
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Porcu Gabriella, nell'Esecuzione Immobiliare 312/2022 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Provenienze Ventennali	3
Formalità pregiudizievoli	4
Descrizione	5
Confini	5
Consistenza	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Composizione lotto	13
Titolarità	13
Stato di occupazione	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 312/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17



INCARICO

All'udienza del 26/05/2023, il sottoscritto Ing. Porcu Gabriella, con studio in Via Mascagni, 5 - 09045 - Quartu Sant'Elena (CA), email _____, PEC _____, Tel. _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2023 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 Cagliari - Via Ubaldo Da Paganello n. 5, edificio II, scala A, interno 5, piano 3

LOTTO UNICO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Ricetto Enrico		33899/13211	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari	18/03/2008	9725	6601
		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.

Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento

I Debitori hanno acquistato l'immobile (Trascrizione del 18/03/2008, Registro Generale n. 9725, Registro Particolare n. 6601) dai Sigg. _____ e _____, che avevano acquistato l'immobile



dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Cagliari (Atto di trascrizione del 13/01/1981 Registro Generale n. 902, Registro Particolare n. 787 e Annotazione a Trascrizione - Quietanza - del 25/03/1993 Registro Generale n. 7138, Registro Particolare n. 913).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cagliari il 18/03/2008
Reg. gen. 9726 - Reg. part. 1735
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Dott.
Data: 14/03/2008
N° repertorio: 33900/13212

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Cagliari il 07/03/2016
Reg. gen. 5716 - Reg. part. 4285
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: La Trascrizione riporta l'Annotazione per Atto di Cancellazione, presentata il 21/04/2023, Registro Particolare 2237, Registro Generale 13554.
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Cagliari il 11/11/2022
Reg. gen. 36619 - Reg. part. 27242
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Cancellazione**
Trascritto a Cagliari il 21/04/2023
Reg. gen. 13554 - Reg. part. 2237
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura



I dati catastali dell'immobile contenuti nell'atto di pignoramento (C.F., Sez. A, Foglio 7, Part. 511, Sub. 5, Nat. A3) sono stati sostituiti, per bonifica identificativo catastale del 3/2/2015 n. 13706.1/2015, con i seguenti:

C.F., Sez. A, Foglio 7, Part. 3410, Sub. 101, Zona 1, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 7 vani, Rendita € 488,05, Piano T-3.

Nell'atto di pignoramento non é indicato il piano.

Il 09/11/2015 viene inserita in visura la superficie catastale:

-Totale 114 mq;

-Totale escluse aree scoperte 112 mq.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile e consentono la sua identificazione.

DESCRIZIONE

CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con area verde, allora via Odimondo Tempanelli;
- a sud con via Ubaldo Da Paganello;
- a est con altra proprietà (immobile del fabbricato confinante);
- a ovest con proprietà e dello stesso fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,54 mq	107,07 mq	1	107,07 mq	2,87 m	Terzo
Veranda (soggiorno)	2,60 mq	2,80 mq	0,95	2,66 mq	0,00 m	Terzo
Veranda (ang. cottura)	2,59 mq	3,03 mq	0,95	2,88 mq	0,00 m	Terzo
Cantina	6,57 mq	7,70 mq	0,20	1,54 mq	2,66 m	Pilotis
Totale superficie convenzionale:				114,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,15 mq		

Ai fini della consistenza si é tenuto conto delle superfici dello stato di fatto.

Per i muri in condivisione tra immobili confinanti si é tenuto conto dello spessore indicato in progetto.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta uno stato di manutenzione mediocre.

Necessita della tinteggiatura.

Il pannello di legno, tipo compensato, fissato su un parapetto di vetro della camera adiacente al bagno, mostra evidenti distacchi della tinteggiatura.

Gli infissi di legno necessitano di un intervento di manutenzione.

E' stata riscontrata una nuova pavimentazione.

Mancano piccoli pezzi di battiscopa ai lati della porta sita tra soggiorno e disimpegno.

La porta di accesso al disimpegno é nuova e differente dalle altre.

