

TRIBUNALE DI CAGLIARI



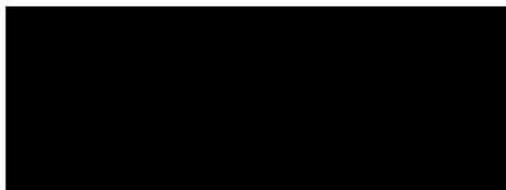
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastinu Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2017 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Precisazioni.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Descrizione.....	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Dati Catastali.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Composizione lotto.....	14
Titolarità.....	14
Stato di occupazione.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Patti.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto 1	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2017 del R.G.E.....	18
Lotto 1	18



INCARICO

In data 20/06/2020, la sottoscritta Ing. Mastinu Roberta, con studio in Via Sant'Angelo, 72 - 09042 - Monserrato (CA), email ingroberta.mastinu@tiscali.it, PEC roberta.mastinu@ingpec.eu, Tel. 329 9010808, Fax 070 57 40090, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In tale giorno, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, la S.V. Ill.ma, provvedeva a formulare i seguenti capi di consulenza:

- 1) provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
 - 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
 - b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
 - c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
 - d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
 - e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
 - 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



5) proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Siliqua (SU) - Via Dante, 4 distinto nel N.C.E.U al Foglio 8 Particella 1087 sub 1 e 1087 sub 2.

LOTTO 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2 comma del c.p.c. e vi è congruenza al momento del pignoramento tra l'esecutato e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento.

Occorre precisare che nell'atto di pignoramento risultano pignorati due unità negoziali distinte nel NCEU al foglio 8 Particelle 1087 sub 1 e 1087 sub 2.

In fase di sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile risulta essere un unico fabbricato articolato su due livelli e pertanto unica unità negoziale.

Si fa presente altresì che agli atti catastali l'immobile è tuttora censito con due particelle separate distinte nel N.C.E.U al Foglio 8 particella 1087 sub 1 intestata a [redacted] in diritto di proprietà 1/1 e il 1087sub 2 intestata a [redacted] (proprietà 1/2) e [redacted] (proprietà 1/2).

L'immobile nello stato in cui si trova attualmente deve essere ancora accatastato.



Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/1984 al 20/09/2000	[redacted]	Atto di donazione della unità negoziale distinta nel NCEU F. 8 particella 1087 parte da [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giua Marassi	02/11/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Cagliari	16/11/1984	20487	25549
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/11/1984 al 18/02/2008	[redacted]	Atto di donazione della unità negoziale distinta nel NCEU F. 8 particella 1086 parte e 1087 parte.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giua Marassi	02/11/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Cagliari	16/11/1984	20487	25549
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/09/2000 al 01/06/2017	[redacted]	Atto di compravendita dell'immobile distinto nel NCEU al Foglio 8 particella 1087 sub 1 (ex 1087 parte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Loriga	20/09/2000	415507	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Cagliari	17/10/2000	19940	30012		



		Re gistrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2008 al 29/12/2013		Atto di compravendita dell'immobile distinto nel NCEU al Foglio 8 particella 1087 sub 2 (ex 1086 parte e 1087 parte)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Loriga	18/02/2008	518419	36872
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Cagliari	21/02/2008	3951	5768
		Re gistrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2013 al 01/06/2017		Verbale di Separazione consensuale con assegnazione beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cagliari	29/12/2013	877	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Cagliari	08/05/2014	9187	11412
		Re gistrazione			
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 01/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato - Notaio V. Loriga del 27/11/2008
Iscritto a Cagliari il 02/12/2008
Reg. gen. 7535 - Reg. part. 40362
Quota: 1/1
Importo: € 225.000,00
A favore di [REDACTED]
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Dott. V. Loriga
Data: 27/11/2008
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari
Iscritto a Cagliari il 09/05/2013
Reg. gen. 1351 - Reg. part. 11476
Importo: € 25.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Rogante: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari
Data: 19/10/2012



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Cagliari il 16/03/2017
Reg. gen. 5685 - Reg. part. 7609
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



DESCRIZIONE

Immobile in Siliqua Via Dante N° 4 distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, Sez. B particella 1087 sub 1 e 2.

