

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Porru Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Precisazioni.....	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	7
Composizione lotto	7
Titolarità.....	8
Stato di occupazione	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2017 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 197.500,00	12



INCARICO

All'udienza del 09/07/2020, il sottoscritto Ing. Porru Enrico, con studio in Via Dei Genovesi, 28 - 09124 - Cagliari (CA), email enricoporru.ingegnere@gmail.com, PEC enrico.porru@ingpec.eu, Tel. 0703 511288, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ortacesus (SU) - via John Kennedy, 11

LOTTO UNICO

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 547 del c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 01/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 16/03/2011
Reg. gen. 7661 - Reg. part. 1229
Importo: € 252.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Alberto Luciano



Data: 15/03/2011
N° repertorio: 41615
N° raccolta: 13224

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Cagliari il 27/04/2011
Reg. gen. 11940 - Reg. part. 8918
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

CONFINI

Il bene confina a Nord con la via Kennedy, a Sud con la piazza Italia, ad Ovest con proprietà "SI.Mar. S.N.C. di D'Atri S. & C."

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-soggiorno-pranzo	36,74 mq	42,62 mq	1,00	42,62 mq	2,77 m	1°-rialzato
Cucina	10,26 mq	11,80 mq	1,00	11,80 mq	2,77 m	1°-rialzato
Camera 1	16,30 mq	18,75 mq	1,00	18,75 mq	2,77 m	1°-rialzato
Camera 2	12,65 mq	14,55 mq	1,00	14,55 mq	2,77 m	1°-rialzato
Camera 3	16,27 mq	18,71 mq	1,00	18,71 mq	2,77 m	1°-rialzato
camera 4	10,80 mq	12,42 mq	1,00	12,42 mq	2,77 m	1°-rialzato
Disimpegno 1	7,96 mq	9,14 mq	1,00	9,14 mq	2,77 m	1°-rialzato
Disimpegno 2	2,31 mq	2,66 mq	1,00	2,66 mq	2,77 m	1°-rialzato
Bagno 1	5,87 mq	6,75 mq	1,00	6,75 mq	2,77 m	1°-rialzato
Veranda Chiusa 1	8,68 mq	8,68 mq	1,00	8,68 mq	2,77 m	1°-rialzato
Veranda Chiusa 2	2,62 mq	2,62 mq	1,00	2,62 mq	2,77 m	1°-rialzato
Garage	27,07 mq	27,07 mq	0,90	24,36 mq	2,10 m	seminterrato
loCALE seminterrato	36,66 mq	36,66 mq	0,50	18,33 mq	2,10 m	seminterrato
magazzino	60,29 mq	60,29 mq	0,20	12,06 mq	2,10 m	seminterrato
loCALE sottotetto	97,41 mq	97,41 mq	0,30	29,22 mq	0,00 m	sottotetto
Veranda	27,50 mq	27,50 mq	0,25	6,88 mq	0,00 m	sottotetto



Balcone 1	2,62 mq	2,62 mq	0,15	0,39 mq	0,00 m	sottotetto
Balcone 2	8,68 mq	8,68 mq	0,10	0,87 mq	0,00 m	sottotetto
Bagno 2	2,62 mq	3,01 mq	1,00	3,01 mq	2,77 m	1°-rialzato
Area cortilizia	390,00 mq	390,00 mq	0,09	35,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				278,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				278,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze indicate sono da considerarsi interne.

Per l'altezza del sottotetto occorre considerare un'altezza massima al colmo di circa 3,06 m ed un'altezza minima sui alti di circa 2,00 m.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis ****.

gli interni sono in buone condizioni di manutenzione ma le facciate necessitano di interventi di recupero e di risanamento soprattutto in corrispondenza della pensilina di ingresso, dei cornicioni e dei canali gronda.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1618			A2	5	8,5	209	460,94		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 01/12/1983 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 38-481 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 0,41
Dal 20/12/1990 al 16/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 38, Sub. 2 Categoria F1 Superficie catastale 560
Dal 17/07/2007 al 05/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1618 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 333,63
Dal 06/06/2008 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1618 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 460,94
Dal 09/11/2015 al 08/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1618 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 460,94
Dal 09/01/2018 al 06/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1618 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 460,94

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accertamenti svolti presso il Comune di Ortacesus, l'immobile risulta individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Ortacesus all'interno della zona urbanistica "B", ubicato all'esterno del perimetro del centro storico, zona urbanistica "A".