Un cavo tv, proveniente dall'esterno, fuoriesce dal battiscopa della camera matrimoniale che prospetta sull'area verde.

Gli impianti non sono a norma, devono essere certificati.

Il quadro elettrico é privo dello sportello.

Nel soffitto del bagno e della confinante camera da letto si riscontrano evidenti tracce di umidità, dovute a infiltrazioni d'acqua provenienti dalla soprastante copertura piana del fabbricato.

L'umidità ha interessato anche la zona del punto luce a soffitto del bagno, che ormai non si accende. Non si esclude che siano stati isolati i cavi, per prevenire situazioni di pericolo.

Per illuminare il bagno attualmente viene utilizzata la luce della specchiera.

Nella camera da letto invece l'umidità si é estesa fino al condizionatore.

Lo stato di degrado dovuto alle infiltrazioni non consente il rispetto delle condizioni minime di igiene e salubrità.

A seconda delle condizioni metereologiche potrebbe piovere all'interno del bagno. E' quindi necessario intervenire tempestivamente sull'impermeabilizzazione della copertura del fabbricato, per evitare ulteriori danni all'immobile ed eventuali danni alla proprietà sottostante, qualora l'immobile dovesse trovarsi nello stato "libero".

A tal riguardo si evidenzia che in commercio sono presenti recenti materiali, che consentono interventi localizzati sulle impermeabilizzazioni già in opera.

PARTI COMUNI

L'immobile é inserito in un contesto condominiale.

Parti comuni:

1) Piano Pilotis con ingresso pedonale al civico 5, ingresso carrabile al civico 5A e cancello pedonale per l'accesso all'area verde retrostante il fabbricato.

Tale piano nell'atto di compravendita stipulato tra lo I.A.C.P. e i precedenti proprietari dell'immobile (Trascrizione del 13/01/1981 Registro Generale 902, Registro Particolare 787) é descritto come "Porticato



continuo, comune a tutti gli assegnatari delle scale A,B,C del fabbricato 2, in tale porticato é vietata la sosta e la circolazione di veicoli di qualunque genere”.

Nello stato di fatto il piano pilotis dell'intero fabbricato, contenente i corpi scala A,B,C (civici 5,3,1), risulta recintato e considerato che i locali tecnici sono ubicati nella zona del corpo scala B, per raggiungere i contatori dell'Enel e dell'acqua dell'immobile in esame, occorre necessariamente raggiungere il piano pilotis del civico 3 passando lungo l'area verde.

2)Locale caldaia.

3)Locali per il contatore dell'Enel e dell'acqua.

4) Impianti condominiali: elettrico, idrico e riscaldamento.

Nota

L'area verde retrostante il fabbricato, descritta nell'atto di compravendita di cui al punto 1) come “area consortile ai due fabbricati, di mq 1400 circa”, attualmente è recintata, si estende fino alla via Serbariu ed é accessibile esclusivamente dai fabbricati che la delimitano.

Il Condominio ha deliberato di non utilizzare più il riscaldamento.

Gli interventi eseguiti nel piano pilotis non sono stati comunicati né in Comune né in Catasto.

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	7	3410	101	1	A3	1	7 Vani	114	488,05	T-3	

Corrispondenza catastale

I dati catastali dell'immobile contenuti nell'atto di pignoramento (C.F., Sez. A, Foglio 7, Part. 511, Sub. 5, Nat. A3) sono stati sostituiti, per bonifica identificativo catastale del 3/2/2015 n. 13706.1/2015, con i seguenti:

- C.F., Sez. A, Foglio 7, Part. 3410, Sub. 101, Nat. A3, Sup. totale 114 mq, Sup. totale escluse aree scoperte 112 mq.

Difformità riscontrate nella planimetria catastale

Appartamento

La planimetria catastale é difforme dallo stato di fatto, in quanto indica:

- un ingresso;
- una cucina;
- un disimpegno, che dall'ingresso si estende fino alla zona notte ed é collegato a tutti gli ambienti;
- una diversa pianta per le ultime due camere.