Occorre precisare che nell'atto di pignoramento risultano pignorati due unità negoziali distinte nel NCEU al foglio 8 Particella 1087 sub 1 e 1087 sub 2.

In fase di sopralluogo si è potuto accertare che l'immobile risulta essere un unico fabbricato articolato su due livelli e pertanto unica unità negoziale.

Si fa presente che agli atti catastali l'immobile è tuttora censito con due particelle separate distinte nel N.C.E.U. al Foglio 8 particella 1087 sub 1 intestata a [REDACTED] in diritto di proprietà 1/1 e il sub 2 intestata a [REDACTED] (proprietà 1/2) e [REDACTED] (proprietà 1/2).

Si fa presente che l'immobile nello stato in cui esso si trova attualmente deve essere ancora accatastato.



CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina con Via Dante, con parte della Particella 721 (proprietà [REDACTED]) Particella 723 e Particella 1753.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione -	77,60 mq	95,40 mq	1,00	95,40 mq	2,70 m	PIANO TERRA
Abitazione -	83,80 mq	104,68 mq	1,00	104,68 mq	2,85 m	PIANO PRIMO
CORTILE	89,08 mq	89,08 mq	0,18	1603 mq	0,00 m	PIANO TERRA
PASSO CARRAIO	21,71 mq	21,71 mq	0,18	3,91 mq	0,00 m	PIANO TERRA
TERRAZZO	29,91 mq	29,91 mq	0,25	7,48 mq	0,00 m	PIANO PRIMO
Totale superficie convenzionale:				227,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				227,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile seppur recentemente ristrutturato presenta notevoli tracce di umidità e infiltrazioni e condensa in vari punti della casa e risulta pertanto bisognoso di urgenti interventi di manutenzione straordinaria.

Si evidenzia altresì grossi difetti costruttivi evidenti soprattutto nella realizzazione della scala che risulta completamente errata tanto da impedire l'accesso in sicurezza a causa dell'errore realizzativo con presenza di una trave sporgente ad una quota di circa 1,55 cm dal piano di calpestio, che impedisce l'utilizzo della scala in condizioni di sicurezza come visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. Il difetto della scala è difficilmente risolvibile se non intervenendo in maniera drastica demolendo integralmente la scala e ricostruendola a regola d'arte.

Si evidenziano altresì ulteriori difetti costruttivi nella realizzazione della copertura in legno del piano primo che presenta disconnessioni tra le tramezzature e la copertura (intercapedini di circa 3/5 cm) e in diversi punti sono evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dal tetto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale per cui non esistono parti comuni al di fuori dei muri divisorii tra l'unità immobiliare e le proprietà adiacenti

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1087	1		A4	1	4,5	Totale: 110 m ² Totale escluse aree scoperte 104 m ^{2a}	155,71		

	8	1087	2		A4	1	4,5	Totale: 68 m ² Totale escluse aree e scoperte 58 m ² q	155,71		
--	---	------	---	--	----	---	-----	---------------------------------------------------------------------------------------------	--------	--	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Agli atti catastali attualmente l'immobile è censito con due particelle separate distinte al N.C.E.U. al Foglio 8 particelle 1087 sub 1 e 1087 sub. 2.

In catasto è visibile solo la Planimetria Catastale della porzione di immobile distinto nel N.C.E.U. al Foglio 8 particelle 1087 sub 2 ed è aggiornata al 1985 e quindi difforme dalla situazione attuale.

La planimetria della porzione di immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 particelle 1087 sub 1 risulta non rilasciabile in quanto il codice fiscale dell'intestatario non risulta validato in anagrafe tributaria.

