
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marras Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2016 del R.G.E.

promossa da

Banco di Sardegna SpA

Codice fiscale: 01564560900

Viale Bonaria n.33

Cagliari (CA)

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Indice generale

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8.....	4
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8.....	8
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8.....	9
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8.....	9
ubicazione.....	9
CARatteristiche GENERALI DELL'Immobile.....	9
Confini.....	10
CONSISTENZA.....	10
CARatteristiche COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	10
Stato conservativo.....	11
PARTI COMUNI.....	12
DATI CATASTALI.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Titolarità.....	14
STATO DI OCCUPAZIONE.....	14
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8.....	15
ubicazione.....	15
CARatteristiche GENERALI DELL'Immobile.....	15
confini.....	15
consistenza.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato conservativo.....	16



<u>PARTI COMUNI.....</u>	<u>16</u>
<u>DATI CATASTALI.....</u>	<u>16</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>16</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>17</u>
<u>regolarita' edilizia.....</u>	<u>17</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>17</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>18</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>18</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>18</u>
<u>Composizione lotto.....</u>	<u>18</u>
<u>Formazione lotto e stima.....</u>	<u>18</u>
<u>VALORE FINALE DI stima - LOTTO UNICO.....</u>	<u>20</u>



INCARICO

All'udienza del 10/04/2018, il sottoscritto Ing. Marras Marcello, con studio in Via Sardegna, 46 - 09034 - Villasor (SU), email marrasmarcello@hotmail.com, PEC marcello.marras@ingpec.eu, Tel. 070 9647256, Fax 070 9647256, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8
- Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8

LOTTO UNICO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8

Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8

Il C.T.U., vista la documentazione agli atti, ne verificava la completezza riscontrando la presenza del certificato notarile redatto in data 27/06/2016 a firma del notaio Dott. Enrico Ricetto notaio in Cagliari, attestante l'esatta storia catastale ventennale dell'immobile e le risultanze, attraverso i documenti della Conservatoria dei Registri Immobiliari a far data dal 16/01/1932 a tutto il 24/05/2013, dell'esame della proprietà e libertà dell'immobile stesso e di tutti gli atti che lo riguardano.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUASILA (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 16/01/1932 al 20/01/1978	[REDACTED] per 1/1 di terreno in Guasila località Argiolas Manna - Catasto Ferreni Foglio 28, Mappale 68 parte, mq. 764	Ignazio Cugusi	16/01/1932		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	16/02/1932	1058	895
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/1978 al 24/07/1989	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	05/01/1981	198	187
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio registro di	21/04/1980	37	825	



		Cagliari			
	Fabbricato in Gussala, via Verdine d'Itria n.10 distinto in catasto urbano al Foglio 28, Mappale 277				
Dal 24/07/1989 al 03/10/1993		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	06/09/2001	33664	25508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Cagliari	23/06/1994	32	590
	Verdine d'Itria n.10 distinto in catasto urbano al Foglio 28, Mappale 277 vani 8				
Dal 03/10/1993 al 05/10/1994		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/10/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	03/09/2001	32910	24873
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Cagliari	11/07/1994	16	591
	relativa al fabbricato in Gussala, via Verdine d'Itria distinto in catasto urbano al Foglio 28, Mappale 277 vani 8				
Dal 05/10/1994 al 10/10/1994		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/10/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	08/07/2002	32716	25907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Cagliari	29/12/1994	18	1216
	Fabbricato in Gussala, via Verdine d'Itria distinto in catasto urbano al Foglio 28, Mappale 277 vani 8				
Dal 10/10/1994 al 06/02/1995		Accettazione di eredità con beneficio di inventare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Circondariale di Cagliari	10/10/1994	6156/94	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	24/10/1994	21228	14227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	accettato con beneficio di				



		Luciano Alberto	06/02/1995	13811	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	09/02/1995	3624	2282
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2013		Trasferimento in esecuzione accordi divorzili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luciano Alberto	24/05/2013	42954	14276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	28/05/2013	13460	10503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUASILA (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 17/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo
Iscritto a Cagliari il 29/09/2008
Reg. gen. 32874 - Reg. part. 6057
Importo: € 400.000,00
A favore di Banco di Sardegna SpA
[REDACTED]
Rogante: Luciano Alberto
Data: 29/09/2008
N° repertorio: 39853
N° raccolta: 11880
- **Ipoteca esattoriale** derivante da Credito di € 363.856,18
Iscritto a Cagliari il 02/10/2014
Reg. gen. 23705 - Reg. part. 2593
Importo: € 727.712,36
A favore di Equitalia Centro S.p.A.
[REDACTED]
N° repertorio: 1646/2514