Nello stato di fatto: non si riscontrano l'ingresso e la cucina; l'accesso all'immobile avviene direttamente sul soggiorno; il disimpegno é limitato alla zona notte; é presente un soggiorno con angolo cottura e un ripostiglio tra le ultime due camere; la veranda del soggiorno é stata chiusa mediante la posa di una finestra; la veranda dell'angolo cottura é stata chiusa, come da Concessione in sanatoria.

La planimetria catastale é difforme anche dal progetto approvato.

Cantina

La cantina non possiede un proprio mappale.

Nella planimetria catastale dell'immobile é stata inserita la "pianta cantinato" ovvero la zona centrale del piano pilotis del progetto approvato, contenente i locali tecnici e le cantine dell'intero fabbricato (civico 1,3,5).

Nella planimetria catastale la cantina e l'immobile sono contrassegnate con il n. 5, che indicava l'interno, coincidente con l'allora subalterno.

Si evidenzia che nella visura catastale non é indicato il civico dell'immobile.

Nota

L'estratto di mappa comprende gli undici corpi di fabbrica rientranti nell'intervento edilizio dello I.A.C.P. Pertanto, nell'allegato alla presente é stata evidenziata l'ubicazione dell'immobile.

La planimetria catastale é difforme dallo stato di fatto perché non riporta l'intervento di recinzione e la parete divisoria, che hanno comportato la suddivisione del piano pilotis in tre settori, corrispondenti ai civici 1,3,5. Tale intervento non risulta comunicato neppure in Comune.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1991		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 511, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 1,20
Dal 01/01/1992 al 13/03/2008		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 511, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 488,05
Dal 14/03/2008 al 28/10/2013		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 511, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 488,05
Dal 29/10/2013 al 02/02/2015		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 511, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 488,05 Piano T-3
Dal 29/10/2013 al 02/02/2015		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 511, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3



		Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 488,05 Piano T-1
Dal 03/02/2015 al 08/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 3410, Sub. 101, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 488,05 Piano T-3

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona B4R1 Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione), come da Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Cagliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per l'immobile sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- Licenza di costruzione n. 455/693 del 27/08/1968;
- Licenza di costruzione n. 464/307 del 12/08/1969, che sostituisce la precedente;
- Comunicazione su rilascio Licenza edilizia per progetto di variante Prot. n. 3669 del 20/03/1971;
- Licenza d'uso della costruzione rilasciata dalla Prefettura di Cagliari n. T/1396 Div. 3' del 19/10/1971;
- Verbale di collaudo per nuova costruzione rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco n. 02080 del 10/11/1971;
- Abitabilità n. 1990 del 07/04/1972;
- Concessione in sanatoria n. 3973 del 16/02/1995.

Si evidenzia che l'abitabilità rilasciata é da considerare decaduta, per le difformità riscontrate.

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.

L'immobile rientra nel progetto di due fabbricati, che facevano parte di un intervento edilizio dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari (I.A.C.P.) della Provincia di Cagliari, che consisteva nella realizzazione di undici fabbricati in località "Bingia Matta", come da Piano di Zona 167 redatto dal Comune di Cagliari.



I fabbricati hanno uno sviluppo longitudinale, la stessa consistenza, sono disposti parallelamente tra loro, alle vie Ubaldo Da Paganello e Alliata, traverse di via Serbariu, e sono separati da un'area verde.

L'immobile in esame ricade nel fabbricato n. 2, avente accesso dalla via Ubaldo Da Paganello che, allo stato attuale, si configura come vico, in quanto termina in un'area verde con passaggi pedonali.

L'area compresa tra i due fabbricati, in progetto riservata a verde attrezzato con giochi per bambini e denominata via Odimondo Temparelli nella Planimetria catastale del 1972, é definita "area consortile ai due fabbricati" nell'Atto di compravendita stipulato tra lo I.A.C.P. e i precedenti proprietari dell'immobile (Trascrizione del 13/01/1981 Registro Generale 902, Registro Particolare 787). Oggi tale area risulta recintata lateralmente e accessibile dai due fabbricati.

