
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guarracino Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2020 del R.G.E.

promossa da

Major SPV Srl

Codice fiscale: 04951650268

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	5
Dati Catastali	5
Normativa urbanistica	5
Regolarità edilizia	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Composizione lotto	6
Titolarità	6
Stato di occupazione.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2020 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.500,00	11

INCARICO

All'udienza del 22/11/2021, il sottoscritto Ing. Guarracino Alessandro, con studio in Via Del Molo, 9 - 09043 - Muravera (SU), email alessandro.guarracino@tin.it, PEC alessandro.guarracino@ingpec.eu, Tel. 340 3335254, Fax 1782 238989, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 San Sperate (SU) - VIA NUORO n. 6 , piano 1

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Verificata la documentazione in atti, constatata la presenza della relazione notarile, si appurava che la stessa relazione risultava idonea. Al fine di procedere con le attività peritali si sono eseguite le apposite ispezioni catastali e si sono estratti gli atti presso l'ufficio tecnico comunale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2002 al 29/11/2022		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Cagliari il 04/10/2002
Reg. gen. 45521 - Reg. part. 4684
Importo: € 64.557,00
Contro _____
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Cagliari il 27/06/2008
Reg. gen. 22784 - Reg. part. 4365
Importo: € 127.500,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 19/08/2020
Reg. gen. 20872 - Reg. part. 15374
A favore di Major SPV Srl

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina con cortile comune, Foglio 8 Particella 123

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione è mediocre. Sono presenti fenomeni diffusi di muffe e condense, dovuti ad una inadeguata coibentazione e aerazione. Gli impianti sono vetusti e in parte fuori norma.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalla scala e dal cortile interno al piano terra.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	123	7		A4	3	6	78	244,8	1	

Corrispondenza catastale

In relazione alla superficie complessiva non si rilevano sostanziali differenze con lo stato di fatto, tuttavia sono presenti alcune variazioni nelle partizioni interne (vedasi allegato grafico). La veranda, allo stato attuale, risulta essere stata chiusa, in parte per realizzare un bagno, in parte come veranda chiusa (vedasi allegato grafico).

Risulta necessario adeguare catastalmente la planimetria catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica omogenea è la zona B dello strumento urbanistico vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Non risulta nessun titolo edilizio rilasciato

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

Dal punto di vista strutturale si tratta di struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero cemento.

L'esposizione è tripla, parte a nord ovest, nord est e sud est.

Le murature interne sono realizzate con tramezze di laterizio, il solaio di copertura è inclinato con manto di tegole.

La superficie calpestabile è di mq 75 mentre la superficie lorda è mq 90. Catastalmente identificata nel C.F. del Comune di San Sperate con i seguenti dati: foglio 8 mappale 123 sub. 7 Categ. A/4 Classe 3 vani 6 piano primo;

Descrizione Immobile

L'immobile in oggetto, sito nel centro abitato di Senorbì, fa parte di un fabbricato realizzato negli anni 60 da INA Casa su un'area di proprietà della stessa INA Casa, a seguito della donazione di una porzione di terreno adiacente, facente parte dell'area di sedime, da parte del Comune di San Sperate con atto del 2.10.1961, Rep. Gen. 45.601, nella quale si dichiarava la finalità della donazione, destinata alla realizzazione di case per lavoratori. Non si è rilevata l'esistenza di atti concessori successivi.

L'accesso all'appartamento avviene dalla scala comune che porta al primo piano. Tramite un portoncino blindato si accede quindi all'appartamento. Questo risulta costituito da tre vani principali più accessori, precisamente: un soggiorno - cucina, due camere da letto, due bagni, una veranda chiusa. Ogni vano principale è dotato di finestra o portafinestra. L'altezza interna è di 287cm al solaio intermedio che separa dal sottotetto.

La dotazione impiantistica risulta costituita da impianto elettrico e di illuminazione, impianto citofonico, impianto idrico sanitario nei servizi, l'impianto di climatizzazione è costituito da due unità split, l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua elettrico. tutti gli impianti sono sotto traccia.

I pavimenti e il battiscopa sono in gres porcellanato, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio color legno con vetro camera, i davanzali e le soglie sono in marmo. Le pareti sono finite con intonaco al civile e tinteggiatura. Le finiture sono di livello medio e lo stato di manutenzione è mediocre.

La destinazione d'uso è residenziale.