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 16/05/2016



Reg. gen. 13129 - Reg. part. 9939
A favore di Banco di Sardegna SpA

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GUASILA (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Cagliari il 16/05/2016
Reg. gen. 13129 - Reg. part. 9939
A favore di Banco di Sardegna SpA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GUASILA (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione, si trova nella zona residenziale e centrale del comune di Guasila, e consiste in un fabbricato in linea inserito in un lotto sito nella via Vergine D'Itria. In epoca progressiva (cioè prima che il lotto originario venisse frazionato) questo era il corpo di fabbrica principale di un immobile tipico della tradizione contadina del luogo (casa a cortile chiuso con corte retrostante). Infatti il bene in oggetto, unitamente a quelli confinanti, sono il risultato attuale della particellizzazione avvenuta in tempi recenti a seguito di divisioni ereditarie. L'isolato in cui insiste, ubicato a ridosso del centro storico del paese (Allegato A/1), è da tempo completamente edificato con una struttura urbanistica caratterizzata prevalentemente da fabbricati isolati e da fabbricati in linea destinati prevalentemente alla civile abitazione. Dal quartiere si raggiungono facilmente il palazzo comunale, la Piazza del Popolo e le principali arterie del centro: via Roma, via Garibaldi, il centro storico con la rinomata chiesa della Beata Vergine Assunta e le principali arterie di comunicazione (SS 547, SP 34 e 35). La zona è ben servita, sono infatti presenti nelle vicinanze asili e scuole, chiese, impianti sportivi, servizi comunali, piccoli esercizi commerciali di vario genere, il municipio, vari enti pubblici quali la banca e l'ufficio postale. E' inoltre presente nelle vicinanze la linea dei mezzi pubblici di trasporto (ARST).

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare, si articola su due livelli di piano fuoriterza. Dalle indagini risulta che esso sia stato edificato negli anni 20 del secolo scorso. L'immobile si presenta con le caratteristiche architettoniche di un fabbricato storico ma razionalizzato al suo interno sotto il profilo funzionale a seguito del recente intervento di ristrutturazione per rispondere meglio alle esigenze attuali. L'esposizione dell'immobile è prevalentemente su due lati: a est (sul fronte anteriore), a ovest (sul retro). All'immobile si accede direttamente dalla via Vergine D'Itria superando un accesso privato rialzato rispetto al piano stradale (pedonale) e su cui è montata una breve rampa di scala esterna. Percorso questo, si accede all'abitazione. Vi è inoltre un portale di accesso al cortile privato in comune con le proprietà confinanti. L'immobile internamente, partendo dal piano terra adibito a zona giorno, si compone di diversi ambienti ricavati dalla ripartizione interna della doppia cellula originaria. Tutti comunicano, con una spaziosa zona centrale di disimpegno su cui è posta una



rampa di scala in c.a. comunicante con il piano primo. Sempre al piano terra sono presenti inoltre gli accessi diretti al cortile interno retrostante. Quest'ultimo è costituito in parte da un loggiato con tettoia in legno addossata al contorno interno del fabbricato e per il resto da un'area scoperta adibita a giardino e cortile pavimentato. Il piano primo consta invece di tre camere da letto doppio (di cui una servita da terrazza esterna) e da un bagno. Dall'analisi funzionale dell'abitazione, emerge subito un'organizzazione degli ambienti interni semplice e razionale, infatti tutti gli spazi fruibili sono stati dimensionati con cura. Dal punto di vista architettonico si apprezzano in particolare la cura dei prospetti, la qualità delle finiture, dei materiali impiegati e degli infissi. L'abitazione si presenta ben illuminata, ben areata e complessivamente in ottime condizioni generali. (per migliore comprensione vedasi allegati A/1 e A/2).

