

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Serra Gian Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	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
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto .....	9
Titolarità .....	9
Stato di occupazione .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Patti.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2018 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.691,30</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



## INCARICO

All'udienza del 09/06/2022, il sottoscritto Geom. Serra Gian Paolo, con studio in Viale Trieste, 128 - 09037 - San Gavino Monreale (SU), email ctugeomgpserra@tiscali.it, PEC gianpaolo.serra@geopec.it, Tel. 070 933 7542, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via Trieste, 32/a, piano 1

## LOTTO UNICO

### PRECISAZIONI

Si segnala che l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, non risulta avere accesso diretto

dalla via Trieste, ma è collegata con la stessa attraverso un tratto di cortile di altra proprietà non interessato dalla presente procedura, su cui grava servitù di passaggio a favore del fabbricato in esame.

Si evidenzia che il sottoscala della scala che collega il cortile gravato di servitù con il piano primo (Appartamento oggetto di causa), dalle risultanze catastali non appartiene al piano primo ma all'unità edilizia posta al piano terra non interessata dalla presente procedura.

Si segnala che da quanto riportato nell'atto Clarkson del 29/02/1984 rep. 16433 da cui proviene l'immobile in esame, a quest'ultimo risulta annesso un piccolo tratto di cortile, ma nella planimetria catastale allegata questo piccolo cortile non risulta rappresentato.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/02/1984 al 12/04/2007	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MASSIMO CLARKSON	29/02/1984	16433	6705
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Rr.II. Cagliari	21/03/1984	7111	5919
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registro Cagliari	20/03/1985	4661			



Dal 12/04/2007 al 08/01/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CARLO MARIO DE MAGISTRIS	12/04/2007	120913	25329
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Cagliari	13/04/2007	15489	10278
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro Cagliari	13/04/2007	2346	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da contratto di mutuo  
Iscritto a Cagliari il 13/04/2007  
Reg. gen. 15490 - Reg. part. 2695  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 16/02/2018  
Reg. gen. 4693 - Reg. part. 3616  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DESCRIZIONE



## CONFINI

Quanto in esame confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con la via Trieste da cui ha accesso, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	80,31 mq	96,95 mq	1	96,95 mq	2,80 m	primo
Veranda	13,31 mq	14,51 mq	0,95	13,78 mq	2,50 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,73 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame risulta all'attualità in uno stato di manutenzione e conservazione che può ritenersi "scadente".

## PARTI COMUNI

non risulta esservi evidenti parti comuni, ma sono comunque da ritenersi comuni tutte quelle parti di cui all'art. 1117 del codice civile.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	2013	3		A4	4	5,50	110	255,65	1°	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominica	Reddito agrario	Graffato	



							<b>ha are ca</b>	<b>le</b>		
24	878				Ente Urbano					
24	1951									
24	1302									

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste una corrispondenza tra ultima planimetria depositata al catasto e stato di luoghi, nello specifico si è riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni con una completa rielaborazione degli ambienti, oltre a delle modifiche esterne su alcune aperture. Tali modifiche influiscono sulla rendita catastale oggi agli atti. Si reputa perciò necessaria una variazione di aggiornamento al catasto fabbricati.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 15/02/1984 al 29/02/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 2013 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,20 Piano T-1
Dal 29/02/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 2013, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 14/05/1985 al 07/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 1302 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.22
Dal 14/05/1985 al 07/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 1951 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.38
Dal 14/05/1985 al 16/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 878 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.64
Dal 01/01/1992 al 12/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 2013, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 12/04/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 2013, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65



		Piano 1
Dal 07/05/2014 al 23/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 1951 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.30
Dal 07/05/2014 al 23/08/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 1302 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.00.17
Dal 09/11/2015 al 08/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 2013, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 16/12/2015 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 878 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.64
Dal 23/08/2019 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 1302 Qualità area di fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 00.00.17
Dal 23/08/2019 al 30/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 1951 Qualità area di fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 00.00.30

Si precisa che il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in questione, risulta essere inserito urbanisticamente in zona A (centro storico), sottozona A2, lo stesso rientra all'intero del centro matrice di antica e prima formazione, nello specifico è inserito all'interno dell'isolato n. 9, unità edilizia n. 23/A corpi di fabbrica n. 1 e 2. Le previsioni del piano particolareggiato, in vigore dal 26 aprile 2018, per il fabbricato in analisi sono di seguito esposte:

Nel fabbricato in esame posto in Assemini nella via Trieste n. 32A sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltrech  di ristrutturazione edilizia.

Non sono previsti ampliamenti piano volumetrici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato risulta edificato ante 1° settembre 1967, e successivamente risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Licenza di costruzione n. 40 del 09/02/1976;
- 2) Concessione Edilizia in sanatoria n. 833 del 08/05/1996;



### **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.

Dalle verifiche eseguite, non risulta esservi piena corrispondenza tra il progetto allegato all'ultimo provvedimento rilasciato e l'attuale stato dei luoghi.

Nello specifico risultano eseguite opere interne per una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione e nuova edificazione di alcune tramezzature nella zona giorno e notte. Tale difformità risulta regolarizzabile a mezzo di un accertamento di conformità da inoltrare all'ufficio tecnico del comune di Assemini a mezzo di sportello SUAPE.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO**

Esposizione: Lato strada Nord-Ovest; Lato Interno da Nord a Sud\_Est;

Altezza interna utile: mt. 2.85;

Strutture verticali: Muri in elevazione perimetrali ed interni di carico in prevalenza di laterizio pesante forato e pilastri in c.a. e muratura;

Solai piani in latero-cemento, solaio inclinato di copertura in pannelli in alluminio coibentato;

Scale di collegamento al piano: Esterna in cemento armato, con finiture in elementi di mono cottura tipo cotto;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne in blocchi di laterizio forato, pareti interne in laterizio forato da cm 8;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrico sanitario incassato;

Intonaci al civile su pareti orizzontali e verticali, sia internamente che esternamente;

Pavimenti in monocottura su camere, zona giorno e bagno, rivestimento bagno, lavanderia e cucina gres;

Tinteggiature interne in pittura lavabile traspirante per interni.