Esternamente, il palazzo, ha una finiture comuni con i prospetti con intonaco e tinteggiatura.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Sperate (SU) - VIA NUORO n. 6 , piano 1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti c

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Sperate (SU) - VIA NUORO n. 6 , piano 1
Appartamento sito al piano primo di maggior fabbricato costituito da più unità abitative. Il fabbricato è disposto su due livelli fuori terra. L'accesso all'immobile avviene da scala esterna coperta, il fabbricato è dotato di area cortilizia pertinenziale destinata a parcheggio. La zona urbanistica è una zona residenziale, semicentrale, vi sono nelle vicinanze alcuni servizi e attività di vicinato, esiste una buona dotazione di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. Lo stato di conservazione è mediocre. L'impianto elettrico è da revisionare e mettere a norma, sono presenti due pompe di calore a servizio di una camera da letto e del soggiorno. Sono presenti modifiche interne rispetto alla planimetria catastale, la veranda esterna è stata chiusa ed in parte è stato ricavato un bagno. L'appartamento, di circa 90mq è costituito da un soggiorno - cucina, due camere da letto e due bagni, una veranda chiusa. Non risultano concessioni edilizie, né autorizzazioni, lo stato attuale da prendersi come riferimento è quello catastale d'impianto. Non esiste certificato di agibilità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 123, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 121.500,00
Comparazione diretta; Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili. Tale confronto, basato su determinati parametri, consentirà la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale inserire l'immobile oggetto di stima. È quindi ovvio che per pervenire ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi. La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Occorre tuttavia specificare che non necessariamente il mercato omogeneo coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, e che talvolta all'interno dello stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune caratteristiche che portano alla determinazione del valore sono più significative di altre. Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE: Il valore dell'immobile in oggetto è dato dal valore del fabbricato calcolato per comparazione diretta. Si è proceduto con una stima comparativa per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato di un fabbricato, all'interno di un mercato omogeneo, con caratteristiche medie di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. Si noti bene che sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica del bene. Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a 1350,00 €/m². Al valore complessivo andranno sottratti gli oneri di demolizione e di pratiche edilizie, pari complessivamente a 5.000€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Sperate (SU) - VIA NUORO n. 6 , piano 1	90,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 121.500,00	100,00	€ 121.500,00
				Valore di stima:	€ 121.500,00

Valore di stima: € 121.500,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1.000
Demolizione parti difformi	€	4.000

Valore finale di stima: € 116.500,00

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.

Muravera, li 16/12/2022

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico confronto stato attuale - catasto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Sperate (SU) - VIA NUORO n. 6 , piano 1
Appartamento sito al piano primo di maggior fabbricato costituito da più unità abitative. Il fabbricato è disposto su due livelli fuori terra. L'accesso all'immobile avviene da scala esterna coperta, il fabbricato è dotato di area cortilizia pertinenziale destinata a parcheggio. La zona urbanistica è una zona residenziale, semicentrale, vi sono nelle vicinanze alcuni servizi e attività di vicinato, esiste una buona dotazione di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. Lo stato di conservazione è mediocre. L'impianto elettrico è da revisionare e mettere a norma, sono presenti due pompe di calore a servizio di una camera da letto e del soggiorno. Sono presenti modifiche interne rispetto alla planimetria catastale, la veranda esterna è stata chiusa ed in parte è stato ricavato un bagno. L'appartamento, di circa 90mq è costituito da un soggiorno - cucina, due camere da letto e due bagni, una veranda chiusa. Non risultano concessioni edilizie, ne autorizzazioni, lo stato attuale da prendersi come riferimento è quello catastale d'impianto. Non esiste certificato di agibilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 123, Sub. 7, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica omogenea è la zona B dello strumento urbanistico vigente.

Prezzo base d'asta: € 116.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Sperate (SU) - VIA NUORO n. 6 , piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 123, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è mediocre. Sono presenti fenomeni diffusi di muffe e condense, dovuti ad una inadeguata coibentazione e aerazione. Gli impianti sono vetusti e in parte fuori norma.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo di maggior fabbricato costituito da più unità abitative. Il fabbricato è disposto su due livelli fuori terra. L'accesso all'immobile avviene da scala esterna coperta, il fabbricato è dotato di area cortilizia pertinenziale destinata a parcheggio. La zona urbanistica è una zona residenziale, semicentrale, vi sono nelle vicinanze alcuni servizi e attività di vicinato, esiste una buona dotazione di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. Lo stato di conservazione è mediocre. L'impianto elettrico è da revisionare e mettere a norma, sono presenti due pompe di calore a servizio di una camera da letto e del soggiorno. Sono presenti modifiche interne rispetto alla planimetria catastale, la veranda esterna è stata chiusa ed in parte è stato ricavato un bagno. L'appartamento, di circa 90mq è costituito da un soggiorno - cucina, due camere da letto e due bagni, una veranda chiusa. Non risultano concessioni edilizie, né autorizzazioni, lo stato attuale da prendersi come riferimento è quello catastale d'impianto. Non esiste certificato di agibilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da		