

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER L'ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G.E.I. 659/96

PROMOSSA DA

Banco di Sardegna S.p.A. - Creditore pignorante

CREDITORI INTERVENUTI

Ducato S.p.A.

Bipiesse Riscossioni S.p.A.

CONTRO

Cagliari, lì 21.09.2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Katia Buscemi



Indice

Premessa.....	3
1. Definizione dell'immobile oggetto dell'esecuzione.....	3
2. Operazioni peritali.....	3
3. Risposte ai quesiti.....	5
4. Dati per la vendita	19
5. Conclusioni.....	20

APPENDICI:

- A. Verbale di sopralluogo.
- B. Elaborati grafici.
- C. Documentazione fotografica.

ALLEGATI:

- 1. Atti di vendita/compravendita, testamento, denuncia di successione, nota di trascrizione ed iscrizione.
- 2. Certificati storici ventennali catastali.
- 3. Concessione edilizia.

Premessa.

Con ordinanza pronunciata in data 22.12.2011, la S.V.I. ha nominato la sottoscritta Dott. Ing. Katia Buscemi, con studio in Cagliari in Via Ogliastro n. 21 e iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 5943, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare di cui al Ruolo Generale n. 659/96, promossa da Banco di Sardegna S.p.A. contro il Sig. invitandomi a comparire all'udienza del 27.01.2012 per il giuramento di rito e per la sottoposizione dei quesiti finalizzati agli accertamenti di rito ed alla stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta C.T.U. ha provveduto alle opportune indagini ed al necessario accertamento dello stato del bene, con sopralluogo in situ, del quale si allega relativo verbale (vd. Appendice A).

1. Definizione dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, secondo l'atto di pignoramento, risulta definito come segue:

“immobile di proprietà del medesimo x che egli descrive e sottoscrive:

lotto edificabile posto in Selegas in Via Fontana Bangius distinto in catasto al Foglio 13 mapp. 8 (ex 8/A) di mq 620”.

Si evidenzia, che allo stato attuale, previo accertamento eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Selegas ed il successivo accesso ai luoghi, si è constatato che sul terreno in esecuzione è stata edificata una villetta unifamiliare ad uso civile abitazione, in seguito a Concessione n.269/59/92 del 04.03.1993, intestata a nome di (vd. Allegato 3).

2. Operazioni peritali.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 18.02.2012, quando la sottoscritta ha acquisito telematicamente le visure storiche ventennali e l'estratto di mappa WEGIS.

Poiché dal confronto tra l'estratto di mappa catastale e le mappe disponibili su <http://www.sardegнатerritorio.it/webgis/sardegnamappe/mappa.html>, si è rilevata l'indiscutibile presenza di un fabbricato edificato sul terreno in esecuzione, come accennato al paragrafo precedente, il giorno 27.03.2012, le operazioni sono proseguite presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari ove si è eseguita un'ispezione ipotecaria a nome di (vd. Allegato 1.8) per visionare il contenuto dell'Atto di Compravendita del 12.11.1991, Rep. n. 8184, Racc. n. 2284, a rogito Notaio Dott. Luciano Alberto (sede: Senorbì), trascritto a Cagliari il 22.11.1991 ai nn. 18445/26716 (vd. Allegato 1.7) e verificare la presenza di eventuali dati che consentissero di risalire alla presenza del fabbricato sul terreno in oggetto.

Il giorno successivo il 28.03.2012, la sottoscritta si è recata presso l'ufficio tecnico del comune di Selegas, al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione relativa alle autorizzazioni e/o concessioni edilizie inerenti l'unità immobiliare realizzata sull'immobile in esecuzione. Non è stato possibile acquisire, nella stessa
Esecuzione immobiliare N.R.G.E.I. 659/96 Pag. 3/20



giornata, la documentazione individuata. Questa è stata rilasciata, dal responsabile dell'ufficio tecnico, il giorno 19.04.2012, previa esplicita richiesta di rilascio copia, inviata dalla sottoscritta a mezzo mail il giorno 29.03.2012.

La sottoscritta ha provveduto a fissare la data del sopralluogo in situ per il giorno 10.04.2012, dandone comunicazione al Sig. ed alla Bipiessa Riscossioni S.p.A. (creditore intervenuto), mediante raccomandata A/R ed agli Avvocati Luciano Pisanu (avvocato del creditore pignorante) e (avvocato del creditore intervenuto), mediante posta elettronica certificata.

Precedentemente a tale data, il Sig. ha contattato telefonicamente la scrivente facendo presente la sua indisponibilità per il giorno in parola; pertanto, d'accordo con l'esecutato, si è fissato il sopralluogo per il giorno 19.04.2012 alle ore 09:30. La sottoscritta ha, dunque, provveduto a comunicare la nuova data fissata alle parti creditrici, con le stesse modalità di cui sopra.

In occasione del sopralluogo, si è provveduto a rilevare l'intero immobile ad uso civile abitazione, sito a Selegas in Via Funtana Bangius n.21, ed a verificarne la rispondenza al progetto concessionato.

Il giorno 09.07.2012, le operazioni sono proseguite presso:

- gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari ove la sottoscritta ha eseguito un'ispezione ordinaria per acquisire copia della Nota di iscrizione dell'Ipoteca legale, derivante da Ipoteca esattoriale - art.77 D.P.R. 29.09.1973, n.602 (introdotto dall'art.16 del D.Lgs 26.02.1999, n.46), notificata dal Pubblico ufficiale BPS Riscossioni S.p.A. in data 03.04.2001, Rep. 2001/51, iscritta il 18.04.2001 ai nn. 14231/1688 (vd. Allegato 1.9);
- l'archivio Notarile Distrettuale di Cagliari per richiedere copia delle Vendite del 07.03.1965, Rep. n.6544, Racc. n. 3872, a rogito Notaio Dott. Giovanni Bonu (sede: Senorbì), trascritte a Cagliari il 07.04.1965 al Cas. 5078 Art.4304 (vd. Allegato 1.1). Le copie dell'atto sono state ritirate il giorno 16.07.2012.

Il giorno 10.07.2012, la sottoscritta ha ricevuto, a mezzo mail dall'ufficio del Notaio Dott. Alberto Luciano, copia della Compravendita 12.11.1991, Rep. n.8184, Racc. n. 2284, a rogito Notaio Dott. Alberto Luciano (sede: Senorbì), registrata a Cagliari il 22.11.1991 al Reg. gen. n. 18445 e Reg. part. n.26716 (vd. Allegato 1.7).