Occorre pertanto procedere all'accatastamento del fabbricato nello stato in cui esso si trova attualmente procedendo alla presentazione del Tipo mappale per inserire nel N.C.E.U. il corpo fabbricato all'interno della particella 721. Inoltre risulta necessario il frazionamento al catasto terreni del mappale 721, ove è inserito in parte l'immobile dei pignorati con interessamento anche delle altre proprietà. Successivamente presentare la Pratica DOCEFA presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - Ufficio del Catasto per l'accatastamento del fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/1984 al 12/02/2007		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1087, Sub. 2 Categoria A4
Dal 12/02/2007 al 12/02/2007		Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 8, Part. 1087, Sub. 1 Categoria A4 Superficie catastale totale 68 mq Totale escluse aree scoperte 58 mq
Dal 12/02/2007 al 21/02/2007		Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 8, Part. 1087, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71
Dal 12/02/2007 al 18/02/2008		Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 8, Part. 1087, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 155,71

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dal 21/02/2007 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 8, Part. 1087, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale 110 mq Totale escluso aree scoperte 104 mq Rendita € 155,71
Dal 18/02/2008 al 29/12/2013		Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 8, Part. 1087, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 155,71
Dal 29/12/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 8, Part. 1087, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale totale 68 mq Totale escluse aree scoperte 58 mq Rendita € 155,71
Dal 09/11/2015 al 24/06/2021		Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 8, Part. 1087, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale 110 mq Totale escluso aree scoperte 104 mq Rendita € 155,71
Dal 09/11/2015 al 24/06/2021		Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 8, Part. 1087, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale totale 68 mq Totale escluse aree scoperte 58 mq Rendita € 155,71

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento secondo le previsioni del PUC attualmente vigente è inserito in una zona omogenea "B" di Completamento residenziale

Le zone omogenee "B" comprendono le parti del territorio totalmente e parzialmente edificate e costituiscono la fascia edificata recente con impianto viario sostanzialmente definito.

In queste stesse aree possono essere ubicate tutte le attività connesse alla residenza, comprese la residenza e la recettività turistica, le attività artigiane non moleste od inquinanti, le attività commerciali, gli studi professionali, curando la piena compatibilità funzionale ed estetica con le tipologie residenziali.

In generale l'edificazione sarà prevista sul fronte strada lungo i fili già definiti dagli edifici esistenti o lungo i fili stabiliti dall'Amministrazione Comunale, e le nuove costruzioni dovranno impegnare il lotto fino ai confini laterali in modo da formare fronti stradali continui o isolati a chiusura perimetrale.

Qualora la nuova edificazione, derivante dalle norme di cui al capoverso precedente, risulti in aderenza ad un edificio preesistente essa potrà avere una profondità del corpo di fabbrica pari a quella dell'edificio preesistente.

La distanza minima tra pareti prospicienti di edifici dovrà essere di m. 8 ; in conseguenza a ciò la distanza degli edifici dai rispettivi confini sarà di m. 4 è ammessa la costruzione in aderenza al muro di confine qualora tra

questa e il fabbricato prospiciente vi sia una distanza di ml.4,00 e lo stesso non abbia pareti prospicienti finestrate.

Gli interventi ammissibili con concessione diretta in tali zone sono:

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro come disciplinato dall'art. 1 L.R. n°5 del 16/05/031;
- b) le nuove costruzioni, gli ampliamenti e/o la ristrutturazione di edifici esistenti entro l'indice massimo di 3 mc/mq.

Laddove la planimetria di piano lo preveda con apposita simbologia l'allineamento sarà prescritto dallo stesso P.U.C.

Le tipologie saranno del tipo isolate, a schiera o a corte con una altezza massima di m.7.50 alla linea di gronda, comunque non superiore ad una volta e mezzo la larghezza della carreggiata stradale così come definita dal Nuovo Codice della Strada in Vigore.

E' prescritto un rapporto massimo di copertura non superiore al 60%.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è in parte antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siliqua si è potuto constatare che per l'immobile oggetto di pignoramento è stato presentato:

- nell'anno 2002 un "Progetto di modifica interna ed apertura di porta alla Via Dante" a nome della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] Tale progetto è stato regolarmente approvato con Concessione Edilizia N° 41/2002 del 18/11/2002.