E' stato inserito nel Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione (PPCS) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) del Comune di Ortacesus in quanto l'isolato a cui appartiene comprende anche un "edificio storico", pertanto, essendo soggetto al rispetto delle norme previste dal PPCS, gli interventi di trasformazione possibili sono soggetti alle particolari norme di tutela, recupero e qualificazione da tale piano previste.

L'immobile è stato quindi individuato, nel PPCS, nell'Isolato Q del Centro Matrice di cui costituisce l'Unità Minima di Intervento (U.M.I.) n. 1 ed è soggetto a specifiche prescrizioni per la trasformabilità edilizia e gli interventi generali ammissibili (riguardo al corpo di fabbrica principale, alle pertinenze e agli spazi aperti) in relazione all'attribuzione del valore storico di ogni singolo elemento che compone tale U.M.I..

Le disposizioni sono state sinteticamente richiamate nell'allegato D della presente relazione peritale.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ortacesus, risulta che sono state rilasciati dal medesimo Comune i seguenti titoli:

Concessione edilizia n. 31/86 del 26/11/1986 per la nuova costruzione di un fabbricato civile, a seguito dell'approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia in data 8/11/1986;

Concessione Edilizia n. 16/89 del 7/10/1989 per la variante alla nuova costruzione, a seguito dell'approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia in data 21/1/1989;

Concessione edilizia n. 24/09/91 del 9/2/1991 per l'esecuzione di lavori interni e la chiusura di veranda al piano 1°-rialzato, a seguito dell'approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia in data 1/2/1991;

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.

In seguito alla verifica dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e i progetti allegati alle varie concessioni edilizie non emergono abusi edilizi ma solo delle irregolarità quali:

- Una tettoia non autorizzata che dovrebbe essere stata demolita durante i lavori previsti dalla Concessione n. 31/86 e 16/89 citate; i costi della demolizione, compresi gli oneri di conferimento a discarica dei materiali si quantificano a corpo in complessivi € 2.500,00.

- la variazione della distribuzione interna (opere interne) non comunicata; l'irregolarità può essere sanata versando il relativo onere che considerando anche le spese tecniche si può quantificare in € 1.000,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche, sia per quanto riguarda le strutture in elevazione quali travi e pilastri che quelle orizzontali come i solai, e di manutenzione interna.

Si ritengono necessari interventi di manutenzione, recupero e risanamento soprattutto delle facciate, della pensilina d'ingresso dalla via Kennedy e degli elementi in aggetto quali cornicioni, sottoluce di balconi e verande, canali di gronda e discendenti per il deflusso delle acque piovane, la messa a norma dei frutti dell'impianto elettrico quali prese ed interruttori.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ortacesus (SU) - via John Kennedy, 11

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

L'immobile è in proprietà di **** Omissis **** e dei figli **** Omissis **** in virtù di atto di vendita e patto vitalizio a rogito notaio Gianni Cherchi in data 1° dicembre 1983, n. rep 5212/1333, trascritto in data 16 dicembre 1983 ai nn. 21012 reg. part. e 25888 reg. gen. e di successione per causa di morte di Etzi Virgilio, in data 9 gennaio 2018, trascritta in data 27 dicembre 2018, reg. part. 28815 e reg gen. 38400.

E' occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** e ne costituisce la residenza e la casa di abitazione principale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e da **** Omissis **** uno dei figli comproprietari

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli di natura condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ortacesus (SU) - via John Kennedy, 11
Abitazione con area cortilizia, in tre piani fuori terra (seminterrato, 1°-rialzato, sottotetto), struttura a telaio di conglomerato cementizio armato e solai in laterocemento, copertura a tetto con falde inclinate di pendenza < 35%. Il bene è ubicato in una zona semiperiferica, lungo la SS 547 Parteolla-Trexenta, in prossimità della fermata dell'autobus di linea ARST, non lontano dai principali servizi cittadini pubblici e d'interesse pubblico quali scuola materna, primaria e media inferiore, servizi per l'attività sportiva, giardini e parchi, servizi sanitari, esercizi commerciali ed uffici pubblici e privati. L'accesso è possibile anche da cancello carrabile ubicato nella piazza Italia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1618, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 201.000,00
La stima è stata effettuata mediando tra i valori ottenuti con il metodo analitico, il metodo per capitalizzazione del reddito e i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Inoltre è stato calcolato il valore di trasformazione del sottotetto ottenendo così il valore complessivo. Da tale valore sono stati detratti gli oneri per la sanatoria delle irregolarità e ottenuto quindi il valore finale del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ortacesus (SU) - via John Kennedy, 11	278,92 mq	720,63 €/mq	€ 201.000,00	100,00	€ 201.000,00
Valore di stima:					€ 201.000,00

Valore di stima: € 201.000,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	3.500

Valore finale di stima: € 197.500,00



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.