Il giorno 12.07.2012, la sottoscritta si è recata presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate - Front Office Cagliari 1, al fine di richiedere copia non conforme della Successione n.42 Vol.1012 del 12.01.1988 in morte del Sig. , avvenuta in data (vd. Allegato 1.2). Poiché non è stato possibile recuperare il suddetto documento, nonostante i ripetuti solleciti, il giorno 18.07.2012 la sottoscritta ha acquisito, presso l'ufficio Provinciale di Cagliari - Servizio di Pubblicità immobiliare, la Nota di trascrizione relativa al Certificato denuncia Successione Reg. gen. n. 22814 e Reg. part. n.15289 presentata il 12.11.1994 (vd. Allegato 1.5).

Il giorno 20.07.2012, le operazioni sono proseguite presso l'ufficio del Notaio Dott. Gianni Cherchi, in Cagliari, per richiedere copia del Verbale di richiesta di registrazione di testamento pubblico del 20.08.1987, Rep. n.12338, Racc. n. 2871, a

rogito Notaio Dott. Gianni Cherchi (sede: Senorbì), registrato a Cagliari il 07.09.1987 al n.9853 (vd. Allegato 1.6).

Il giorno 02.08.2012, la sottoscritta si è recata nuovamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Selegas al fine di verificare la possibilità o meno di poter sanare alcune delle difformità riscontrate, durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, mediante accertamento di conformità e definirne i costi ad esso relativi.

3. Risposte ai quesiti.

❖ **Quesito n.1 – Documenti agli atti – Elenco stati ipocatastali - Catasto – Atto di provenienza ultraventennale.**

In ottemperanza al quesito disposto dal giudice la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti ed in particolare il certificato notarile, a cura del Notaio Dott. Paolo Macciotta, attestante la storia ventennale dei passaggi di proprietà e le trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si è constatata la non completezza della relazione notarile, per l'assenza sia dei riferimenti all'ipoteca legale sia all'indicazione catastale storica dei beni.

Si è provveduto, pertanto, a recuperare, presso il catasto, tutta la documentazione relativa alle visure, planimetrie e frazionamenti. Inoltre, si è provveduto a recuperare copia della nota d'iscrizione dell'ipoteca legale e gli atti, elencati nella relazione notarile, relativi ai vari passaggi di proprietà dell'immobile pignorato.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI

1. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello di Cagliari in data 07.08.1996, Rep. n. 1595, trascritto a Cagliari in data 18.09.1996, Reg. gen. n.20518 e Reg. part. n.14704,

a favore:

BANCO DI SARDEGNA S.P.A. – Cagliari (CA), C.F. 01577330903, piena proprietà 1/1.

contro:

piena proprietà 1/1.

Immobile:

Comune Selegas(CA), Cod. V1FU, Catasto U Fg.13, mapp.8, Nat. LE, 620 mq.

2. **Ipoteca legale**, derivante da Ipoteca esattoriale - art.77 D.P.R. 29.09.1973, n.602 (~~introdotto dall'art.16 del D.Lgs 26.02.1999, n.46,~~ notificata dal Pubblico ufficiale BPS Riscossioni S.p.A. in data 03.04.2001, Rep. 2001/51, iscritta il 18.04.2001 ai nn. 14231/1688 (vd. Allegato 1.9),

a favore:

BIPIESSE RISCOSSIONI SPA, Sassari (SS), C.F. 01667270928, proprietà per la quota di 1/2;

contro:

, proprietà per la quota di 1/2.

Immobile:

Comune I582-Selegas(CA), catasto Terreni, Fg.13, mapp. 8, natura LE-Lotto edificabile di 6 are e 20 ca.

La sottoscritta, rileva che, nel Certificato notarile non è stata riportata tale iscrizione contro l'esecutato (vd. Allegato 1.8 e 1.9).

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI - ATTO DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALE**

1. Vendite a rogito notaio Dott. Giovanni Bonu (sede: Senorbì), in data 07.03. 1965, Rep. n.6544, Racc. 3872, trascritte a Cagliari il 07.04.1965, Cas. 5078 Art. 4304 (vd. Allegato 1.1),

Vendita n.1

a favore:

contro:

Immobile:

Comune Selegas, seminativo "Funtana angius" foglio 13, particella 8 lett. a di 10.00 are, £ 40,00 e 8,50, confinante con strada Selegas-Suelli per metri 26.70, a strada vicinale e alla restante proprietà dei venditori ed a eredi di .

Le vendite n. 2, 3 e 4, riportate nel medesimo atto, non interessando l'immobile

oggetto dell'esecuzione, non verranno, qui di seguito, elencate.

La sottoscritta, rileva che, nel suddetto atto, in luogo della parte è stato indicato, erroneamente, . Tutt'al più si sarebbe dovuto riportare .

2. TESTAMENTO PUBBLICO a rogito notaio Dott. Gianni Cherchi (sede: Senorbì), in data 23.06. 1987, Rep. n.110 degli atti di ultima volontà, pubblicato in data 20.08. 1987, Rep. n.12338, Racc. 2871, registrato a Cagliari il 07.09.1987, al n. 9853 (vd. Allegato 1.6)

a favore: x

Immobile n.1: piena proprietà 1/1;

Esecuzione immobiliare N.R.G.E.I. 659/96

Pag. 6/20

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Immobilabile n.2: piena proprietà 1/2;

Immobilabile n.2 piena proprietà 1/2.

contro:

Immobilabile n.1: piena proprietà 1/1;

Immobilabile n.2: piena proprietà 1/1.

Immobili:

Immobilabile n.1: Casa in Selegas, Via Funtana Bangius n.2.

Immobilabile n.2: Lotto di terreno in Selegas, Via Funtana Bangius, di 620 mq circa, distinto al catasto al Fg.13, mapp.8.

La sottoscritta, rileva che, nel testamento in luogo delle parti e è stato indicato, erroneamente, .

- 3. Nota di trascrizione SUCCESSIONE** (in forza di testamento pubblicato dal notaio Dott. Gianni Cherchi, in data 20.08.1987, Rep. n. 12338, Racc. n. 2871) apertasi il 19.07.1987 Den. n.42 Vol. 1012 del 12.01.1988, presso l'Ufficio del registro Successioni di Cagliari, trascritta a Cagliari il 12.11.1994, Reg. gen. n.22814 e Reg. part. n. Art.15289 (vd. Allegato 1.2 e 1.5),

a favore:

Unità negoziale n.1: piena proprietà 1/2;

Unità negoziale n.1: piena proprietà 1/2;

Unità negoziale n.2: piena proprietà 1/1.

contro:

Unità negoziale n.1: piena proprietà 1/1;

Unità negoziale n.2: piena proprietà 1/1.

