

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cherchi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 253/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Precisazioni	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
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	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 253/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 272.470,00	12

INCARICO

All'udienza del 16/05/2024, il sottoscritto Ing. Cherchi Andrea, con studio in Via Zorcolo, 5 - 09042 - Monserrato (CA), email ancherchi@gmail.com, PEC andrea.cherchi@ingpec.eu, Tel. 329 1757482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2024 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 Cagliari (CA) - viale Diaz 150, interno 1, piano R

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art.567 risulta completa

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1971 al 05/01/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Arturo saba	30/11/1971	31708	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/01/1972	1173	972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/01/1989 al 28/11/2006	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Cagliari	06/09/2005	31977	21449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2006 al 26/07/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICETTO ENRICO	28/11/2006	30375	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2012 al 15/05/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUA MARASSI VITTO	26/07/2012	134878	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	27/07/2012	20298	16092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUA MARASSI VITTORIO	15/05/2013	135442	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	17/05/2013	12368	9656
		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.

L'atto di provenienza e i successivi verranno inseriti come allegati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Iglesias il 16/02/2007
Reg. gen. 6697 - Reg. part. 997
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Ricetto Enrico
Data: 13/02/2007
N° repertorio: 30919

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Cagliari il 14/07/2017
Reg. gen. 20125 - Reg. part. 14962
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Cagliari il 19/10/2023
Reg. gen. 34003 - Reg. part. 25571
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina cortile condominiale, vano scale condominiale, altro fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	99,10 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	2,86 m	R
Balcone scoperto	10,40 mq	11,30 mq	0,25	2,83 mq	0,00 m	R
Totale superficie convenzionale:				116,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni. Necessita tuttavia di una ristrutturazione generale per l'ammodernamento di impianti, infissi e pavimentazioni ancora appartenenti all'impianto originario.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un contesto condominiale facendo parte di un maggior fabbricato di un piano interrato e cinque livelli fuoriterra (piano rialzato, primo, secondo, terzo, quarto) e servito da una scala e ascensore.

E' presente un accesso pedonale e carrabile direttamente dal viale Diaz.

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	21	1725	1	1	A2	2	7	120	1102,64	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dell'immobile ad eccezione di una scala esterna di accesso al balcone presente nella planimetria catastale e nel progetto approvato ma di fatto non realizzata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 921, Sub. 1 Categoria A2

Dal 05/01/1989 al 28/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 921, Sub. 1 Categoria A2
Dal 28/11/2006 al 26/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 921, Sub. 1 Categoria A2
Dal 26/07/2012 al 15/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 921, Sub. 1 Categoria A2
Dal 15/05/2013 al 26/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 921, Sub. 1 Categoria A2
Dal 26/02/2015 al 03/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1725 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

NORMATIVA URBANISTICA

Come precisato dal Certificato di Destinazione Urbanistica:

alla data odierna l'immobile distinto nel Comune Censuario di Cagliari alla

Sezione A (Cagliari), Foglio 21, Mappale 1725, è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche di cui alle norme contenute nella pianificazione urbanistica comunale e nel Regolamento Edilizio, come di seguito elencate: A) Comune Censuario di Cagliari, Sezione A (Cagliari), Foglio 21, Mappale 1725: nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) ricade in ZONA B CONFERMATATA, SOTTOZONA B5, in AREA DI PARTICOLARE ATTENZIONE NELLA CARTA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO.

La suddetta particella è regolamentata dagli articoli 16, 17, e 66 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, di seguito indicati:

- (PUC) Art.16 La zona B;
- (PUC) Art.17 Le zone B confermate: Sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9
- (PUC) Art.66 Procedure e parametri di controllo della qualità e della compatibilità ambientale.

ALTRE PRESCRIZIONI:

E' altresì disciplinato dalle altre prescrizioni come di seguito indicate:

1. Comune Censuario di Cagliari, Sezione A (Cagliari), Foglio 21, Mappale 1725:

1.1 Ambito di Paesaggio n°1 del vigente "Piano Paesaggistico Regionale 1° Ambito Omogeneo (Area Costiera)", approvato dalla Giunta Regionale con la Deliberazione n° 36/7 del 05/09/2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. del 08/09/2006;

1.2 Il mappale ricade nell'area interessata dalla Dichiarazione Ministeriale del 12/02/1930 "Valle del Piazzale di Bonaria" (zona già vincolata ai sensi della Legge 11/06/1922 n. 778 "Per la tutela delle bellezze naturali e degli

immobili di particolare interesse storico").