Il fabbricato n. 2 é organizzato su tre livelli fuori terra, oltre Piano Pilotis, ha una copertura piana non praticabile ed é costituito da tre corpi scala, distinti ai civici 1, 3, 5.

Difformità riscontrate nell'immobile rispetto al progetto approvato:

- mancata realizzazione dell'ingresso e della parte di disimpegno prevista nella zona giorno, le cui superfici sono state inglobate nel soggiorno;
- realizzazione di un soggiorno con angolo cottura, in sostituzione degli ambienti soggiorno e cucina;
- angolo cottura collegato alla veranda con una porta (larga 64 cm) non prevista in progetto;
- disimpegno della zona notte difforme in corrispondenza dell'ultima camera che prospetta sull'area verde;
- realizzazione di un ripostiglio alla fine del disimpegno, con riduzione della superficie della camera che prospetta su via U. Da Paganello;
- nel bagno è presente una vasca anziché la doccia;
- realizzazione di una lavanderia, in cui é presente la lavatrice, il wc e non i sanitari previsti in progetto;
- lavanderia dotata di una finestra e non della porta di accesso alla veranda;
- diversa posizione degli infissi;
- ambienti che non rispettano il progetto sotto l'aspetto della pianta e/o della superficie.

Le difformità relative alle opere interne devono essere comunicate in Comune, richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale e il rilascio di una nuova agibilità.

La modifica del prospetto può essere regolarizzata in Comune con una mancata SCIA.

E' stata inoltre riscontrata la chiusura della veranda dell'angolo cottura.

Per tale chiusura, avvenuta con strutture precarie e facilmente amovibili (alluminio e vetro), senza cambio di destinazione d'uso, é stata rilasciata la Concessione in sanatoria n. 3973 del 16/02/1995 ai precedenti proprietari.

L'intervento di chiusura del balcone richiede l'aggiornamento della planimetria catastale.

La chiusura della veranda del soggiorno, avvenuta con una finestra ad ante scorrevoli, dovrà necessariamente essere rimossa, in quanto non prevista in progetto né sanata.



Il progetto approvato, che risale al 1968 e 1971, è stato redatto a mano, non contiene la pianta quotata né l'indicazione della superficie dell'immobile ma solo le superfici inerenti la cucina, il soggiorno e le tre camere. Pertanto, è stato necessario ricostruire la pianta in progetto, con un apposito software, per riscontrare che:

- la superficie lorda in progetto dell'immobile (incluse verande) è di 114,57 mq;
- la superficie lorda rilevata dell'immobile (incluse verande) è di 112,45 mq e rientra in tolleranza;
- la superficie indicata in progetto per la camera (12,00 mq), che prospetta sulla via U. Da Paganello non corrisponde a quella rilevata (18,94 mq) dalla stessa pianta e questa ultima non rientra in tolleranza;
- la superficie indicata in progetto per il soggiorno (21,30 mq) non corrisponde a quella rilevata (21,75 mq) dalla stessa pianta e questa ultima non rientra in tolleranza;
- la superficie dello stato di fatto della camera singola rientra in tolleranza ma ha una pianta difforme rispetto al progetto approvato;
- le superfici dello stato di fatto degli altri ambienti non rientrano in tolleranza;
- le superfici netta e lorda della veranda del soggiorno rientrano in tolleranza;
- le superfici netta e lorda della veranda collegata all'angolo cottura non rientrano in tolleranza.

In merito alla veranda dell'angolo cottura è necessario evidenziare che la superficie lorda (3,03 mq) è più piccola di 0,27 mq rispetto a quella rilevata dal progetto, con apposito software e che tale superficie non rientra in tolleranza.

La Concessione in sanatoria era riferita alla posa dell'infisso e non alla superficie calpestabile. Pertanto, per riportare la superficie della veranda allo stato di progetto, è necessario lo spostamento del muro perimetrale dell'angolo cottura e della lavanderia.

Ai fini della quantificazione dei Comodi negativi, verrà considerata la realizzazione di nuovi muri dello spessore di 10 cm, come previsto in progetto.