Immobili:

Unità negoziale 1:

Immobilabile n. 1: Comune Selegas- I582, Cat. T, Fg.13, partic.8, Nat. T e mq. 620.

Unità negoziale 2:

Immobilabile n. 1: Comune Selegas - I582, Cat. U, Fg.13, partic. 774, Nat. A, Via Funtana Bangius n.2;

Immobilabile n. 2: Comune Selegas - I582, Cat. U, Fg.13, partic. 781, Nat. A, n.vani 4, Via Funtana Bangius n.2.

Nel certificato notarile il Notaio precisa che "nell'atto di cui al punto 2 [Successione aperta il 19.07.1987 Den. n.42 Vol.1012] risulta indicata parte contro . A tal proposito, la sottoscritta fa presente che, il Sig. , era noto " " .

Inoltre, l'ispezione dal 1980 ad oggi eseguita dalla sottoscritta a nome di (vd. Allegato 1.4) non ha dato alcun risultato, a differenza dell'ispezione nominativa a nome di (vd. Allegato 1.3).

4. **Compravendita** a rogito notaio Dott. Alberto Luciano (sede: Senorbi) in data 12.11.1991, Rep.8184, Racc. 2284, trascritto a Cagliari il 22.11.1991, al nn. 26716/18445 (vd. Allegato 1.7),

a favore:

, piena proprietà 1/1.

contro:

, proprietà per 1/2;

, proprietà per 1/2.

Immobile:

Comune Selegas, Via Fontana Bangius, area edificabile, superficie di 620 mq catastali e 590 mq reali, distinto in catasto al Fg.13, mapp.8 (ex 8 sub. a) di 06. 20 are, redditi £. 8'990 e £. 3'100, confinante con ,

La sottoscritta, rileva che, nell'atto di cui sopra in luogo della parte è stato indicato, erroneamente,

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Si allegano agli atti:

- Visura storica per immobile (Allegato 2.1÷2.3).
- Estratto di mappa (Allegato 2.4).
- Partita 1232 a nome (Allegato 2.5).

Dall'analisi degli allegati di cui sopra, è scaturito quanto segue:

- Attualmente l'immobile è identificato come:
immobile sito in Comune di Selegas (CA), censito al N.C.T. al Fg. 13, mapp. 1828 (ex 8/a), seminativo, Classe 1, are 05.92, R.D. € 4.43 e R.A. € 1.53; proprietà per intero di (vd. Allegato 2.1).

Il suddetto immobile deriva dal frazionamento [del 03.10.2007 n.54.1/2007, in atti dal 03.10.2007 (protocollo n. CA0575669) VAM-Tipo mappale 19156/94] del mapp. 8 di are 06.20 (vd. Allegato 2.6), intestato alla stessa ditta di cui sopra, a partire dal 12.11.1991, in seguito ad atto di compravendita del 12.11.1991 (Rep. n. 8184, Rogante: Alberto Luciano). Prima di questa data, e precisamente dal 19.07.1987, il sopraccitato mappale era di proprietà, in seguito a denuncia nei passaggi per causa di morte di (registrata a Cagliari al n.42 e Vol.1012 il 12.01.1988), di

il , ciascuno per la quota di proprietà di 1/2.

Tale frazionamento, resosi necessario per effettuare un allineamento delle mappe, ha dato luogo alla soppressione dello stesso mappale 8 (vd. Allegato 2.3) ed alla costituzione del mappale 1828 (ex 8/a) di are 05.92 (vd. Allegato 2.1) e del mappale 1829 (ex 8/b) di ca. 28 (vd. Allegati 2.1, 2.2, 2.3), entrambi intestati all'esecutato.

Il mappale 1829 è stato soppresso, per essere accorpato ad un mappale adiacente, in seguito alla presentazione della variazione identificativi per allineamento mappe del 03.10.2007 [n.73279.1/2007 in atti dal 03.10.2007 (protocollo n.CA0575827)] (vd. Allegato 2.2).

- Il mappale 8 di cui sopra, a sua volta, deriva dal frazionamento (n. 2181.1/1986 in atti dal 26.09.1994) del mapp. 8 di are 10.00 (vd. Allegato 2.1 e 2.7), di proprietà per intero di in seguito ad atto di compravendita del 07.03.1965 (Rep. n. 6544, Rogante: Giovanni Bonu) (vd. Allegato 2.5). Tale frazionamento ha dato, infatti, luogo alla costituzione del mappale 8 (ex 8/a) di are 6.20 e del mappale 1119 (ex 8/b) di are 3.80.

- A sua volta il mapp. 8 di are 10.00 deriva da un ulteriore frazionamento (del 20.08.1956, allegato a nota di voltura n.70 del 1967) del mapp. 8 di are 21.20, di proprietà di (vd. Allegati 1.1 e 2.8).

Tale frazionamento ha dato, infatti, luogo alla costituzione del mappale 8 (ex 8/a) di are 10.00 (identificativo del terreno, così come riportato nell'atto di compravendita ultraventennale), di proprietà di , e del mappale 778 (ex 8/b) di are 11.20, di proprietà di e più (vd. Allegato 2.8).

La sottoscritta rileva che nei documenti catastali (vd. Allegati 2.1÷ 2.8) in luogo di è stato indicato, erroneamente, . Tutt'al più si sarebbe dovuto riportare ro.

❖ **Quesito n.2 – Descrizione dell'immobile pignorato.**

L'immobile pignorato è localizzato nel Comune di Selagas, in Via Funtana Bangius n.21, ed è costituito da un terreno di forma pressoché trapezoidale, distinto al N.C.T. al Foglio 13 mapp. 1828 (ex 8/a). Sul suddetto terreno è stata edificata una villa unifamiliare con tetto a falde, composta da un piano seminterrato, da un piano fuori terra sopraelevato e da un sottotetto. La residua superficie di terreno è stata lasciata a giardino.

L'immobile è stato edificato a seguito del progetto approvato con concessione edilizia n.269/59/92, rilasciata il 04.03.1993 a nome del Sig. (vd. Allegato 3).

All'unità immobiliare si accede da un portoncino pedonale (al civico n.21) e/o dal cancello carrabile (snc) entrambi sulla strada, la Via Funtana Bangius (vd. Elaborato grafico 1 e foto 1 e 53).

Poiché il terreno è in pendenza, si accede dalla strada al piano rialzato fuori terra tramite una scalinata esterna (vd. Foto 2), mentre, una scala interna consente di accedere da questo piano al piano superiore sottotetto ed al piano inferiore seminterrato (vd. Foto 3 e 4); a quest'ultimo si può accedere anche da un ingresso esterno, posto a quota inferiore rispetto alla strada (vd. Foto 5 e 6).