La potenzialità edificatoria degli immobili di cui al presente certificato dovrà tener conto delle volumetrie già assentite.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

1) Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Cagliari in data 30 dicembre 1969, n.481/1137, protocollo n.19913 (All. 14 - Licenza di costruzione)

2) Variante dell'11 novembre 1971 prot. 14620 (All. 15 Progetto di variante approvato)

3) Certificato di abitabilità del fabbricato rilasciato in data 27 novembre 1971, prot. n.5391 (All. 16 Certificato di abitabilità)

4) Comunicazione opere interne del 22 giugno 2010 prot.138637 presso l'immobile oggetto di perizia (All. 17 Comunicazione opere interne)

5) Comunicazione di inizio lavori del 23 novembre 2010 prot. 253207 per l'installazione di una insegna nel bene oggetto di perizia (All. 18 Comunicazione installazione insegna)

Il progetto approvato e la planimetria catastale riportano una scala esterna di accesso al balcone direttamente dal cortile prospiciente il Viale Diaz, tale scala tuttavia non risulta essere stata realizzata.

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

L'immobile oggetto di perizia, fa parte di un maggiore fabbricato con accesso pedonale e carrabile dalla viale Diaz. Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura, finiture a intonaco e tinteggiatura.

L'immobile è ubicato al piano rialzato, con accesso a sinistra per chi sale le scale condominiali. Ha affacci su tre lati di cui uno sulla viale Diaz.

All'interno è costituito da ingresso, 3 camere da letto, 4 bagni, disimpegno, soggiorno, cucina, e un balcone prospiciente il viale Diaz.

Gli interni presentano pavimentazione ceramica in tutti gli ambienti, rivestimenti nei bagni, intonaco al civile e tinteggiatura nelle pareti. Gli infissi sono quelli originari in legno, anche gli impianti idrico ed elettrico sono quelli originari, è presente una sola pompa di calore nel soggiorno.

Le condizioni sono discrete, l'immobile necessita comunque del rifacimento di tutti gli impianti ormai vetusti e una ristrutturazione generale.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - viale Diaz 150, interno 1, piano R

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)
- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta abitato, viene utilizzato dal sig. **** Omissis **** come centro massaggi

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,00

Gli oneri condominiali ammontano a circa € 180,00 a trimestre.

Al 09/09/2024 risulta un debito nei confronti del Condominio di € 338,30 da parte dell'esecutato e di € 1.992,36 da parte del nudo proprietario

PATTI

L'immobile non risulta attualmente abitato, è utilizzato dal sig. **** Omissis **** come ufficio e centro massaggi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile non gravano servitù, censi, livello o 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 Cagliari (CA) - viale Diaz 150, interno 1, piano R
L'immobile si trova in zona semicentrale servita da bus, possibilità di parcheggi a breve distanza. Esso fa parte di un maggiore fabbricato con accesso pedonale e carrabile dalla viale Diaz.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1725, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 275.952,46
Vengono utilizzati il metodo di stima per comparazione diretta e capitalizzazione dei redditi determinando il valore dell'immobile eseguendo la media aritmetica tra i valori ottenuti dai due metodi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - viale Diaz 150, interno 1, piano R	116,83 mq	2.362,00 €/mq	€ 275.952,46	100,00	€ 275.952,46
				Valore di stima:	€ 275.952,46

Valore di stima: € 276.000,00

Deprezamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1.200
Spese condominiali insolute	€	2.330

Valore finale di stima: € 272.470,00

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.

Monserrato, li 28/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cherchi Andrea

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 253/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 272.470,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - viale Diaz 150, interno 1, piano R		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1725, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	116,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni. Necessita tuttavia di una ristrutturazione generale per l'ammodernamento di impianti, infissi e pavimentazioni ancora appartenenti all'impianto originario.		
Descrizione:	L'immobile si trova in zona semicentrale servita da bus, possibilità di parcheggi a breve distanza. Esso fa parte di un maggiore fabbricato con accesso pedonale e carrabile dalla viale Diaz.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		