In merito alle altezze si evidenzia che nell'elaborato progettuale non è indicato l'interpiano. Pertanto, l'altezza (2,90 m) è stata rilevata dal progetto utilizzando una squadretta.

L'altezza dello stato di fatto (2,87 m) rientra in tolleranza ed è stata rilevata sulla nuova pavimentazione, posata sulla preesistente, come rilevabile all'ingresso dell'immobile.

Il volume dell'immobile, quindi, non è stato modificato.

L'altezza dei parapetti non è regolamentare, tra cui quella dei parapetti in vetro che è di circa 94 cm.

Cantina

Nel progetto è indicata la superficie netta (6,45 mq).

La superficie netta dello stato di fatto (6,57 mq) rientra in tolleranza.

L'elaborato progettuale è privo dell'altezza. Pertanto, è stato necessario rilevarla dal prospetto del piano pilotis con una squadretta.

L'altezza dello stato di fatto (2,66 m) rientra in tolleranza.



Si evidenzia che le difformità relative alle opere interne comportano la richiesta di una nuova agibilità, che ad oggi non è possibile rilasciare sia perché gli infissi in opera, antecedenti al D.M. Sanità 5/71975, non soddisfano la superficie finestrata, che per la presenza di un wc nella lavanderia, che necessita di un disimpegno.

Pertanto, per far valere l'abitabilità già rilasciata, si dovrà riportare l'immobile allo stato di progetto.

Ai fini del calcolo dei Comodi negativi, si terrà conto degli interventi di spostamento dei muri perimetrali, finalizzati a ingrandire la superficie della veranda accessibile dall'angolo cottura e la rimozione del wc dalla lavanderia, che richiede un disimpegno e aerazione (non è presente l'aerazione diretta per via della chiusura della veranda né l'aerazione forzata).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: il soggiorno con relativa veranda, la camera singola e la camera matrimoniale prospettano sull'area verde e sono orientati a N/E; i restanti ambienti prospettano sulla via Ubaldo Da Paganello.

Fondazioni: cemento armato.

Struttura: portante in cemento armato.

Solaio: in laterocemento.

Copertura: piana non praticabile.

Altezza interna: 2,87 m.

Prospetti: con struttura e mattoni rossi faccia a vista. Prospetti privi di tinteggiatura.

Pareti interne: tramezzi in laterizio, intonacati e tinteggiati.

Rivestimento: presente nell'angolo cottura, nel bagno, nella lavanderia e nella veranda della cucina.

Pavimentazione: gres porcellanato o monocottura. La pavimentazione è recente rispetto alla data di costruzione dell'immobile.

Battiscopa: gres porcellanato, la cui posa è recente rispetto alla costruzione dell'immobile. Mancano piccoli pezzi di battiscopa in prossimità della porta sita tra soggiorno e disimpegno.

Infissi esterni: in legno con vetro singolo.

Gli infissi delle verande sono in alluminio o PVC e con vetro singolo.

Nelle camere da letto gli infissi hanno una superficie vetrata fissa che funge da parapetto, sulla quale è stato fissato un pannello di legno, tipo compensato. Tali parapetti hanno un'altezza di circa 94 cm.

Infissi interni: in legno tamburato, ciechi. Sopra alcune porte interne è presente una superficie vetrata.

La porta di accesso al disimpegno è differente dalle altre perché posta in opera successivamente.

Bagno: dotato di tutti gli apparecchi igienico sanitari completi di rubinetteria. La lavanderia è dotata solo di un wc, posizionato sotto la finestra.

Impianti: elettrico, idrico, tv e citofonico.

Nel locale lavanderia è presente una caldaia, che veniva alimentata a gas e non più funzionante.



L'immobile dispone di una riserva idrica da 500 l, sita nel locale cantina.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Ubaldo Da Paganello n. 5, edificio II, scala A, interno 5, piano 3

TITOLARITÀ

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

-

-

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

-

-

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile é occupato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'importo annuo delle spese condominiali per il periodo da maggio 2023 ad aprile 2024 é di € 518,35.