Il giardino è posto su vari livelli e vi si può accedere direttamente dalla strada tramite i due summenzionati accessi; è caratterizzato da un giardino anteriore, posto tra la strada e la casa (vd. Foto 54), da un passo carraio, al di sotto del piano rialzato (vd. Foto 5 e 6) ed da un giardino posteriore, posto sul retro del lotto. Quest'ultimo è diviso, tramite muri di sostegno in pietra, in appezzamenti di terreno posti a diverse quote (vd. Foto 7÷10 e 55). Dal retro della casa si accede ad un vuoto tecnico, ricavato nella roccia al livello del piano seminterrato (vd. Foto 11), e, tramite una scala esterna, al balcone 02 posto al livello del piano rialzato (vd. Foto 7).

L'**unità immobiliare**, al piano rialzato, è costituita da un ingresso, di 5,17 mq, dal quale si accede allo studio, di 16,13 mq, ed al soggiorno, di 29,86 mq (vd. Elaborato grafico 3 e Foto 12÷16); da quest'ultimo, a sua volta, si accede a due distinte zone: la zona giorno costituita dalla cucina, di 29,60 mq, dal ripostiglio, di 3,02 mq, dal bagno 01, di 11,22 mq e dal vano scale interno, di 6,40 mq (vd. Foto 3 e 17÷20) e la zona notte costituita dal disimpegno, di 7,60 mq, dal quale si accede alla camera 01, di 14,56 mq, al bagno 02, di 9,22 mq, ed alla camera 02, di 21,28 mq (vd. Foto 21÷27). Lo studio si affaccia sulla veranda 01, di 13,00 mq (vd. Elaborato grafico 3 e Foto 28), alla quale si può accedere direttamente dall'esterno, tramite la scala esterna 01 (vd. Elaborato grafico 1, 3 e Foto 2); il soggiorno e la cucina si affacciano sul balcone 01, di 24,19 mq (vd. Foto 6); inoltre, la cucina si affaccia posteriormente sul balcone 02, di 13,09 mq (vd. Foto 7), al quale si può accedere dal giardino posteriore, tramite la scala esterna 02 (vd. Elaborato grafico 1, 3 e Foto 7); infine, la camera 02 si affaccia sulla veranda 02, di 7,98 mq (vd. Foto 8).

Per quanto riguarda le finiture:

- il pavimento ed il battiscopa sono in piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni di 30 x 30 cm, di buona qualità, colore grigio perla/rosa con disegno ad angolo (vd. Foto 33), tranne nella cucina e nel ripostiglio ove sono prive del disegno decorativo (vd. Foto 17÷19);
- le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate, colore beige chiaro (vd. Foto 14);
- il soffitto è intonacato e tinteggiato di bianco (vd. Foto 14);
- le porte interne sono in legno laccato di bianco e riquadri in vetro a buccia d'arancia, del tipo all'inglese, con maniglia e chiusura in ottone (vd. Foto 21), tranne la porta del vano scale e dei due bagni che sono interamente in legno laccato di bianco (vd. Foto 25) e la porta del ripostiglio a soffietto in pvc sempre di colore bianco (vd. Foto 19). Le camere 01 e 02 non hanno porta interna, così come il passaggio tra l'ingresso ed il soggiorno (vd. Foto 14, 22 e 27);
- il portoncino esterno è in legno, internamente laccato di bianco ed esternamente verniciato in verde scuro, provvisto di sopralucente a lunetta e di pannello laterale in vetro satinato e stampato a motivi floreali, con maniglie ed accessori in ottone (vd. Foto 34 e 35);
- gli infissi esterni sono in numero di undici in legno laccato di bianco con maniglia di chiusura in ottone e vetrocamera, apertura ad ante e scuri esterni in legno verniciati di verde (vd. Foto 7, 8, 26). Sono dotati di soglie in marmo biancone e davanzali in granito (vd. Foto 35 e 36);

- il rivestimento dell'angolo cottura della cucina (sino ad un'altezza pari a 1,80 m) è in piastrelle di grès porcellanato screziate di beige dimensioni 10x10 cm, colore base bianco intervallato da un paio di elementi decorativi (vd. Foto 17);
- il bagno 01 ha le piastrelle a pavimento in gres porcellanato delle dimensioni di 33 x 33 cm, di buona qualità (vd. Foto 20), dello stesso colore e tipologia di quelle usate per la cucina e per il ripostiglio (vd. sopra); mentre il rivestimento a parete (sino ad un'altezza pari a 2,10 m) è in gres porcellanato delle dimensioni di 25 x 20 cm, di buona qualità, colore rosa con inserimento di pezzo speciale da 8 x 20 cm per tutta la lunghezza tra la prima e la seconda fila orizzontale di piastrelle a partire dall'alto (vd. Foto 20).

Oltre la soglia è presente un dislivello di 12 cm.

I sanitari, quali, lavabo e bidè, entrambi monocomando, ed il WC, con cassetta a vista esterna, sono tutti a colonna; il box doccia ha ante in pvc e vetro, piatto ad angolo curvilineo, monocomando e doccetta saliscendi. Sono in buono stato e di qualità economica (vd. Foto 20 e 37). È presente la vaschetta lavabiancheria (vd. Foto 38);

- il bagno 02 ha le piastrelle a pavimento in gres porcellanato delle dimensioni di 32 x 32 cm, di buona qualità, colore di base antracite screziato di bianco (vd. Foto 24); mentre il rivestimento a parete (sino ad un'altezza pari a 2,10 m) è in gres porcellanato delle dimensioni di 25 x 20 cm, di buona qualità, colore celeste con inserimento di pezzo speciale da 8 x 20 cm per tutta la lunghezza tra la prima e la seconda fila orizzontale di piastrelle a partire dall'alto ed in prossimità della vasca (vd. Foto 24 e 25).

Oltre la soglia è presente un dislivello di 12 cm.

