TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. [redacted] nell'Esecuzione Immobiliare 342/2016 del R.G.E.

promossa da

Intesa San Paolo S.p.a
Codice fiscale: 00799960158
Partita IVA: 00799960158
Piazza San Carlo n.156
10121 - Torino (TO)

contro

[redacted]

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Foglio riassuntivo dati relativi alla procedura di Espropriazione immobiliare

Relativamente alla procedura di Espropriazione Immobiliare iscritta al R.G. 342/2016 si riassume quanto in appresso:

PARTE CREDITRICE: INTESA SANPAOLO S.p.A. - 00799960158 DIFESA DA: [redacted]

PARTE DEBITRICE [redacted]

Importo del precetto: 17.730,42

Data di consegna del pignoramento dall'UNEP: 28/07/2016

Numero Cronologico del Pignoramento: 4489

CREDITORE PROCEDENTE:

NATURA GIURIDICA: PERSONA GIURIDICA

INTESA SANPAOLO S.p.A. (P.IVA: 00799960158,)

DIFENSORE:

[redacted]

DEBITORE ESECUTATO:

NATURA GIURIDICA: PERSONA FISICA

[redacted]

Data Notifica Pignoramento: 28/07/2016

Data Notifica Precetto: 05/05/2016

TITOLO ESECUTIVO:

PARTE CREDITRICE: INTESA SANPAOLO S.p.A. - 00799960158

TIPOLOGIA: Mutuo fondiario

DESCRIZIONE: Mutuo fondiario

BENI IMMOBILI:

1) Descrizione: APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE

Ubicazione: Via Cagliari, 139 (09013) - CARBONIA (CA)

Tipo Catasto: NCEU - Classe: A - Appartamento

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sezione: - Foglio: 28 - Particella: 1792 - Subalterno: 4 - Graffato con:

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- 1/2 Proprieta' di immobile [1] in capo a [redacted]

- 1/2 Proprieta' di immobile [1] in capo a [redacted]

FORMAZIONE LOTTI:

Unico Lotto: Appartamento ubicato a Carbonia (SU) - Via Cagliari n.139, piano 1 - Unità immobiliare censita al N.C.E.U Foglio 28, Mappale 1792 - Sub. 4

VALORE DI STIMA DEL BENE:

Bene N° 1 – Appartamento

Superficie convenzionale - 207,45 mq

Valore unitario - 665,00 €/mq

Valore complessivo - € 145.215,00

Quota in vendita - 100,00

Totale - € 145.215,00

Deprezzamento – 3,1% (detrazioni al valor capitale per regolarizzazione urbanistica e catastale)

Valore finale di stima - € 140.715,00

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 140.715,00

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

INDICE GENERALE

Incarico....5
Premessa....5
Provenienze Ventennali....5
Formalità pregiudizievoli....6
Descrizione....7
Confini....7
Consistenza....8
Stato conservativo....8
Parti Comuni....8
Dati Catastali....8
Cronistoria Dati Catastali....9
Normativa urbanistica....10
Regolarità edilizia....10
Caratteristiche costruttive prevalenti....12
Titolarità....13
Stato di occupazione....14
Vincoli od oneri condominiali....14
Stima / Formazione lotti....14
Riepilogo bando d'asta....17
Lotto Unico....17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 342/2016 del R.G.E....18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.715,00....18

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 25/09/2018, il sottoscritto Dott. Agronomo Corona Federico, con studio in VIA SU PIXINALI 27/D - 09010 - Uta (CA), [redacted] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2018 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 Carbonia (SU) - Via Cagliari n.139, piano 1 (Coord. Geografiche: 339° 10'18.99"N - 8°31'20.92"E)

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 31/01/1959 al 21/05/2000</td><td rowspan="6">[redacted]
proprietario per 1/1 della proprietà.</td><td>Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>[redacted]</td><td>31/01/1959</td><td>12705</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria de registri Immobiliari di Cagliari</td><td>04/03/1959</td><td>2784</td><td>2481</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 21/05/2000 al 16/02/2004</td><td rowspan="6">[redacted]
proprietario per 1/1 dell'intera proprietà.</td><td>Denuncia di successione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td></td><td>21/05/2000</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria dei Registri Immobiliari di</td><td>12/03/2001</td><td>8779</td><td>6184</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Cagliari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2004 al 29/01/2019	[redacted] 20/09/1953, proprietario per 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	16/02/2004	[redacted]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Cagliari	15/03/2004	[redacted]	[redacted]
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A seguito delle indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, non sono stati reperiti atti successivi al pignoramento ed a quelli già contenuti e citati nella relazione notarile presente nel fascicolo del procedimento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Cagliari il 07/07/2007
  Reg. gen. 27671 - Reg. part. 5301
  Importo: € 210.000,00
  A favore di Intesa San Paolo S.p.a
  [redacted]
  Rogante: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Data: 06/07/2007
N° repertorio: 12606