CONFINI

L'immobile, così come sopra descritto, confina a Est con la strada pubblica (via Vergine D'Itria), a Nord con altro fabbricato, a Ovest con altre proprietà censite in C.F. al Foglio 28 Part.770 sub 1 c 2, e a Sud con un passo carraio comune con le particelle dette.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piùno
Abitazione - piano terra	114,46 mq	161,08 mq	1,00	161,08 mq	2,93 m	Terra
Abitazione - piano primo	85,44 mq	105,36 mq	1,00	105,36 mq	media 3,12 m	Primo
Loggiato (primi 25 mq)	22,75 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	Terra
Loggiato (oltre i primi 25 mq)	11,45 mq	12,57 mq	0,10	1,26 mq	0,00 m	Terra
Giardino - Cortile	77,21 mq	77,21 mq	0,10	7,72 mq	0,00 m	Terra
Terrazza coperta	23,36 mq	26,11 mq	0,30	7,83 mq	0,00 m	Primo
Terrazza scoperta I	22,14 mq	24,30 mq	0,30	7,29 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				298,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				298,04 mq		

1. Per migliore comprensione dei dati di Superficie Netta vedasi Pianta dell'immobile (Allegato A/2).

2. La Superficie Lorda è stata determinata dalla somma delle superfici interne calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali esterni e dal 50% della superficie occupata dai muri perimetrali divisorii (in comune con altri immobili).

3. I coefficienti per il calcolo della Superficie Convenzionale (Commerciale) sono stati individuati sulla base dei criteri generali del D.P.R. 138/1998.

Il CTU, visto lo stato dei luoghi e viste le norme igienico-sanitarie, ritiene che l'immobile NON sia comodamente divisibile in natura e pertanto verrà valutato nel suo intero quale unico lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

TIPOLOGIA EDILIZIA: Casa singola con corte retrostante.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: L'immobile è costruito con struttura portante in muratura di pietra. La logica strutturale è quella della scatola muraria a corpo doppio a cui si sono aggiunti, durante il recente intervento di ristrutturazione, elementi strutturali in c.a. (travi, architravi, pilastri) e la stessa scala interna. I solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento finito con tegole di laterizio tipo coppo mentre quelli del loggiato e della terrazza coperta sono costituiti da un ordito di travi e arcarecci in legno e un'impalcato misto tavolato-cemento finito con tegole di laterizio tipo coppo.

ESPOSIZIONE:

L'esposizione dell'immobile è su tre lati: a Est (sul fronte anteriore), a ovest (sul retro) e a sud (sulla



facciata zona soggiorno-cucina). Il rimanente lato a nord è in aderenza con altra proprietà confinante.

L'ALTEZZA UTILE INTERNA è la seguente:

PIANO TERRA - costantemente di 2,93m. Ad esclusione della cucina e del soggiorno-pranzo di altezza 2,83m;

PIANO PRIMO - variabile da un minimo di circa 2,60m ad un massimo di 3,63m. per via della copertura a falde inclinate.

Finiture e impianti:

La pavimentazione interna di tutti gli ambienti residenziali (piano terra e piano primo) è costituita da piastrelle di ceramica.

La pavimentazione esterna del loggiato, del cortile e della terrazza al piano primo è in piastrelle di ceramica di vari formati.

Le pareti interne di tutti gli ambienti residenziali (piano terra e piano primo), sono intonacate con malta cementizia fino al soffitto e tinteggiate; nei bagni queste presentano inoltre un rivestimento con piastrelle di ceramica smaltata fino ad un'altezza di circa 2 metri dal calpestio.

La parete esterna (fronte strada) è rivestita con materiale lapideo per tutto il piano terra mentre al piano primo risulta intonacata con malta cementizia e tinteggiata.

La parete esterna (lato cortile interno) è intonacata con malta cementizia e tinteggiata.

I rivestimenti della scala, sono in piastrelle di ceramica. Le soglie e i davanzali delle porte e delle finestre esterne sono in lastre di materiale lapideo (tipo marmo di Orosei).

Il manto di copertura di tutto l'immobile è costituito da tegole di laterizio tipo coppo.

Gli infissi esterni di tutti gli ambienti residenziali (piano terra e piano primo) sono con doppio vetro montato su telaio in legno massello e dotati di ante-scurini.