I sanitari tutti a colonna, quali, lavabo, bidè e WC, quest'ultimo con cassetta sciacquone incassata, sono in buone condizioni e di buona qualità, così come la vasca ad angolo (vd. Foto 23÷25);

- la veranda 01 e la scala esterna 01, poste anteriormente, hanno piastrelle a pavimento delle dimensioni di 30 x 30 cm e battiscopa a parete entrambi in cotto, mentre la parete è in parte intonacata e tinteggiata di celeste ed in parte in pietra lasciata a vista (vd. Foto 2, 28 e 35). Il tetto a falde è in aggetto a protezione della veranda stessa e l'intradosso di questo è intonacato e tinteggiato di bianco (vd. Foto 28);
- il balcone 01, posto sempre anteriormente, ha piastrelle a pavimento delle dimensioni di 30 x 30 cm e battiscopa a parete entrambi in cotto, mentre la parete è intonacata e tinteggiata di celeste (vd. Foto 52). Il tetto a falde è in aggetto a protezione della veranda stessa e l'intradosso di questo è intonacato e tinteggiato di bianco (vd. Foto 52). Il parapetto alto 88 cm è in ferro e legno verniciato di verde (vd. Foto 6 e 52);
- la veranda 02, posta sul retro, ha piastrelle a pavimento delle dimensioni di 30 x 30 cm e battiscopa a parete entrambi in cotto, mentre la parete è intonacata e tinteggiata di celeste (vd. Foto 8). Il tetto a falde è in aggetto a protezione della veranda stessa e l'intradosso di questo è intonacato e tinteggiato di bianco. È presente la predisposizione per un punto luce esterno a parete;
- il balcone 02 e la scala esterna 02, poste sempre sul retro, hanno piastrelle a pavimento delle dimensioni di 30 x 30 cm e battiscopa a parete in cotto, mentre la parete è intonacata e tinteggiata di celeste (vd. Foto 42). Il tetto a falde è in aggetto a protezione del balcone stesso e l'intradosso di questo è

intonacato e tinteggiato di bianco (vd. Foto 7 e 42). Il parapetto del balcone e della scala è alto 85 cm ed è in metallo verniciato di verde (vd. Foto 42).

Per quanto riguarda gli impianti:

- l'impianto elettrico è completo di tutti i frutti e placche di tipo economico; il quadro elettrico generale è nel ripostiglio (vd. Foto 19 e 40); in tutti gli ambienti interni sono presenti lampade a parete o a soffitto tranne nel ripostiglio, nel vano scale ed, in parte, nella camera 02, anche se è presente la predisposizione (vd. Foto 26). All'esterno, i balconi 01 e 02 hanno dei punti luce a parete;
- l'impianto idraulico è completo;
- l'impianto di riscaldamento e rinfrescamento non è presente, tranne in cucina, dove è assicurato da un condizionatore d'aria (marca Amstrad, modello AC12) recente ed in buono stato, con unità esterna alla parete del balcone 02 (vd. Foto 41 e 42) ed in soggiorno, dove è presente un camino (vd. Foto 15). Inoltre, in tutti gli ambienti tranne nel ripostiglio, nel bagno 01 e nel vano scale interno è presente la predisposizione per l'installazione di elementi radianti a parete da collegare ad una caldaia (vd. Foto 14, 15, 17, 22, 25 e 27);
- gli impianti antenna tv, ADSL e telefono sono presenti;
- l'impianto citofonico non è presente.

La stessa unità immobiliare, al piano seminterrato, è costituita da un garage, di 41,81 mq, avente accesso sia pedonale sia carrabile dal passo carraio, da un locale di sgombero, di 30,58 mq (vd. Elaborato grafico 2), e dal vano scale interno, di cui sopra (vd. Foto 5 e 29÷32), che consente l'accesso ai piani superiori: piano rialzato e sottotetto.

Per quanto riguarda le finiture:

- il pavimento è in piastrelle di gres delle dimensioni circa di 8 x 10 cm, di tipo economico, color mattone (vd. Foto 29);
- le pareti del garage sono in blocchi di cemento ed in muratura lasciate al rustico (vd. Foto 29), mentre le pareti del locale di sgombero sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in pietra lasciata a vista (vd. Foto 30 e 31);
- il soffitto del garage è lasciato al rustico (vd. Foto 29), mentre quello del locale di sgombero è intonacato e tinteggiato di bianco (vd. Foto 30 e 31);
- la porta interna tra il garage ed il locale di sgombero è un infisso precario in compensato (vd. Foto 43), mentre la porta di accesso al vano scale è in metallo verniciato di rosso e vetro (vd. Foto 32);
- il portoncino di ingresso è in metallo verniciato di bianco e vetro, provvisto di chiusura a chiave (vd. Foto 5 e 6).
- gli infissi esterni sono in numero di tre, due finestre ed un portellone carrabile in metallo (vd. Foto 5); le finestre sono in metallo verniciato di bianco e vetro, con apertura a due ante, quella del locale di sgombero, ed a vasistas con chiusura in pvc, quella del garage (vd. Foto 5 e 44).

Per quanto riguarda gli impianti:

- l'impianto elettrico è incompleto ed i cavi elettrici sono coperti da canalette a vista; sono presenti lampade a soffitto tranne, nel vano scale (vd. Foto 29 e 30);
- nel garage arriva l'acqua che alimenta un lavandino da cucina (vd. Foto 44);
- l'impianto di riscaldamento e rinfrescamento non è presente, tranne per la presenza di un camino nel locale di sgombero (vd. Foto 31).

Il sottotetto dell'unità immobiliare è costituito da un unico ambiente di 52,70 mq al quale si accede dal vano scale interno (vd. Elaborato grafico 4).

Per quanto riguarda le finiture:

- il pavimento, le pareti ed il soffitto del sottotetto e del vano scale sono lasciati al rustico (vd. Foto 3, 4 e 45);
- gli infissi esterni sono in numero di due in legno laccato di bianco con maniglia di chiusura in ottone ed apertura ad ante prive del pannello in vetro, anche se previsto, e scuri esterni in legno verniciati di verde (vd. Foto 7 e 45). Sono dotati di davanzali in granito (vd. Foto 36).

Per quanto riguarda gli impianti:

- non è presente l'impianto elettrico.

L'immobile, nel suo complesso, si trova in buone condizioni, anche se, necessita di lavori di manutenzione, di ripristino e di completamento.

Piano rialzato.

Nel ripostiglio la tinteggiatura lungo la porta interna deve essere ripresa (vd. Foto 47).

Nella camera 01 una porzione della tinteggiatura della parete, in comune con il bagno 01, è in distacco (vd. Foto 48), andrà ripresa e si dovrà verificare la presenza di eventuali perdite nel bagno 01 adiacente.

Le parti in legno e gli accessori di chiusura degli infissi e degli scuri, necessitano di un'adeguata manutenzione (vd. Foto 49, 50 e 51).

L'intradosso del tetto di copertura a protezione dei balconi e delle verande presenta delle piccole porzioni di intonaco in distacco che andranno ripristinate; si dovrà, inoltre, provvedere a migliorare la funzionalità dei canali di gronda (vd. Foto 28).