Le quote straordinarie dovute ammontano a € 1.103,70.

Le quote condominiali non pagate negli ultimi 2 anni al 12/01/2024 ammontano a € 1036,70.

Il Condominio ha già dato incarico a un legale per il recupero del credito.

La quota ordinaria attuale, per delibera dell'Assemblea condominiale, non prevede più l'uso del riscaldamento.

Pertanto, gli impianti condominiali attualmente sono quello elettrico e idrico.

L'appartamento in esame ha i seguenti millesimi:



- generali 55,00;
- scale 165,66;
- proprietà 55,00;
- riscaldamento 55,00.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non é gravato da censo, 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) - Via Ubaldo Da Paganello n. 5, edificio II, scala A, interno 5, piano 3.

L'appartamento é ubicato al piano terzo di un fabbricato plurifamiliare privo di ascensore ed é composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere matrimoniali, camera singola, ripostiglio, disimpegno, bagno, lavanderia e due verande chiuse. Dispone di una cantina nel piano pilotis ed é privo del posto auto. Fa parte di un fabbricato di tipo isolato, a sviluppo longitudinale, che é stato edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Cagliari (I.A.C.P.) con altri fabbricati di simili dimensioni; nel tempo il contesto abitativo di "casa popolare" si é integrato con l'edilizia residenziale delle zone limitrofe e diversi proprietari hanno riscattato l'immobile, come avvenuto per quello in esame. All'interno di tale contesto é stata realizzata anche un'area verde attrezzata, parzialmente confinante con il suddetto fabbricato. Nella zona sono presenti diversi servizi raggiungibili a piedi in circa di 10 min: Mercato rionale di via Quirra, Liceo Scientifico Statale A. Pacinotti, Scuola dell'infanzia, Chiesa di S. Eusebio, Teatro Del Segno, Parco di San Michele, negozi, farmacia, palestra e l'Ospedale Santissima Trinità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3410, Sub. 101, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cagliari (CA) - Via Ubaldo Da Paganello n. 5, edificio II, scala A, interno 5, piano 3	114,15 mq	1.400,00 €/mq	€ 159.810,00	100,00	€ 159.810,00
				Valore di stima:	€ 159.810,00

Valore di stima del bene é € 159.810,00.

Il valore commerciale dei beni pignorati é stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltreché dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di



eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per il valore di mercato si è tenuto conto dei valori di mercato dell'OMI, del Borsino Immobiliare e di agenzie immobiliari.

Comodi negativi

Il valore di mercato andrà dedotto di:

- costo per interventi finalizzati ad aumentare la superficie della veranda che prospetta su via U. Da Paganello, per la rimozione del wc dalla lavanderia e della finestra dalla veranda del soggiorno, compreso trasporto e oneri per la discarica autorizzata;
- oneri per il tecnico che verrà incaricato per la mancata SCIA al fine di regolarizzare il prospetto;
- oneri per il tecnico che verrà incaricato per l'aggiornamento della planimetria catastale inerente l'immobile e la cantina;
- sanzione per mancata SCIA e diritti di Segreteria;
- diritti per l'accatastamento;
- oneri condominiali.

Per via dei comodi negativi, il valore di mercato subirà un deprezzamento del 6,5% che porta a un valore commerciale dell'immobile di circa **€ 149.494,60**

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.

Quartu Sant'Elena, li 03/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Porcu Gabriella



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cagliari (CA) - Via Ubaldo Da Paganello n. 5, edificio II, scala A, interno 5, piano 3