Trascrizioni

- ATTO TRA VIVI -COSTITUZIONE DI VINCOLO
  Trascritto a Cagliari il 17/02/2004
  Reg. gen. 5633 - Reg. part. 4134
  A favore di Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato ai Lavori Pubblici
  [redacted]
- Verbale di Pignoramento Immobili
  Trascritto a Cagliari il 19/09/2016
  Reg. gen. 25936 - Reg. part. 19802
  A favore di Intesa San Paolo S.p.a
  [redacted]

DESCRIZIONE

Unità immobiliare censita al N.C.E.U Foglio 28, Mappale 1792 - Sub. 4

Da un'attenta analisi dei documenti allegati agli atti e dalle diverse indagini svolte dal sottoscritto si ricava che l'unità immobiliare oggetto di consulenza risulta essere sita in Comune di Carbonia ed identificata come segue:

"*Appartamento sito al piano primo nella via Cagliari n°139, facente parte di un complesso immobiliare in cui al piano terra è presente un locale commerciale.*"

L'appartamento oggetto di perizia è costituito da cucina, soggiorno, bagno, 3 camere da letto, ripostiglio, terrazza e balcone. L'immobile è censito al N.C.E.U Foglio 28, Mappale 1792, Subalterno 4, categoria A/4, Consistenza 6 vani."

CONFINI

L'immobile oggetto della presente perizia confina:

- sul lato SUD con la Via Cagliari dalla quale si ha accesso;

- sul lato OVEST con un distributore di carburante;

- sul lato EST con altro fabbricato della stessa tipologia.

- sul lato NORD con il Colle Rosmarino

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,38 mq	126,04 mq	1,00	126,03 mq	3,18 m	1
Balcone scoperto	7,88 mq	8,40 mq	0,25	2,10 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	28,79 mq	31,16 mq	0,25	7,79 mq	0,00 m	1
Veranda	112,52 mq	116,74 mq	0,30	35,02 mq	3,08 m	1
Posto auto scoperto	37,80 mq	40,99 mq	0,18	7,38 mq	0,00 m	T
Vano scala	10,48 mq	16,53 mq	1,00	16,53 mq	0,00 m	T-1-2
Sottotetto (autonomo)	106,20 mq	126,02 mq	0,10	12,60 mq	1,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	207,45 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	207,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'abitazione può dirsi in mediocre stato di manutenzione ed uso e da un esame visivo non appare recentemente ristrutturata. Sono presenti tracce di muffa sulle pareti interne delle stanze dovute ad infiltrazioni d'acqua; le facciate necessitano allo stato attuale di interventi di manutenzione ordinaria (es. rifacimento dell'intonaco e tinteggiatura).

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1792	4		A4	1	6 vani		309,87	1	

Corrispondenza catastale

A seguito della verifica di rispondenza degli elaborati depositati presso l'AT con la situazione rinvenuta in loco, sono emerse le seguenti difformità:

1) Diversa destinazione d'uso della camera, attualmente è adibita a pranzo/soggiorno;

2) Finestre di dimensioni diverse rispetto a quanto rilevato;

3) Ambienti di dimensioni diverse rispetto a quanto rilevato;

Sono inoltre presenti lievi differenze relative agli spessori dei muri portanti o degli altri muri divisori, generalmente rientranti nella tolleranza catastale.

Al fine della regolarizzazione catastale degli immobili sarebbe opportuno procedere all'aggiornamento della planimetria catastale tramite DOCFA, i cui costi sono stimati pari ad € 1.000,00 circa comprensivi dei tributi catastali, oltre l'IVA e gli oneri previdenziali.