Le pareti al piano rialzato, evidenziate nell'elaborato grafico 3, presentano diverse ed ampie lesioni che da un sviluppo a 45° passano ad un andamento orizzontale (vd. Foto 12, 27 e 46); queste interessano la porzione di muratura che poggia, rispetto al resto della casa, su un terreno evidentemente di differente natura; pertanto, le fondazioni andranno consolidate.

Vano scale, piano seminterrato e sottotetto.

Vanno completati i lavori di rifinitura, quali: posa della pavimentazione, posa di eventuale battiscopa, intonaco e tinteggiatura alle pareti ed ai soffitti, completamento e/o realizzazione dell'impianto elettrico, comprese le opere murarie per la formazione delle relative tracce.

Il **giardino anteriore** di 41,79 mq, il **passo carraio** di 100,67 mq, il **giardino posteriore** di 213,98 mq ed il **sottoscala** di 9,31 mq, sono ubicati, come già detto in precedenza, anteriormente, lateralmente e posteriormente rispetto al fabbricato. Dal sottoscala si può accedere al **vuoto tecnico**, di circa 10,94 mq, posto al di sotto del piano rialzato e ricavato in parte nella roccia (vd. Elaborato grafico 2 e Foto 11 e 58). Allo stato attuale, il lotto è recintato lungo tutti i lati ad eccezione delle porzioni in aderenza (vd. Elaborato grafico 1 e Foto 1, 10 e 53÷56) ed il passo carraio è coperto da parte del piano rialzato (vd. Foto 5÷7).

Per quanto concerne le finiture:

- la pavimentazione all'esterno è costituita, in corrispondenza degli accessi su strada, da quadrotti in cls di dimensione circa 1,00 x 1,00 m; al di sotto del piano rialzato è stato realizzato un battuto di cemento non rifinito superiormente e per la restante superficie è lasciato a verde (vd. Foto 1, 2, 5÷10 e 53÷56). La parte lasciata a verde si trova a diverse quote; i terrazzamenti, delimitati da muretti a secco, sono superabili anteriormente tramite la scala 01 in cls, addossata al fabbricato, le cui pedate sono rifinite con piastrelle in cotto delle dimensioni di 30 x 30 cm, mentre posteriormente tramite scalini in pietra (vd. Foto 9 e 10);
- il muro di recinzione che separa il giardino dalla via Funtana Bangius è un muro a secco, così come quello che lo separa dalla proprietà posta a sinistra, guardando il fronte del fabbricato su strada (vd. Foto 1 e 54). Il muro di recinzione che separa il lotto dalla proprietà posta a destra, guardando il fronte del fabbricato su strada, è intonacato ma non è tinteggiato; è alto circa 3,00 m, per il tratto anteriore (vd. Foto 53 e 54), mentre (l'interpiano) in corrispondenza del passo carraio è alto 2,60 m (vd. Foto 7) ed il tratto posteriore è una parete, in comune con la proprietà adiacente, dello spessore di 20 cm, in blocchi di cls sino ad un'altezza di 1,25 m, completata superiormente da una rete metallica da 1,00 m di altezza (vd. Foto 55 e 56). Sul fondo del lotto la recinzione, in comune con la proprietà limitrofa, è in blocchi di cls; ha un'altezza di 1,30 m con uno spessore di 20 cm (vd. Foto 55) e continua per un lungo tratto sino a interrompersi e riprendere con un muro a secco che prosegue lungo il lato sinistro del lotto (vd. Foto 10);
- l'accesso al vuoto tecnico avviene tramite una "precaria" porta in pvc, passando per il sottoscala non pavimentato, in battuto di cls, posto al termine della scala 02 (vd. Foto 59, 60, 10 e 7);
- nel giardino posteriore sono presenti alcune piante quali: n.2 agave, n.5 cipressi e n.5 ulivi (vd. Elaborato grafico 1 e Foto 7, 10 e 55).

Per quanto riguarda gli impianti:

- il giardino anteriore è illuminato da una lampada a palo da esterni (vd. Foto 54), mentre nel giardino posteriore sono presenti solo alcuni punti luce a parete sul fabbricato (vd. Foto 7 e 42). Nel vuoto tecnico è presente un'illuminazione non a norma;
- è presente sia nel giardino anteriore sia nel giardino posteriore un rubinetto dell'acqua ed una riserva idrica da 1000 litri, in serbatoio di polietilene lineare ad alta densità (Marca Cordivari) posto al di sotto della scala 02 (vd. Elaborato grafico 1 e Foto 57);

- le bombole di gas, che alimentano la cucina, sono poste al di sotto della scala 02 (vd. Foto 57);
- è presente, nel ripostiglio esterno, una caldaia a gas per il riscaldamento dell'acqua sanitaria (vd. Foto 58) e la predisposizione per l'installazione di una caldaia per il riscaldamento (vd. Foto 11).

Il verde del giardino, nel complesso, è in ordine ma necessita di maggiori cure. La recinzione del lotto, in mattoni di cls, richiede delle opere di finitura e/o ripristino (vd. Foto 56).

L'intradosso del solaio, in corrispondenza del piano rialzato, è al rustico e quindi andrà rifinito.

Il vuoto tecnico andrà strutturalmente consolidato, rifinito e reso agibile con impianti a norma.

Complessivamente la superficie commerciale dell'immobile è pari a **310,10 mq**; questa è data dalla superficie commerciale dell'unità immobiliare, di **183,77 mq**, alla quale si somma la superficie non residenziale del balcone 01 e veranda 02 di 11,25 mq (35% di 32,17mq), del balcone 02 e veranda 01 di 6,52 mq (25% di 26,09 mq), del garage di 25,77 mq (50% di 51,55 mq), del locale di sgombero di 19,04 mq (50% di 38,09 mq), del giardino, passo carraio e sottoscala di 36,57 mq (10% di 365,75 mq) e del sottotetto di 27,18 mq (40% di 67,97 mq), per una superficie non residenziale complessiva di **126,33 mq**.

❖ **Quesito n.3 – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali.**

Nell'atto di pignoramento il bene risulta definito come:

“proprietà del medesimo che egli descrive e sottoscrive: lotto edificabile posto in Selegas in Via Fontana Bangius distinto in catasto al Foglio 13 mapp. 8 (ex 8/A) di mq 620”.

I dati del pignoramento non corrispondono all'attuale descrizione catastale del bene. Tali dati, tuttavia, hanno storicamente individuato l'immobile. Infatti, in seguito al Frazionamento del 03.10.2007 [n.54.1/2007, in atti dal 03.10.2007 (protocollo n. CA0575669) VAM-TIPO MAPPALE 19156/94] il mappale 8 al Fg. 13 di are 06.20 è stato soppresso (vd. Allegato 2.3), dando luogo all'attuale mappale 1828 (ex 8/a) di are 05.92 ed al mappale 1829 (ex 8/b) di are 0.28 (quest'ultimo a sua volta soppresso per essere accorpato ad un mappale adiacente, in seguito ad una variazione per allineamento mappe).

