortile	195,40 mq	195,40 mq	0,18	35,17 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				262,79 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	262,79 mq	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso è molto buono. In particolare gli interni, che presentano finiture di rilievo come la scala rivestita in legno, le pareti del soggiorno, gli infissi interni ed esterni, anche se datati, di ottima fattura e qualità.

Anche all'esterno l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente perizia è una abitazione unifamiliare pertanto non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	895			A2	7	7,5 vani		484,18	T-1		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale esistente corrisponde allo stato dei luoghi. L'unica discordanza è l'assenza della terrazza anteriore che non è presente.

Inoltre sempre nella planimetria catastale viene indicato come numero civico il 16 invece che il 21.

Nella visura catastale il numero civico è corretto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2003 al 12/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 895 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 vani Rendita € 484,18 Piano T-1

La proprietà catastale coincide con la proprietà reale dell'immobile

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente il Comune di Villasor è dotato di Piano di Fabbricazione (Pdf).

L'area su cui insiste l'immobile oggetto della perizia è inquadrata in parte nella Zona Omogenea B (Completamento residenziale) sottozona B2 (Completamento esterno).

L'area risulta inoltre inserita nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) in Area Hi3 (Area di pericolosità idraulica elevata per portate con tempo di ritorno minore o uguale a 100 anni).

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.

L'immobile in oggetto è stato realizzato con concessione edilizia n. 1592 del 04.12.1987.

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Villasor per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

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.

Dall'esame del progetto allegato alla concessione edilizia approvata, ossia la Concessione Edilizia n. 1592 del 04/12/1987 e dai rilievi effettuati durante il sopralluogo del 26/05/2023 si è rilevato che l'immobile è conforme al progetto approvato tranne che per difformità di seguito riportate:

1) il garage previsto in progetto è stato trasformato in una cucina e la lavanderia in un bagno.

2) nella parte posteriore del cortile è presente una tettoia.

Per quanto riguarda la prima difformità, è possibile presentare una SCIA in sanatoria con la modifica della destinazione d'uso di tali ambienti tenendo presente che il garage, avendo un'altezza interna di 2.40 m non potrà essere adibita soggiorno-cucina che deve avere per normativa un'altezza utile di 2.70m, ma può essere trasformato in locale di sgombero.

Per la seconda difformità è possibile la demolizione oppure la sanatoria secondo il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e art.40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, verificando prima che tale condono sia compatibile con il vincolo idraulico esistente nella zona in questione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal punto di vista tecnico costruttivo la costruzione è stata realizzata conformemente alla Concessione Edilizia n. 1592 del 04/12/1987 con i seguenti criteri e caratteristiche:

- Fondazioni di tipo continuo in calcestruzzo armato;
- Muratura portante in laterizio;
- Solai di tipo misto in travetti prefabbricati e pignatte in laterizio;
- Tramezzature interne in mattoni laterizi;
- Finiture esterne: le pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- Finiture interne: le pareti intonacate e tinteggiate;
- Solaio di copertura in latero-cemento con finitura in tegole.
- Pavimento in gres porcellanato;
- Infissi esterni in pvc con persiane;
- Porte interne in legno;
- La pavimentazione e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica ;
- La scala interna con struttura in cls armato ha una finitura in legno;
- Gli impianti idrici ed elettrici e sono del tipo incassato nelle murature;
- E' presente un camino nel locale di sgombero adibito a cucina.

La casa è circondata su tutti i lati dal cortile.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Villasor (SU) - VIA DANTE 21

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)

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Villasor si è appurato che **** Omissis **** risulta di stato libero per decesso del coniuge dal 02/03/2009 come risulta dal certificato anagrafico di stato civile allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis **** debitore pignorato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Essendo l'immobile una villetta singola inserita in un lotto non facente parte di un maggiore complesso non vi sono oneri condominiali di nessun genere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Villasor (SU) - VIA DANTE 21