Per ogni altro dettaglio si rimanda all'allegato n.03 "Visura e Planimetria Catastale" e all'allegato n. 10, Tavole 3, 4, 5 e 6

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **21/05/2000**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 1792, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Piano 1
Dal **21/05/2000** al **16/02/2004**		Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 1792, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Piano 1
Dal **16/02/2004** al **29/01/2019**		Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 1792, Sub. 4 Categoria A4, Cons. 6 vani Rendita € 30.987,00 Piano 1

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La cronistoria catastale è stata ricostruita sulla base alla visura storica del 05/10/2018 (Allegato 3) e del certificato notarile a cura del notaio [redacted] depositato in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia, in particolare dall'esame del Piano Urbanistico Comunale adottato con Del. C.C. N. 36 del 01/08/2009 e successive modificazioni è scaturito che l'immobile ricade in Zona A: Centro Storico - Sottozona A3: tessuti urbani edificati in periodi recenti (sostituiti) o non ancora edificati (vuoti) all'interno della Città di Fondazione

"Le sottozone A3 "sostituite o vuote" sono ambiti di edilizia recente, per lo più satura e semi-satura, che presentano un carattere di contrasto con la città razionalista, che di ambiti nei quali si sono creati vuoti del tessuto costruito."

Per ogni altro dettaglio si rimanda all'allegato n. 5 "Estratto dalle Nome Tecniche di Attuazione del PUC"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

1. L'immobile risulta essere stato edificato in origine in virtù della **Autorizzazione a Costruire** rilasciata dal Comune di Carbonia in data **23/04/1958** alla [redacted] (v. Allegato 07)

2. Successivamente, è stata presentata richiesta di **Condono Edilizio n. 2118/1986** mediante mod. 47/85-A e C (opere ad uso residenziale) unitamente al mod. 47/85-D (per opere non destinate alla residenza), protocollata in data 11/04/1986 al n. 08273 (v. Allegato 08) necessario a sanare l'edificazione di due magazzini al piano terra; tale condono ha consentito di sanare anche la terrazza coperta ed il balcone, diventati pertinenza dell'abitazione al piano primo ed oggetto dell'odierna esecuzione.

   Relativamente a tale pratica, risultano essere stati calcolati all'epoca della richiesta di condono gli importi dovuti a titolo di oblazione, pari a £ 422.000 (€ 217,95) suddivisi in tre rate, delle quali risulta pagata solo la prima di importo pari ad £ 141.000 in data 27/03/1986.

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nonostante la pratica di Condono non sia stata mai portata a termine, il Comune di Carbonia ha rilasciato il certificato di agibilità in data 11.11.1993 relativamente ai locali commerciali al piano terra.

In data 16 febbraio 2017 è stata presentata la richiesta di riesame della pratica 211.8/86, che risulta essere ancora in corso di definizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia.

Non sono presenti altri titoli.

Lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo compiuto in data 22 gennaio 2019, risulta essere in parziale difformità sia rispetto alle autorizzazioni che alla situazione riportata in catasto.

Infatti a seguito di rilievo metrico dell'immobile, eseguito mediante misuratore laser "Disto" - Leica, si è potuto procedere alla restituzione grafica su software CAD ed al confronto con le planimetrie acquisite presso il Comune di Carbonia e presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, rilevando quanto in appresso specificato:

1) CONFRONTO FRA STATO DI PROGETTO (1958) E STATO ATTUALE:

• VARIAZIONI NELLA DESTINAZIONE DEI LOCALI: La prima stanza alla destra del corridoio è attualmente una sala da pranzo e non una camera da letto;

• VARIAZIONI NELLE DIMENSIONI INTERNE: La seconda stanza alla destra del corridoio ha attualmente una larghezza di 2,90 m (ovvero 0,40 m in meno rispetto alla larghezza indicata in progetto; la terza stanza alla destra del corridoio ha una larghezza di 3,80 m (ovvero 0,45 m in meno rispetto alla lunghezza indicata in progetto); Il corridoio, che si estende dalle scale al ripostiglio è lungo 6,55 m (ovvero 0,30 m in meno rispetto alla lunghezza indicata in progetto); La cucina, prima stanza a sinistra del corridoio, è allo stato attuale larga 3,5 m (ovvero 0,5 m in più rispetto alla larghezza di progetto); il bagno è allo stato attuale largo 1,9m (ovvero 0,1 m in più rispetto alla larghezza di progetto);La terza stanza alla sinistra del corridoio è attualmente larga 3,1 m (ovvero 0,2 m in meno rispetto alla larghezza di progetto); Le scale allo stato attuale presentano dimensioni inferiori a quelle di progetto in quanto la prima rampa presenta attualmente una larghezza di 0,9 m e la seconda di 1 m, mentre in progetto le rampe erano previste della medesima larghezza pari a 1,1 m.