- nell'anno 2007 Prot. 13069 è stata presentata a nome di [REDACTED] un "Progetto per la ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato monofamiliare ubicato in Via Dante di proprietà del Sig. [REDACTED] e [REDACTED] Tale progetto è stato approvato con Concessione Edilizia N° 11 del 20.03.2008. Il progetto prevedeva la ristrutturazione totale del fabbricato con demolizione di alcune porzioni dei fabbricati vetusti e l'ampliamento in altezza del corpo principale.

- in data 13.02.2009 è stata presentata a nome del Sig. [REDACTED] una richiesta di autorizzazione edilizia "Per il posizionamento di sistema solare fotovoltaico in un fabbricato ubicato in via Dante N° 4" regolarmente approvato con Autorizzazione edilizia N° 07/2009 del 11/03/2009.

- nell'anno 2011 è stato presentato a nome di [REDACTED] un "Progetto in accertamento di conformità Art. 36 DPR 380/2001 per difformità alla C.E. N° 11/2008 in un fabbricato per civile abitazione sito nella Via Dante. Tale progetto è stato regolarmente approvato con Concessione Edilizia in sanatoria N° 16/2013 del 11/07/2013.

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.



Esiste in parte corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima concessione edilizia.

In particolare occorre notare che alcune superfici finestrate risultano leggermente differenti per dimensione a quanto regolarmente assentito. La modifica delle aperture finestrate è una modifica sostanziale in quanto modifica il prospetto del fabbricato.

In particolare si evidenzia che al piano terra nel locale soggiorno avendo realizzato la finestra di dimensione inferiore a quanto regolarmente assentito, non vi è la superficie minima finestrata prevista dalla norma pari a 1/8 della superficie di pavimento. Tale abuso edilizio non può pertanto essere sanato se non ripristinando l'apertura prevista in progetto, previa presentazione di una pratica di accertamento di conformità con opere, presso l'ufficio tecnico comunale

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE E PREVALENTI

Il giorno 26/06/2021 alle ore 9,00 si è proceduto al sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Siliqua in via Dante N° 4.

All'immobile si accede percorrendo la S.S 130 per circa 32 km, si svolta per Siliqua e si percorre la SS 293 di Giba per circa 1,8 km, si svolta a destra e si percorre la Via Cixerri per 1,1 Km sino a svoltare a destra per Corso Repubblica e lo si percorre per circa 180 m, si svolta leggermente a sinistra e si percorre la Via Giuseppe Garibaldi per circa 80 m. La Via Dante Alighieri è una traversa a sinistra della Via Garibaldi.

La zona nel quale è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, di tipo medio-residenziale, è caratterizzata prevalentemente da una tipologia edilizia costituita da fabbricati isolati in aderenza laterale o bifamiliari a uno o due piani fuori terra con annesso giardino di pertinenza. La zona completamente urbanizzata è dotata di tutti i sotto servizi essenziali quali rete fognaria acque nere, acque bianche, rete idrica, rete di Pubblica Illuminazione, strade completamente asfaltate seppur prive di marciapiedi. La cittadina di Siliqua risulta servita dai mezzi di trasporto pubblico (ARST), ferrovie dello stato e dai pubblici servizi quali scuole, chiese, banca, ufficio postale e attività commerciali che si trovano tutti raggiungibili a piedi dall'immobile oggetto di pignoramento. L'immobile oggetto della valutazione è costituito da un fabbricato di tipo medio articolato su due livelli fuori terra con accesso pedonale e carrabile diretto dalla Via Dante al numero civico 4. L'accesso carrabile ubicato lateralmente a destra rispetto al fabbricato per chi percorre la Via Dante consente l'accesso ad un passo carrabile coperto collegato con il cortile di pertinenza del fabbricato completamente pavimentato. Il fabbricato edificato su un lotto di terreno di circa 230 mq è il risultato della ristrutturazione con ampliamento in altezza di un vecchio fabbricato esistente al piano terra del quale sono stati demoliti una porzione dei fabbricati fatiscenti. Allo stato attuale il corpo di fabbrica è articolato su due livelli: un piano terra rialzato rispetto al piano stradale di circa 70 cm, ed un piano primo con accesso diretto dal piano terra. Il collegamento verticale tra i vari livelli di piano è garantito da una scala interna al corpo di fabbrica che collega il piano terra con il piano primo. Tale scala in c.a. di recente realizzazione che si trova ancora allo stato grezzo presenta grossi difetti costruttivi tali da impedire la regolare percorribilità della stessa. Infatti la stessa presenta a metà scala una trave sporgente verso la scala ad una quota di circa 1,55 cm che impedisce di percorrere la stessa in condizioni di sicurezza. Il difetto costruttivo di tale scala è difficilmente risolvibile se non intervenendo in maniera drastica con una demolizione e successiva ricostruzione a regola d'arte.