Gli infissi interni di tutti gli ambienti residenziali (piano terra e piano primo) sono in legno tamburato delle dimensioni 80x210.

L'impianto elettrico è interamente inglobato nella muratura interna. Questo ha caratteristiche tipologiche legate all'uso residenziale ed è a servizio dell'intera abitazione.

L'impianto citofonico è interamente inglobato nella muratura interna.

L'impianto idrosanitario è costituito da tubazioni sottotraccia in rame con centralina di zona. Alimenta sia i bagni che tutti punti di alimentazione presenti all'interno e all'esterno dell'abitazione. E' presente caldaia a gas scalda-acqua con boiler di accumulo.

I servizi igienici sono dotati di apparecchi sanitari (lavello, doccia, vasca, vaso e bidet) in porcellana sanitaria bianca e rubinetteria in acciaio inox, il tutto in buone condizioni.

L'impianto di riscaldamento è costituito da un'impianto a circuito chiuso costituito da generatore del tipo caldaia a gasolio e distribuzione in tutti gli ambienti residenziali con elementi termoconvettori tipo fan-coil. Nel soggiorno-pranzo è inoltre presente un camino alimentato a legna.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, seppur nato in epoca lontana, è stato oggetto recentemente di un profondo intervento di ristrutturazione che lo ha migliorato sotto l'aspetto architettonico e funzionale. Allo stato attuale si presenta ben illuminato, ben areato e complessivamente in ottime condizioni generali.

Lo stato della facciata e della copertura è ottimo, così come le finiture interne e gli impianti tecnologici a servizio dell'abitazione.

Non c'è stata finora necessità apportare interventi di manutenzione ordinaria all'interno e all'esterno dell'abitazione. Tuttavia si segnala che, sul soffitto della cucina al Piano Terra, è presente una modesta macchia di umidità causata molto probabilmente da infiltrazioni di acqua piovana che si accumula nella terrazza sovrastante.



PARTI COMUNI

L'immobile risulta indipendente e privo di specifiche parti comuni con le altre due unità confinanti ad eccezione della sola particella catastale n.771 del Foglio 28. Questa consiste in un'accesso carrabile comune con le proprietà confinanti. Non risultano in essere atti costitutivi o regolamenti interni sulla comunione, e per tale ragione si applicano le ordinarie norme del Codice Civile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Plano	Graffato	
	28	769			A2	f	10 vani	277 mq	645,57	T/1		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del fabbricato (allegato C/1) NON RISULTA CONFORME allo stato attuale del bene (Allegato A/2). Infatti, si segnala che:

- la destinazione d'uso reale di alcuni ambienti è diversa da quella indicata nella planimetria catastale;
- La scala interna non è correttamente rappresentata.

Tali difformità, seppur lievi, modificano la consistenza catastale dell'immobile e la rappresentazione della sua organizzazione funzionale interna.

Questo aspetto è comunque regolarizzabile attraverso un atto di aggiornamento catastale di variazione con procedura Docfa. Il costo da corrispondere ad un tecnico abilitato per la pratica detta è stimabile in circa € 800,00 (comprensivo di Tributi Catastali).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1978 al 17/04/1986	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani
Dal 17/04/1986 al 24/07/1989	[REDACTED] IA	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani
Dal 24/07/1989 al 03/10/1993	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani
Dal 03/10/1993 al 23/07/1994	[REDACTED] A	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani
Dal 23/07/1994 al 05/10/1994	[REDACTED] A [REDACTED] A [REDACTED] CA	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 196,25
Dal 05/10/1994 al 06/02/1995	[REDACTED] A [REDACTED] A [REDACTED] A [REDACTED] A	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 196,25
Dal 06/02/1995 al 09/06/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 196,25



Dal 09/06/2008 al 24/05/2013	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 769 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10 vani Rendita € 645,57
Dal 24/05/2013 al 23/11/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 769 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10 vani Rendita € 645,57

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella zona B (Completamento) del vigente Piano Urbanistico Comunale.