• VARIAZIONI NELLE APERTURE: L'ingresso al ripostiglio era previsto in progetto nel corridoio stesso, mentre attualmente si trova nella terza stanza alla destra del corridoio; Prima dell'ingresso del bagno era previsto in progetto un disimpegno che non è presente allo stato attuale; Le finestre delle stanze alla destra del corridoio, e della cucina e del bagno (prime due stanze a sinistra del corridoio) da progetto prevedevano un'apertura interna pari a 1,4 m ed esterna pari a 1,2 m mentre attualmente l'apertura di queste finestre non ha differenze di ampiezza tra interno ed esterno ed è pari a 1,2 m; la finestra del ripostiglio e della terza stanza a sinistra del corridoio prevedeva come nelle altre finestre precedentemente descritte una differenza tra ampiezza dell'apertura interna ed esterna (1,3 m e 1,1 m) mentre attualmente

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'apertura di queste finestre non ha differenze di ampiezza tra interno ed esterno ed è pari a 1,1 m.

• VARIAZIONE NEGLI SPAZI ESTERNI: Rispetto allo stato di progetto sono inoltre presenti una terrazza coperta di larghezza pari a 15,65 m e lunghezza pari a 7 m sul lato sinistro e 7,25 m sul lato destro (L'altezza attuale di questa tettoia è di 2,63 m nel punto più basso e 3,54 m nel punto più alto) ed un balcone di larghezza 4,1 m e lunghezza pari a 7,05 m (INTRODOTTI E REGOLARIZZATI CON LA RICHIESTA DI CONDONO).

2) CONFRONTO FRA STATO DI PROGETTO IN SANATORIA (1986)E STATO ATTUALE:

Con la richiesta di sanatoria, sono state introdotte alcune modifiche all'immobile in grado di risolvere solo parzialmente le difformità rispetto al progetto originario.

In particolare risultano essere degne di nota l'introduzione della terrazza coperta e del balcone, oltre ad una copertura sul passo carrabile in prossimità dell'ingresso all'abitazione. Permangono invece alcune differenze sulle dimensioni interne degli ambienti e sulle destinazioni d'uso degli stessi, il cui raffronto risulta essere meglio comprensibile dalla lettura delle tavole sinottiche allegate.

Per quanto concerne le difformità sopra elencate si specifica che le stesse non hanno determinato una variazione della sagoma dell'immobile e tanto meno un incremento della volumetria; è presente invece sia una diversa disposizione interna degli ambienti che una destinazione d'uso, pur rientrando nella stessa categoria funzionale "residenziale".

Le opere difformi dal progetto possono essere regolarizzate mediante la odierna procedura di sanatoria in autocertificazione la quale comporta il pagamento di una sanzione pari ad € 500,00 per la mancata SCIA, oltre agli oneri tecnici stimati in € 1.500,00.

3) IMPIANTI:

Sono presenti l'impianto elettrico e idraulico-fognario, realizzati completamente in traccia e per i quali non è stata possibile effettuare una verifica approfondita sulla rispondenza alle attuali norme; né si è ravvisata una qualsiasi palese difformità dalle stesse.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione di categoria economica tipo popolare.

Si accede all'immobile dalla Via Cagliari n.139 da un cortile carraio di proprietà esclusiva, ove è presente una copertura in lastre plastiche ondulate, in prossimità dell'ingresso all'abitazione.

L'immobile oggetto di perizia è stato costruito con muratura perimetrale in pietrame e malta cementizia portante dello spessore di mt 0,45-0,50; copertura con solaio in latero-cemento a doppia falda con sovrastante copertura in lastre ondulate di cemento amianto; intonaci esterni lisci a vista.

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le finiture interne delle pareti sono ottenute pittura bianca e piastrelle in ceramica nella cucina nel bagno e nel ripostiglio; la pavimentazione realizzata con pianelle in ceramica; la maggior parte dei serramenti interni è in legno tamburato di mediocre fattura; i serramenti esterni in PVC bianco con tapparella avvolgibile.

L'unità immobiliare è sita al primo piano e vi si accede tramite una scala interna in muratura che da accesso all'ingresso dell'appartamento alla destra. Nel sottoscala è presente un piccolo ripostiglio.