L'immobile oggetto di perizia è una villetta unifamiliare isolata sita nel Comune di Villasor (SU) in fregio alla Via Dante al civico 21 censito al N.C.E U. del Comune di Villasor al Foglio 36 particella 895. La costruzione è realizzata su un lotto di forma rettangolare ed è circondata da cortile su tutti i lati. Anch'essa ha una forma rettangolare ed è composta da due piani fuori terra. L'immobile è dotato di tre accessi (uno centrale pedonale (n. civico 21a) e due carrai (21 e 21b) posti tutti sulla Via Dante. L'accesso all'abitazione avviene direttamente su un ambiente molto ampio suddiviso in una zona salotto e ed una zona soggiorno (43.30 mq). Dal soggiorno si accede alla cucina (24.10 mq). Sempre nel soggiorno si trova la scala a vista realizzata in cemento con finitura in legno che porta al primo piano, dove si sviluppa la zona notte costituita da un disimpegno (2.00 mq), un'ampia camera da letto matrimoniale (20,00 mq), due camere da letto (16,00 mq e 11.50 mq) e un bagno (8,25 mq). Inoltre sempre al piano primo ci sono due balconi: uno sulla facciata laterale in corrispondenza della camera matrimoniale (2.40 mq) ed uno sulla facciata laterale in corrispondenza del bagno (3.40 mq). Dal soggiorno e dalla cucina attraverso un piccolo disimpegno e una rampa di tre gradini è possibile accedere alla parte posteriore della casa (piano terra) dove si trovano un disimpegno (4,10 mq), un bagno (7,80 mq), un ripostiglio (11,50 mq) e un locale di sgombero adibito a soggiorno-cucina (36,40 mq). Nella parte posteriore del cortile è presente una piccola tettoia dov'è localizzata la caldaia. Per quanto riguarda il parcheggio, è possibile parcheggiare nel cortile; inoltre è possibile parcheggiare sulla via Dante e nelle altre strade limitrofe. La zona urbanistica dove è localizzato l'immobile è caratterizzata da edilizia residenziale con fabbricati monofamiliari a uno o due piani. Nelle immediate vicinanze vi sono tutti i servizi essenziali in quanto risulta localizzato in prossimità delle poste e a poca distanza dal centro dove si trova la chiesa, il comune, la banca e le principali attività commerciali. Per quanto riguarda i trasporti siamo in vicinanza della stazione ferroviaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 895, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 275.929,50
Il valore commerciale dell'immobile 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 e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli o servitù passive o attive, dati metrici e infine la situazione di mercato sia della

domanda che dell'offerta. Tutti questi elementi di coesistenza, all'esame di alcune documentazioni ufficiali quali i parametri indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari della provincia di Cagliari pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio e di un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Si fa presente che nel valore unitario si è tenuto conto anche delle spese necessarie per risanare gli abusi presenti nell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Villasor (SU) - VIA DANTE 21	262,79 mq	1.050,00 €/mq	€ 275.929,50	100,00	€ 275.929,50
				Valore di stima:	€ 275.929,50

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.

Villasor, li 12/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Melis Lanfranco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - 1_documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2_verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 3_Visura storica Fg. 36 Part. 985
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 4_Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Ortofoto - 5_Stralcio aerofotogrammetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6_Stralcio del PUC vigente
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 7_concessione edilizia
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 8_Progetto approvato
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10_estratto quotazioni immobiliari immobili
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11_certificato anagrafico di stato civile
- ✓ N° 1 Altri allegati - piante stato di fatto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Villasor (SU) - VIA DANTE 21