Tinteggiature Esterne in tempera per esterni tipo quarzo, ove presenti.

Infissi interni in legno tamburato esterni in parte in legno con persiane fatiscenti in parte alluminio.

Presente camino a legna su soggiorno.





Elementi igienico sanitari bagno: Vaso – Bidet – Lavabo – doccia.

Acqua calda Sanitaria: a mezzo di scaldino elettrico da litri 50.

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via Trieste, 32/a, piano 1

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## PATTI

---

Non si è riscontrata l'esistenza di PATTI.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Risulta servitù di passaggio su tratto di cortile pertinenza esclusiva dell'alloggio al piano terra, che dalla via Trieste conduce alla scala di accesso al piano primo oggetto dei esecuzione.

Non si è riscontrata esistenza di censo livello, usi civici.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via Trieste, 32/a, piano 1

Trattasi di appartamento al piano primo con accesso attraverso scala posta su servitù di passaggio al piano terra. L'immobile è posto nella zona centrale del comune di Assemini con scarsa presenza di parcheggio ma ben servito da negozi, uffici e botteghe. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2013, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 878, Qualità Ente Urbano - Fg. 24, Part. 1951 - Fg. 24, Part. 1302. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 99.657,00. Il sottoscritto ritiene che la scelta del criterio di stima - che normalmente dipende dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare - non possa che essere orientata nel criterio del più probabile valore di mercato, con procedimento di stima - sintetico-comparativa -, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari, sia alle personali indagini di mercato svolte nel sito in analisi - attraverso studi professionali, agenzie immobiliari ed imprenditori artigiani operanti prevalentemente nel comune di Assemini -, sia ai dati riportati dal O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare - per il primo semestre 2023, tutti validi strumenti di rilevazione statistica del mercato immobiliare. Andrà perciò ricercato il valore commerciale di mercato con riferimento al metro quadrato di superficie lorda dell'unità immobiliare, quale frutto della media dei prezzi noti per compravendite di immobili ad uso abitativo, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché simili a quelli qui considerati. Tale valore di riferimento potrà eventualmente essere perfezionato con l'applicazione di coefficienti correttivi, che tengano conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile in analisi. Questi coefficienti nello specifico, serviranno appunto a meglio individuare il più probabile valore commerciale dell'immobile in osservazione, valutando anche lo stato di conservazione e/o mantenimento, mentre le altre caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche risulteranno già apprezzate nell'ambito del valore di base scelto come riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Assemini (CA) - Via Trieste, 32/a, piano 1	110,73 mq	900,00 €/mq	€ 99.657,00	100,00	€ 99.657,00
				Valore di stima:	€ 99.657,00

Valore di stima: € 99.657,00

### Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia	%	5
Oneri di regolarizzazione urbanistica	%	5

**Valore finale di stima: € 89.691,30**



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.

San Gavino Monreale, li 09/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Serra Gian Paolo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 (documentazione Fotografica) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 (Elaborati Grafici stato dei luoghi) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 (Planimetrie catasto Fabbricati) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 (Stralcio Mappa Catasto Terreni) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 (Visure Catastali e Ispezioni Conservatoria RR.II.) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 (Copia Atto di provenienza) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 (Copia Elaborati Grafici e provvedimenti edilizi) (Aggiornamento al 08/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 (Verbale operazioni Peritali) (Aggiornamento al 08/01/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Assemini (CA) - Via Trieste, 32/a, piano 1  
Trattasi di appartamento al piano primo con accesso attraverso scala posta su servitù di passaggio al piano terra. L'immobile è posto nella zona centrale del comune di Assemini con scarsa presenza di parcheggio ma ben servito da negozi, uffici e botteghe  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 2013, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 878, Qualità Ente Urbano - Fg. 24, Part. 1951 - Fg. 24, Part. 1302  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in questione, risulta essere inserito urbanisticamente in zona A (centro storico), sottozona A2, lo stesso rientra all'intero del centro matrice di antica e prima formazione, nello specifico è inserito all'interno dell'isolato n. 9, unità edilizia n. 23/A corpi di fabbrica n. 1 e 2. Le previsioni del piano particolareggiato, in vigore dal 26 aprile 2018, per il fabbricato in analisi sono di seguito esposte: Nel fabbricato in esame posto in Assemini nella via Trieste n. 32A sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltreché di ristrutturazione edilizia. Non sono previsti ampliamenti piano volumetrici.

**Prezzo base d'asta: € 89.691,30**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2018 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.691,30**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Assemini (CA) - Via Trieste, 32/a, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 24, Part. 2013, Sub. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fig. 24, Part. 878, Qualità Ente Urbano - Fig. 24, Part. 1951 - Fig. 24, Part. 1302	<b>Superficie</b>	110,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in esame risulta all'attualità in uno stato di manutenzione e conservazione che può ritenersi "scadente".		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento al piano primo con accesso attraverso scala posta su servitù di passaggio al piano terra. L'immobile è posto nella zona centrale del comune di Assemini con scarsa presenza di parcheggio ma ben servito da negozi, uffici e botteghe		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Cagliari il 16/02/2018  
Reg. gen. 4693 - Reg. part. 3616  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