La struttura portante al piano terra è in muratura portante di tipo tradizionale, nella quale è stata inserita una struttura intelaiata costituita da travi e pilastri in cemento armato che ha consentito la sovrelevazione del



piano primo. Le tamponature al piano primo sono in laterizio termoisolante tipo "poroton". Gli orizzontamenti al piano terra sono del tipo misto in travetti in c.a. e laterizi. Il solaio di copertura del tipo a falde inclinate è realizzato in legno sormontato da tegole tipo "coppi". Le tramezzature interne sono in laterizio forato delle dimensioni di 8x15x30 cm. Gli intonaci esterni risultano fratazzati con tinteggiatura di colore chiaro. Nel complesso l'immobile è architettonicamente valido seppur bisognoso di urgenti interventi di manutenzione straordinaria per risolvere le notevoli infiltrazioni in quasi tutti gli ambienti al piano terra e primo provenienti sia dal tetto che dai muri adiacenti in aderenza con altre proprietà. Occorre inoltre intervenire drasticamente per risolvere il problema di percorrenza della scala che risulta essere l'unico elemento di collegamento tra il piano terra e il piano primo. L'immobile oggetto del pignoramento ha una superficie totale per piano, al netto delle murature, così costituita:

- PIANO TERRA: composto da cucina-pranzo di mq 48,67, soggiorno di mq 15,52 disimpegno di mq 2,12 e bagno di mq 11,29 per un totale di superficie utile al netto delle murature interne di mq 77,60. La superficie lorda del terra è di mq 95,40. L'altezza utile di interpiano risulta di m 2,80.

Sempre al piano terra, con accesso indipendente dalla strada è presente il passo carraio della superficie utile di mq 21,71 e il cortile completamente pavimentato della superficie di mq 89,08.

- PIANO PRIMO: composto da camera 1 di mq 14,58, camera 2 di mq 16,85 camera 3 di mq 10,13, camera 4 di mq 22,71 ripostiglio di mq 4,00, disimpegno di mq 8,40 e bagno di mq 7,13 per un totale di superficie utile al netto delle murature interne di mq 83,80. La superficie lorda è di mq 104,68. A questa superficie va aggiunta la superficie del terrazzo di mq 29,91. L'altezza minima di di m 2,60 e altezza massima al colmo di m 2,73.

Sono di seguito descritte tutte le caratteristiche tecnico-costruttive dei vari piani:

- Pavimento in grès;
- Battiscopa in grès;
- Intonaco sulle pareti di tipo civile fratazzato realizzato con malta cementizia;
- Tinteggiatura sulle pareti del tipo lavabile;
- Infissi esterni in alluminio, con persiane a doghe in alluminio.
- Porte interne in legno;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia con circuito d'acqua calda e fredda;
- Impianto elettrico sottotraccia con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato a norma al D.M. 37/2008;
- Impianto di riscaldamento e condizionamento a pompa di calore in alcuni ambienti e cammino a legna al piano terra.
- Pannelli solari fotovoltaici;

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Siliqua (SU) - Via Dante, 4 distinto nel N.C.E.U al Foglio 8 Particella 1087 sub 1 e 1087 sub 2

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Abitazione 1/1) come da Verbale di Separazione consensuale con assegnazione beni
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai pignorati e dalla propria famiglia. I pignorati dichiarano di essere separati e la casa è stata assegnata alla signora [REDACTED] che vive con i figli di cui una autistica con grave handicap.