Dall'ingresso, procedendo in senso orario sono presenti una cucina, il bagno, una camera da letto singola, un ripostiglio con accesso dalla camera matrimoniale, una camera da letto singola, una sala da pranzo.

E' inoltre presente una terrazza per la maggior parte coperta, la copertura è stata realizzata con lastre plastiche ondulate.

E' presente l'impianto elettrico per utenze domestiche (3kW, 220 v, sotto traccia).

Sono presenti due condizionatori fissi, uno nella camera da letto matrimoniale e uno nella cucina; l'Acqua Calda Sanitaria è prodotta mediante scaldacqua elettrico (boiler) a parete.

Nel complesso l'abitazione può dirsi in mediocre stato di manutenzione essendo presenti tracce di infiltrazione di acqua dal tetto che hanno determinato l'insorgenza di muffe in più parti delle murature e dei soffitti.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche del bene, si può affermare che il fabbricato è inserito in una zona residenziale, ben collegata e dotata di tutti i servizi.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene agli odierni esecutati:

- [redacted]
- [redacted]

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

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- [redacted]
- [redacted]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere e ritirare dal Comunale di Carbonia il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio degli esecutati che si allegano alla presente (Allegato n.04).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai due coniugi esecutati il [redacted] dai due figli maggiorenni della coppia.

Si Precisa che nel corso del sopralluogo avvenuto in data 22/01/2019 il [redacted] fornito al sottoscritto il verbale della commissione medica che accerta la totale invalidità per il [redacted]

Si allega alla presente il verbale sopra citato (Allegato 6).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'aspetto economico preso in esame è quello del valore commerciale dei beni.

Il valore commerciale è quello che il bene assume nel mercato e quindi il compito del C.T.U. è quello di ricercare i più probabili valori attribuibili ai beni simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima, da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per poter applicare il citato criterio di stima, oltre a sfruttare la personale conoscenza del mercato immobiliare della zona, sono state eseguite una serie di indagini presso tecnici e professionisti del settore, presso l'Ufficio Tecnico Comunale e attraverso la consultazione dei bollettini periodici del mercato immobiliare diffusi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, tutto al fine di reperire i dati utili circa il prezzo di beni simili.

E' stata svolta un'indagine per accertare il valore dei beni in esame per mezzo della comparazione dei prezzi di immobili simili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comuni ai beni pignorati e dopo aver svolto le comparazioni suddette è scaturito che il valore commerciale relativo agli immobili pignorati può oscillare tra €/mq. 700,00 ed €/mq 1.100,00. Trattandosi di immobile realizzato da oltre 60 anni, la stima verrà effettuata considerando il valore minimo della forbice riscontrata, pari ad €/mq 700,00, valutato ordinario nella zona per la tipologia degli immobili considerati in buono stato d'uso e manutenzione.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato inoltre sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che 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.

Pertanto, al fine di adeguare il valore ordinario ottenuto alle reali condizioni del bene, verranno apportate le seguenti detrazioni al valore parametrico:

- Carente stato di manutenzione: -5% (€/mq 35,00)

Oltre alle seguenti detrazioni al valor capitale:

- SCIA in sanatoria, aggiornamento DOCFA e pratica di agibilità: - €4.500,00

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

- **Bene N° 1** - "Appartamento sito al piano primo nella via Cagliari n°139, facente parte di un complesso immobiliare in cui al piano terra è presente un locale commerciale. L'appartamento è costituito da cucina, soggiorno, bagno, 3 camere da letto, ripostiglio, terrazza e balcone. L'immobile è censito al N.C.E.U Foglio 28, Mappale 1792, Subalterno 4, categoria A/4, Consistenza 6 vani."

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1792, Sub. 4, Categoria A4

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Valore di stima del bene: € 145.215,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carbonia (SU) - Via Cagliari n.139, piano 1	207,45 mq	665,00 €/mq	€ 145.215,00	100,00	€ 145.215,00
				Valore di stima:	€ 145.215,00

Valore di stima: € 145.215,00

Deprezzamento del 3,1 % (detrazioni al valor capitale, pari a € 4.500,00)

Valore finale di stima: € 140.715,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

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.

Uta, li 27/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agronomo Corona Federico

Firmato Da: CORONA FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b7c7bad70238a5b8458e3d9cdf1c569

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009