L'appartamento é ubicato al piano terzo di un fabbricato plurifamiliare privo di ascensore ed é composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere matrimoniali, camera singola, ripostiglio, disimpegno, bagno, lavanderia e due verande chiuse. Dispone di una cantina nel piano pilotis e non ha posto auto. Fa parte di un fabbricato di tipo isolato, a sviluppo longitudinale, che é stato edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Cagliari (I.A.C.P.) con altri fabbricati di simili dimensioni; nel tempo il contesto abitativo di "casa popolare" si é integrato con l'edilizia residenziale delle zone limitrofe e diversi proprietari hanno riscattato l'immobile, come avvenuto per quello in esame. All'interno di tale contesto é stata realizzata anche un'area verde attrezzata, parzialmente confinante con il suddetto fabbricato. Nella zona sono presenti diversi servizi raggiungibili a piedi in circa di 10 min: Mercato rionale di via Quirra, Liceo Scientifico Statale A. Pacinotti, Scuola dell'infanzia, Chiesa di S. Eusebio, Teatro Del Segno, Parco di San Michele, negozi, farmacia, palestra e l'Ospedale Santissima Trinità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3410, Sub. 101, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona B4R1 Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione), come da Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Cagliari.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cagliari (CA) - Via Ubaldo Da Paganello n. 5, edificio II, scala A, interno 5, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3410, Sub. 101, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	114,15 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile presenta uno stato di manutenzione mediocre. Necessita della tinteggiatura. Il pannello di legno, tipo compensato, fissato su un parapetto di vetro della camera adiacente al bagno, mostra evidenti distacchi della tinteggiatura. Gli infissi di legno necessitano di un intervento di manutenzione. E' stata riscontrata una nuova pavimentazione. Mancano piccoli pezzi di battiscopa ai lati della porta sita tra soggiorno e disimpegno. La porta di accesso al disimpegno è nuova e differente dalle altre. Un cavo tv, proveniente dall'esterno, fuoriesce dal battiscopa della camera matrimoniale che prospetta sull'area verde. Gli impianti non sono a norma, devono essere certificati. Il quadro elettrico è privo dello sportello. Nel soffitto del bagno e della confinante camera da letto si riscontrano evidenti tracce di umidità, dovute a infiltrazioni d'acqua provenienti dalla soprastante copertura piana del fabbricato. L'umidità ha interessato anche la zona del punto luce a soffitto del bagno, che ormai non si accende. Non si esclude che siano stati isolati i cavi, per prevenire situazioni di pericolo. Per illuminare il bagno attualmente viene utilizzata la luce della specchiera. Nella camera da letto invece l'umidità si è estesa fino al condizionatore. Lo stato di degrado dovuto alle infiltrazioni non consente il rispetto delle condizioni minime di igiene e salubrità. A seconda delle condizioni metereologiche potrebbe piovere all'interno del bagno. E' quindi necessario intervenire tempestivamente sull'impermeabilizzazione della copertura del fabbricato, per evitare ulteriori danni all'immobile ed eventuali danni alla proprietà sottostante, qualora l'immobile dovesse trovarsi nello stato "libero". A tal riguardo si evidenzia che in commercio sono presenti recenti materiali, che consentono interventi localizzati sulle impermeabilizzazioni già in opera.</p>		
Descrizione:	<p>L'appartamento è ubicato al piano terzo di un fabbricato plurifamiliare privo di ascensore ed è composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere matrimoniali, camera singola, ripostiglio, disimpegno, bagno, lavanderia e due verande chiuse. Dispone di una cantina nel piano pilotis e non ha posto auto. Fa parte di un fabbricato di tipo isolato, a sviluppo longitudinale, che è stato edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Cagliari (I.A.C.P.) con altri fabbricati di simili dimensioni; nel tempo il contesto abitativo di "casa popolare" si è integrato con l'edilizia residenziale delle zone limitrofe e diversi proprietari hanno riscattato l'immobile, come avvenuto per quello in esame. All'interno di tale contesto è stata realizzata anche un'area verde attrezzata, parzialmente confinante con il suddetto fabbricato. Nella zona sono presenti diversi servizi raggiungibili a piedi in circa di 10 min: Mercato rionale di via Quirra, Liceo Scientifico Statale A. Pacinotti, Scuola dell'infanzia, Chiesa di S. Eusebio, Teatro Del Segno, Parco di San Michele, negozi, farmacia, palestra e l'Ospedale Santissima Trinità.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato		