Il sig. [REDACTED] vive in casa non avendo la possibilità economica di avere una casa propria.

v INCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto l'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Siliqua (SU) - Via Dante, 4
Immobile in Siliqua Via Dante N° 4 distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, Sez. B particella 1087 sub 1 e 2. Si fa presente che agli atti catastali l'immobile è tuttora censito con due particelle separate distinte nel N.C.E.U sez. B Foglio 8 particella 1087 sub 1 intestata a [REDACTED] in diritto di proprietà 1/1 e il sub 2 intestata a [REDACTED] (proprietà 1/2) e [REDACTED] (proprietà 1/2).

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1087, Sub. 1 e 2, Categoria A4

Valore di stima del bene: € 182.000,00

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti:

- ubicazione della proprietà in zona semicentrale della cittadina di Siliqua, nella quale si registra una scarsa concentrazione della domanda di alloggi, fattore che influenza il prezzo di mercato, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene;
- funzionalità e razionalità della costruzione, al fine del suo utilizzo per gli scopi specifici d'uso;
- andamento del mercato immobiliare della zona
- stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.



Nel caso specifico si ritiene adeguato, il criterio di Stima Sintetica per confronto con il quale il probabile "Valore di mercato" dell'immobile viene determinato mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona. Tale criterio di stima viene ammesso dalla moderna dottrina dell'estimo nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale. Considerando pertanto tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del bene, in seguito ai rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici, raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare, si è proceduto alla stima dei beni, determinando il valore unitario che di seguito verrà applicato alle rispettive consistenze.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Siliqua (SU) - Via Dante, 4	227,50 mq	800,00 €/mq	€ 182.000,00	100,00	€ 182.000,00
				Valore di stima:	€ 182.000,00

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.