Si precisa che sull'immobile oggetto di pignoramento è stata realizzata, dietro rilascio di Concessione Edilizia, una villa unifamiliare con annesso giardino, che non risulta essere stata accatastata. Infatti, attualmente, il bene pignorato di cui sopra, risulta catastalmente definito come:

immobile sito nel Comune di Selegas, distinto al N.C.T. al Fg.13 mapp.1828 (ex 8/a), seminativo, classe 1, are 05.92, R.D. € 4,43, R.A. € 1,53, intestato a piena proprietà (vd. Allegato 2.1).

Si segnala, inoltre, che l'estratto di mappa non è stato aggiornato in seguito al frazionamento di cui sopra (vd. Allegato 2.4).

❖ **Quesito n.4 – Aggiornamento degli elaborati grafici catastali.**

Per quanto sopra detto, si dovrà provvedere a presentare il tipo mappale e ad accatastare il fabbricato, realizzato sul terreno oggetto di pignoramento.

Si valutano le spese tecniche per le prestazioni professionali di un tecnico abilitato per la redazione del tipo mappale e dell'accatastamento del fabbricato, in € 2'200,00 comprensivi di oneri fiscali.

❖ **Quesito n.5 – Destinazione del P.U.C.**

Secondo le Norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Selegas, l'area su cui sorge l'immobile oggetto dell'esecuzione ricade nella zona omogenea B - Completamento residenziale, per la quale è previsto:

- indice di fabbricabilità fondiario 3 mc/mq;
- rapporto massimo tra area coperta ed area del lotto di pertinenza dell'edificio: 0,70;
- distacco dai confini: lateralmente in aderenza o non inferiore a 4,00 m, sul retro non inferiore ai 4,00 m;
- distacchi tra edifici: non inferiore a 8,00 m;
- altezza massima: 9,00 m, con un massimo di quattro piani fuori terra;
- dotazione minima di spazi per la sosta privata: 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.

Quesito n.6 – Conformità alle normative urbanistiche.

Il fabbricato è stato edificato a seguito di Concessione n.269/59/92 del 04.03.1993 a nome di (vd. Allegato 3).

Non risulta alcun certificato di agibilità.

Rispetto al progetto approvato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. la superficie coperta è di 246,57 mq anziché di 245,60 mq, come riportato nel progetto; si tratta di una piccola differenza trascurabile, comunque inferiore alla superficie massima coperta consentita;
2. al piano seminterrato, si è rilevata la presenza di un vuoto tecnico, di 10,94 mq, e di un ambiente, comunicante con il garage, da destinare a locale di sgombero, di 30,58 mq. Inoltre, si è rilevato l'aumento di superficie destinata a garage, pari a 23,81 mq;
3. la posizione dei tramezzi interni ed il numero degli ambienti (vd. al punto precedente) risultano essere differenti; tale difformità comporta una divergenza tra le superfici utili reali e le superfici utili risultanti dal progetto. Infatti, da rilievo la superficie utile residenziale (Su) è pari a 154,06 mq e quella non residenziale (Snr) è pari a 183,35 mq, contro una Su da progetto di 142,93 mq ed una Snr, sempre da progetto, di 50,09 mq, oltre al garage di 18,00 mq;

4. l'altezza interna degli ambienti è differente rispetto a quanto riportato nel progetto concessionato (vd. Allegato 3 e Appendice B), tuttavia si mantiene entro i limiti consentiti dalla vigente normativa;
5. gli infissi esterni dell'immobile sono per numero e dimensioni differenti rispetto a quanto riportato nel progetto di cui sopra; le superfici aeroilluminanti nel complesso rispettano il limite minimo di 1/8 della superficie netta dell'ambiente corrispondente, ad eccezione della camera 01 ove andrà rimodulata;
6. la scala esterna 02 ha, nella realtà, una conformazione differente rispetto al progetto;
7. le verande 01 e 02 hanno, nella realtà, un aspetto differente rispetto a quanto riportato nel progetto; sono, infatti, prive di parapetto e sono quasi a livello del terreno;
8. il volume allo stato attuale è di 1'115,05 mc, anziché di 966,21 mc come riportato in progetto; comunque, entro i limiti consentiti dai vigenti regolamenti;
9. il lotto di terreno ha verosimilmente, nella realtà, una superficie inferiore a quella dichiarata sia nel progetto (600,00 mq), sia nella relazione tecnica allegata allo stesso ("... superficie catastale di Mq. 598,00 mentre quella reale risulta di Mq. 620,00.") e sia nella Concessione ("...Superficie totale del lotto di mq.620"). Infatti, come precedentemente riportato (vd. Quesito n.1 – Documentazione catastale), il lotto di terreno è oggi censito al N.C.T. al Fg.13, mapp.1828 (ex 8/a) con una consistenza pari a 592,00 mq (vd. Allegato 2.1), in seguito al frazionamento, del 03.10.2007, del mapp. 8 di are 06.20. Tale frazionamento è stato necessario per attuare un allineamento delle mappe. Questo giustifica il fatto che, l'effettiva consistenza del mappale, già prima del frazionamento, era di are 05.92 e non di are 06.20.

Allo stesso tempo, nell'atto di compravendita del 12.11.1991, in virtù del quale l'esecutato acquistava l'immobile in oggetto, lo stesso viene descritto come: "area edificabile sita in Comune di SELEGAS, nella via Fontana Bangius, della superficie di metri quadrati seicentoventi (mq. 620) catastali e **reali di metri quadrati cinquecentonovanta (590)**, distinta in catasto al Foglio 13 con il Mappale 8 (ex 8 sub. A) di are 6.20..."

Quindi, già all'epoca dell'atto (anno 1991) il lotto di terreno risultava essere, nella realtà, di dimensioni inferiori rispetto a quelle dichiarate al catasto.

A seguito del rilievo eseguito dalla sottoscritta, si ritiene che la consistenza del lotto si discosti di poco da quella catastale (di are 05.92) e si assume pertanto, la superficie dello stesso pari a 592,00 mq. Tanto più che la presentazione del tipo mappale ed il successivo accatastamento del fabbricato (vd. Quesito n.4 - Aggiornamento degli elaborati grafici catastali) comporteranno un rilievo topografico da parte di tecnico abilitato, con conseguente riallineamento delle mappe e variazione della consistenza del lotto stesso. Ciò induce, la sottoscritta, a ritenere superflua l'esecuzione, da parte sua, di un rilievo topografico del lotto, che dovrà essere necessariamente eseguito al momento dell'accatastamento del fabbricato.