Cagliari, li 07/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Porru Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/09/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria attuale del bene (Aggiornamento al 05/09/2021)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure e planimetria catastale (Aggiornamento al 05/09/2021)
- ✓ N° 4 Altri allegati - stralcio del PUC e del PPCS del Comune di Ortacesus (Aggiornamento al 05/09/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborati progettuali e Concessione edilizie (Aggiornamento al 05/09/2021)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Valori immobiliari di riferimento e tabelle di stima (Aggiornamento al 05/09/2021)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 05/09/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di residenza, stato libero e famiglia (Aggiornamento al 05/09/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto di provenienza ultraventennale con nota di trascrizione (Aggiornamento al 05/09/2021)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 05/09/2021)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevute invio CTU al debitore e al creditore procedente (Aggiornamento al 05/09/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ortacesus (SU) - via John Kennedy, 11
Abitazione con area cortilizia, in tre piani fuori terra (seminterrato, 1°-rialzato, sottotetto), struttura a telaio di conglomerato cementizio armato e solai in laterocemento, copertura a tetto con falde inclinate di pendenza < 35%. Il bene è ubicato in una zona semiperiferica, lungo la SS 547 Parteolla-Trexenta, in prossimità della fermata dell'autobus di linea ARST, non lontano dai principali servizi cittadini pubblici e d'interesse pubblico quali scuola materna, primaria e media inferiore, servizi per l'attività sportiva, giardini e parchi, servizi sanitari, esercizi commerciali ed uffici pubblici e privati. L'accesso è possibile anche da cancello carrabile ubicato nella piazza Italia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1618, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito degli accertamenti svolti presso il Comune di Ortacesus, l'immobile risulta individuato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Ortacesus all'interno della zona urbanistica "B", ubicato all'esterno del perimetro del centro storico, zona urbanistica "A". E' stato inserito nel Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione (PPCS) in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) del Comune di Ortacesus in quanto l'isolato a cui appartiene comprende anche un "edificio storico", pertanto, essendo soggetto al rispetto delle norme previste dal PPCS, gli interventi di trasformazione possibili sono soggetti alle particolari norme di tutela, recupero e qualificazione da tale piano previste. L'immobile è stato quindi individuato, nel PPCS, nell'Isolato Q del Centro Matrice di cui costituisce l'Unità Minima di Intervento (U.M.I.) n. 1 ed è soggetto a specifiche prescrizioni per la trasformabilità edilizia e gli interventi generali ammissibili (riguardo al corpo di fabbrica principale, alle pertinenze e agli spazi aperti) in relazione all'attribuzione del valore storico di ogni singolo elemento che compone tale U.M.I.. Le disposizioni sono state sinteticamente richiamate nell'allegato D della presente relazione peritale.

Prezzo base d'asta: € 197.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ortacesus (SU) - via John Kennedy, 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1618, Categoria A2	Superficie	278,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis ****. gli interni sono in buone condizioni di manutenzione ma le facciate necessitano di interventi di recupero e di risanamento soprattutto in corrispondenza della pensilina di ingresso, dei cornicioni e dei canali gronda.		
Descrizione:	Abitazione con area cortilizia, in tre piani fuori terra (seminterrato, 1°-rialzato, sottotetto), struttura a telaio di conglomerato cementizio armato e solai in laterocemento, copertura a tetto con falde inclinate di pendenza < 35%. Il bene è ubicato in una zona semiperiferica, lungo la SS 547 Parteolla-Trexenta, in prossimità della fermata dell'autobus di linea ARST, non lontano dai principali servizi cittadini pubblici e d'interesse pubblico quali scuola materna, primaria e media inferiore, servizi per l'attività sportiva, giardini e parchi, servizi sanitari, esercizi commerciali ed uffici pubblici e privati. L'accesso è possibile anche da cancello carrabile ubicato nella piazza Italia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e da **** Omissis **** uno dei figli comproprietari		