Monserrato, li 19/10/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mastinu Roberta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Siliqua (SU) - Via Dante, 4
Immobile in Siliqua Via Dante N° 4 distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, Sez. B particella 1087 sub 1 e 2. Si fa presente che agli atti catastali l'immobile è tuttora censito con due particelle separate distinte nel N.C.E.U sez. B Foglio 8 particella 1087 sub 1 intestata a [REDACTED] in diritto di proprietà 1/1 e il sub 2 intestata a [REDACTED] (proprietà 1/2) e [REDACTED] (proprietà 1/2). , Categoria A4
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento secondo le previsioni del PUC attualmente vigente è inserito in una zona omogenea "B" di Completamento residenziale Le zone omogenee "B" comprendono le parti del territorio totalmente e parzialmente edificate e costituiscono la fascia edificata recente con impianto viario sostanzialmente definito. In queste stesse aree possono essere ubicate tutte le attività connesse alla residenza, comprese la residenza e la recettività turistica, le attività artigiane non moleste od inquinanti, le attività commerciali, gli studi professionali, curando la piena compatibilità funzionale ed estetica con le tipologie residenziali. In generale l'edificazione sarà prevista sul fronte strada lungo i fili già definiti dagli edifici esistenti o lungo i fili stabiliti dall'Amministrazione Comunale e le nuove costruzioni dovranno impegnare il lotto fino ai confini laterali in modo da formare fronti stradali continui o isolati a chiusura perimetrale. Qualora la nuova edificazione, derivante dalle norme di cui al capoverso precedente, risulti in aderenza ad un edificio preesistente essa potrà avere una profondità del corpo di fabbrica pari a quella dell'edificio preesistente. La distanza minima tra pareti prospicienti di edifici dovrà essere di m 8 ; in conseguenza a ciò la distanza degli edifici dai rispettivi confini sarà di m 4 e ammessa la costruzione in aderenza al muro di confine qualora tra questa e il fabbricato prospiciente vi sia una distanza di m 4,00 e lo stesso non abbia pareti prospicienti finestrate. Gli interventi ammissibili con concessione diretta in tali zone sono: - a) la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro come disciplinato dall'art. 1 L.R. n°5 del 16/05/031; - b) le nuove costruzioni, gli ampliamenti e/o la ristrutturazione di edifici esistenti entro l'indice massimo di 3 mc/mq. Laddove la planimetria di piano lo preveda con apposita simbologia l'allineamento sarà prescritto dallo stesso P.U.C. Le tipologie saranno del tipo isolate, a schiera o a corte con una altezza massima di m 7.50 alla linea di gronda, comunque non superiore ad una volta e mezzo la larghezza della carreggiata stradale così come definita dal Nuovo Codice della Strada in Vigore. E' prescritto un rapporto massimo di copertura non superiore al 60%.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 -Fabbricato civile			
Ubicazione:	Siliqua (SU) - Via Dante, 4		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1087, Sub. 1 e 2, Categoria A4	Superficie	227,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile seppur recentemente ristrutturato presenta notevoli tracce di umidità e infiltrazioni in vari punti della casa e risulta pertanto bisognoso di urgenti interventi di manutenzione straordinaria. Si evidenzia altresì grossi difetti costruttivi nella realizzazione della scala interna di collegamento tra i piani che risulta completamente errata tanto da impedire l'accesso in sicurezza a causa dell'errore realizzativo con presenza di una trave sporgente ad una quota di circa 1,55 cm che impedisce l'utilizzo della stessa in condizioni di sicurezza come visibile dalla documentazione fotografica allegata. Il difetto della scala è difficilmente risolvibile se non intervenendo in maniera drastica demolendola integralmente e ricostruendola a regola d'arte. Si evidenziano altresì ulteriori difetti costruttivi nella realizzazione della copertura in legno del piano primo che presenta disconnessioni tra le tramezzature e la copertura (intercapedini di circa 3/5 cm) e in diversi punti sono evidenti tracce di infiltrazioni provenienti dal tetto.		
Descrizione:	Immobile in Siliqua Via Dante N° 4 distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, Sez. B particella 1087 sub 1 e 2. Si fa presente che agli atti catastali l'immobile è tuttora censito con due particelle separate distinte nel N.C.E.U. sez. B Foglio 8 particella 1087 sub 1 intestata a [REDACTED] in diritto di proprietà 1/1 e il sub 2 intestata a [REDACTED] (proprietà 1/2) e [REDACTED] (proprietà 1/3).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai pignorati e dalla propria famiglia. I pignorati dichiarano di essere separati e la casa è stata assegnata alla signora [REDACTED] vive con i figli di cui una autistica con grave handicap. Il sig. [REDACTED] vive in casa non avendo la possibilità economica di avere una casa propria.		



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure catastali della particella 1087 sub 1 e 2; (Aggiornamento al 24/06/2021)
- ✓ Estratto di mappa - Stralcio del N.C.E.U del Comune di Siliqua, Foglio 8, con l'indicazione del mappale 721 in scala 1:2000; (Aggiornamento al 07/10/2021) -
- ✓ Immagine di Google su catastale
- ✓ Planimetria catastali - Pianta accatastata delle particella 1087 sub 2 e dettaglio risposta agenzia delle entrate in merito alla Pianta accatastata della particella 1087 sub.1;
- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria N° 16 del 11.07.2013 e Tavola del progetto - Progetto in Accertamento di Conformità ai sensi del DPR 380/01 ART. 36 per difformità alla Conc. Edilizia N° 11/08 in un fabbricato di civile abitazione sito in Via Dante allegata alla Concessione Edilizia N° 16 del 11.07/2013;
- ✓ N° 4 Altri Allegati - Tavole 12 e 15 del PUC con dettaglio della zonizzazione urbanistica relativa all'immobile oggetto dell'intervento- Art. 14 delle Norme di attuazione del PUC;
- ✓ N° 1 Altro Allegato - Pianta dell' immobile oggetto di pignoramento come da sopralluogo;
- ✓ Certificato di Stato civile;
- ✓ Certificato di matrimonio con annotazioni a margine;
- ✓ Documentazione Fotografica;
- ✓ Onorario CTU;
- ✓ Giustifica spese sostenute;
- ✓ Checklist;