Le difformità di cui ai punti precedenti, secondo quanto dichiarato dal responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune, sono sanabili in accertamento di conformità al costo unico di € 11'554,18.



Si valutano, infine, le spese tecniche per le prestazioni professionali di un tecnico abilitato per la redazione del progetto di sanatoria in accertamento di conformità, in € 1'300,00, comprensivi di oneri fiscali.

❖ **Quesito n.7 – Possibilità di vendita in lotti.**

Poiché il bene è unico non vi è possibilità di vendita in lotti.

❖ **Quesito n.8 – Pignoramento pro quota e divisibilità.**

L'immobile in oggetto è pignorato per la quota di 1/1 di proprietà del Sig.

. Non vi è quindi la necessità di una divisione pro quota.

❖ **Quesito n.9 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene.**

L'immobile è, alla data odierna, occupato dal Sig. e dalla famiglia dello stesso.

❖ **Quesito n.10 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Non ricorre il caso.

❖ **Quesito n.11 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.**

Sull'immobile non grava alcun vincolo di natura artistica o storica, né vincoli o servitù di natura privata o condominiale.

❖ **Quesito n.12 – Esistenza di eventuali diritti demaniali.**

Sull'immobile non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

❖ **Quesito n.13 – Stima al valore commerciale del bene.**

L'immobile è localizzato nel Comune di Selegas, in Via Funtana Bangius n.21. La zona può essere definita come semiperiferica, in quanto è localizzata a poche centinaia di metri dal centro storico. Pertanto, ha una buona valutazione nel mercato locale.

L'immobile è costituito da un fabbricato unifamiliare composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra, con annesso giardino. Al piano seminterrato è presente il garage ed un locale di sgombero, al piano rialzato l'unità immobiliare ad uso residenziale ed al piano superiore il sottotetto non abitabile.

Al fine di formulare il giudizio di stima, la sottoscritta si è basata sul metodo comparativo, che consiste nello stabilire sinteticamente una relazione tra i valori e le caratteristiche di altri beni analoghi noti ed il bene che si dovrà stimare.

Per poter condurre una corretta valutazione estimativa è indispensabile che il bene di riferimento presenti sufficienti ed oggettive analogie tipologiche e dimensionali con quello oggetto di stima e risulti anche compreso nell'ambito di uno stesso mercato omogeneo di cui fa parte anche il bene in esame.

Dalle indagini condotte mediante la consultazione di giornali locali specializzati, quali "Il Baratto", brochure pubblicitaria edita dalle agenzie immobiliari, quale il Toscanocase, nonché la consultazione di siti internet, è scaturito che i valori di mercato per immobili a destinazione residenziale si aggirano tra 530,00 €/mq e 630,00 €/mq. Si prenderà dunque in considerazione un valore medio pari a 580,00 €/mq ed essendo la superficie commerciale dell'immobile pari a 310,10 mq (vd. Appendice B) il valore medio di mercato dell'unità immobiliare è pari a:

$$580,00 \text{ €/mq} \times 310,10 \text{ mq} = 179'858,00\text{€}$$

A tale valore dovrà essere applicato un coefficiente di deprezzamento pari a 0,85%, che tenga conto del fatto che si dovranno eseguire le seguenti opere:

- ampliamento di apertura finestrata, nella camera 01, fino al raggiungimento, per questioni igienico sanitarie, del limite di 1/8 della superficie netta del vano, compresa la fornitura e posa in opera di relativo nuovo infisso;
- restauro degli infissi e scuri esterni;
- risanamento dell'intradosso del solaio di copertura dei balconi e delle verande;
- consolidamento delle fondazioni;
- ripresa della tinteggiatura interna nel ripostiglio, nella camera 01 e negli ambienti interessati dal cedimento delle fondazioni;
- opere di finitura edile ed impiantistiche relative al vano scale, garage e sottotetto;
- finitura della parte di recinzione del lotto in mattoni di cls;
- rifinitura dell'intradosso del solaio sovrastante il passo carrabile.

Ne consegue che il valore di mercato è pari a:

$$179'858,00 \text{ €} \times 0,85 = 152'879,30 \text{ €} = 153'000 \text{ €}.$$

4. Dati per la vendita

Piena proprietà

In Provincia di Cagliari, Comune di Selegas – Via Funtana Bangius n.21.

Villa unifamiliare, composta da un piano seminterrato, da un piano fuori terra rialzato e da un sottotetto, avente una superficie commerciale pari a 273,53 mq, con annessa area esterna su tre lati di 365,75 mq.

L'unità immobiliare è composta da un garage ed un locale di sgombero al piano seminterrato, un soggiorno, una cucina abitabile, due bagni, ampie camere e servizi al piano rialzato, ed infine un locale di sgombero nel sottotetto.

Si dovrà provvedere ad accatastare l'immobile ed a sanare le difformità riscontrate dal punto di vista urbanistico, mediante accertamento di conformità.

5. Conclusioni

La sottoscritta C.T.U. Ing. Katia Buscemi ha determinato quanto segue:

- Il bene oggetto dell'esecuzione è identificato come: immobile sito nel Comune di Selegas, distinto al N.C.T. al Fg.13 mapp.1828 (ex 8/a), seminativo, classe 1, are 05.92, R.D. € 4,43, R.A. € 1,53.
- Il suddetto bene è di proprietà per intero di .
- I dati riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli attuali.
- Il fabbricato non risulta accatastato; ne consegue che l'estratto di mappa non è conforme allo stato attuale.
- L'immobile in oggetto risulta, per alcuni aspetti, difforme dal progetto approvato con Concessione n.269/59/92 del 04.03.1993, a nome di .

Le difformità riscontrate sono sanabili in accertamento di conformità al costo di € 11'554,18, al quale si sommano le spese tecniche di redazione della pratica edilizia e catastale stimabili in € 3'500,00.

- L'immobile non è divisibile.
- Sull'immobile non grava alcun vincolo di natura artistica o storica.
- L'immobile ha un valore di mercato di € 153'000,000 (euro centocinquantatremila/00).

Si è determinato che l'immobile, al mese di aprile 2012, era nella piena disponibilità del proprietario e risultava libero.

*** **

Avendo la sottoscritta assolto il mandato, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta da 20 fasciate, oltre a 45 fogli di appendici ed a 84 fogli di allegati, sottoponendo all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, lì 21.09.2012

Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Katia Buscemi)