L'immobile oggetto di perizia è una villetta unifamiliare isolata sita nel Comune di Villasor (SU) in fregio alla Via Dante al civico 21 censito al N.C.E U. del Comune di Villasor al Foglio 36 particella 895. La costruzione è realizzata su un lotto di forma rettangolare ed è circondata da cortile su tutti i lati. Anch'essa ha una forma rettangolare ed è composta da due piani fuori terra. L'immobile è dotato di tre accessi (uno centrale pedonale (n. civico 21a) e due carrai (21 e 21b) posti tutti sulla Via Dante. L'accesso all'abitazione avviene direttamente su un ambiente molto ampio suddiviso in una zona salotto e ed una zona soggiorno (43.30 mq). Dal soggiorno si accede alla cucina (24.10 mq). Sempre nel soggiorno si trova la scala a vista realizzata in cemento con finitura in legno che porta al primo piano, dove si sviluppa la zona notte costituita da un disimpegno (2.00 mq), un'ampia camera da letto matrimoniale (20,00 mq), due camere da letto (16,00 mq e 11.50 mq) e un bagno (8,25 mq). Inoltre sempre al piano primo ci sono due balconi: uno sulla facciata laterale in corrispondenza della camera matrimoniale (2.40 mq) ed uno sulla facciata laterale in corrispondenza del bagno (3.40 mq). Dal soggiorno e dalla cucina attraverso un piccolo disimpegno e una rampa di tre gradini è possibile accedere alla parte posteriore della casa (piano terra) dove si trovano un disimpegno (4,10 mq), un bagno (7,80 mq), un ripostiglio (11,50 mq) e un locale di sgombero adibito a soggiorno-cucina (36,40 mq). Nella parte posteriore del cortile è presente una piccola tettoia dov'è localizzata la caldaia. Per quanto riguarda il parcheggio, è possibile parcheggiare nel cortile; inoltre è possibile parcheggiare sulla via Dante e nelle altre strade limitrofe. La zona urbanistica dove è localizzato l'immobile è caratterizzata da edilizia residenziale con fabbricati monofamiliari a uno o due piani. Nelle immediate vicinanze vi sono tutti i servizi essenziali in quanto risulta localizzato in prossimità delle poste e a poca distanza dal centro dove si trova la chiesa, il comune, la banca e le principali attività commerciali. Per quanto riguarda i trasporti siamo in vicinanza della stazione ferroviaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 895, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Urbanisticamente il Comune di Villasor è dotato di Piano di Fabbricazione (PdF). L'area su cui insiste l'immobile oggetto della perizia è inquadrata in parte nella Zona Omogenea B (Completamento residenziale) sottozona B2 (Completamento esterno). L'area risulta inoltre inserita nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) in Area Hi3 (Area di pericolosità idraulica elevata per portate con tempo di ritorno minore o uguale a 100 anni).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 342/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Villasor (SU) - VIA DANTE 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 895, Categoria A2	Superficie	262,79 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso è molto buono. In particolare gli interni, che presentano finiture di rilievo come la scala rivestita in legno, le pareti del soggiorno, gli infissi interni ed esterni, anche se datati, di ottima fattura e qualità. Anche all'esterno l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di perizia è una villetta unifamiliare isolata sita nel Comune di Villasor (SU) in fregio alla Via Dante al civico 21 censito al N.C.E U. del Comune di Villasor al Foglio 36 particella 895. La costruzione è realizzata su un lotto di forma rettangolare ed è circondata da cortile su tutti i lati. Anch'essa ha una forma rettangolare ed è composta da due piani fuori terra. L'immobile è dotato di tre accessi (uno centrale pedonale (n. civico 21a) e due carrai (21 e 21b) posti tutti sulla Via Dante. L'accesso all'abitazione avviene direttamente su un ambiente molto ampio suddiviso in una zona salotto e ed una zona soggiorno (43.30 mq). Dal soggiorno si accede alla cucina (24.10 mq). Sempre nel soggiorno si trova la scala a vista realizzata in cemento con finitura in legno che porta al primo piano, dove si sviluppa la zona notte costituita da un disimpegno (2.00 mq), un'ampia camera da letto matrimoniale (20,00 mq), due camere da letto (16,00 mq e 11.50 mq) e un bagno (8,25 mq). Inoltre sempre al piano primo ci sono due balconi: uno sulla facciata laterale in corrispondenza della camera matrimoniale (2.40 mq) ed uno sulla facciata laterale in corrispondenza del bagno (3.40 mq). Dal soggiorno e dalla cucina attraverso un piccolo disimpegno e una rampa di tre gradini è possibile accedere alla parte posteriore della casa (piano terra) dove si trovano un disimpegno (4,10 mq), un bagno (7,80 mq), un ripostiglio (11,50 mq) e un locale di sgombero adibito a soggiorno-cucina (36,40 mq). Nella parte posteriore del cortile è presente una piccola tettoia dov'è localizzata la caldaia. Per quanto riguarda il parcheggio, è possibile parcheggiare nel cortile; inoltre è possibile parcheggiare sulla via Dante e nelle altre strade limitrofe. La zona urbanistica dove è localizzato l'immobile è caratterizzata da edilizia residenziale con fabbricati monofamiliari a uno o due piani. Nelle immediate vicinanze vi sono tutti i servizi essenziali in quanto risulta localizzato in prossimità delle poste e a poca distanza dal centro dove si trova la chiesa, il comune, la banca e le principali attività commerciali. Per quanto riguarda i trasporti siamo in vicinanza della stazione ferroviaria.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis **** debitore pignorato.		