Questa, viste le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., prescrive quanto segue:

Comprende la parte del centro urbano adiacente al centro storico con assetto viario pressoché definito e per lo più completamente edificato. E' consentita con concessione diretta la costruzione nei lotti ancora liberi, la demolizione e ricostruzioni, l'ampliamento di fabbricati esistenti nel rispetto dei seguenti indici massimi:

INDICE FABBRICABILITÀ FONDIARIA: E' stabilito in 2,5 metri cubi a metro quadro incrementabile fino a 3 mc/mq.

ALTEZZA MASSIMA: 7,5 metri.

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI: 4 metri dai confini privati; 2,5 metri dai confini stradali:

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove le caratteristiche del lotto lo consentano, ovvero debbono attenersi su allineamenti arretrati già esistenti, laddove chiaramente definibili, o su un nuovo allineamento arretrato che il comune intenda imporre con delibera del Consiglio Comunale, salvo casi di lotto con fronte strada di almeno 20 ml, per i quali è consentita una discontinuità.

Nelle zone inedificate o rese libere a seguito di demolizione, che si estendono in profondità per una lunghezza inferiore a 24 ml, nel caso di impossibilità (dimostrata con opportuni elaborati grafici) a costruire in aderenza, se il rispetto delle distanze minime implichi l'impossibilità di utilizzo dell'area, è consentita la riduzione di dette distanze nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 873 del Codice Civile.

Per gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pari ad almeno 1mq per ogni 10 mc di volume, ai sensi dell'art. 41-sexies della Legge 1150/42.

Per gli ampliamenti la dotazione su citata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo.

Alla fine della determinazione del volume massimo consentito viene considerato il lotto completo delle parti eventualmente cedute (gratuitamente), per gli allineamenti stradali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso l'ufficio tecnico del comune di Guasila risultano i seguenti atti abilitativi edilizi e amministrativi relativi all'immobile pignorato:

1. Concessione edilizia n.33/95 – pratica edilizia n.24/95 rilasciata in data 27/09/95 (allegato E/1);
2. Concessione edilizia n.2/97 – pratica edilizia n.24/95 rilasciata in data 06/02/1997 (allegato E/2) – Varinate alla Concessione edilizia n.33/95 – con allegati elaborati grafici di progetto (allegato E/3);
3. Dichiarazione di inizio e fine lavori rilasciata dal comune di Guasila in data 30/11/99 (allegato E/4);
4. Certificato di Agibilità rilasciato in data 01/07/2008 (allegato E/5);

Dall'analisi dello stato attuale dell'immobile pignorato e il suo confronto con gli atti sopraelencati si



può affermare che la costruzione è sostanzialmente conforme al progetto approvato per quanto attiene il rispetto dei vincoli urbanistici principali (volumi e superfici). Tuttavia, oltre a quanto segnalato nel paragrafo CORRISPONDENZA CATASTALE, si riscontrano le seguenti difformità:

1. Modifica della copertura al piano terra relativa alla zona soggiorno- pranzo e cucina;
2. Modifica al piano terra dell'ambiente studio (in progetto previsto come garage);
3. Diversa dimensione e posizione delle aperture esterne.

Ciò genera una modifica dell'organizzazione interna e dei prospetti inquadrabile, ai sensi della Legge Regionale 23/85 e s.m.i. comma 5, come variante in corso d'opera non sostanziale.

Non è possibile risalire con certezza alla data di realizzazione di tale difformità, ne è stata mai presentata dagli aventi titolo istanza di variante al progetto, si può supporre soltanto che gli stessi siano stati eseguiti in sede di realizzazione dell'ultimo intervento assentito e durante il periodo di vigenza del medesimo.

Tenuto conto dell'entità dell'abuso si ritiene che la sua regolarizzazione sia sanabile attraverso comunicazione dell'effettiva consistenza delle opere realizzate ai sensi della Legge Regionale 23/85 e s.m.i. art.7-ter, comma 7.

Il costo da corrispondere ad un tecnico abilitato per la pratica detta è stimabile in circa € 2000,00 (comprensivo di I.V.A. e oneri di legge) a cui si aggiungono € 500,00 a titolo di sanzione per comunicazione tardiva, per un totale di € 2500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il C.T.U. ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato (Allegato H).

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta occupato e nel pieno possesso dall'attuale proprietario debitore Sig. Putzu Vittorio.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non rientra in questa condizione

BENE N° 2 - TERRAZZA UBICATA A GUASILA (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8

UBICAZIONE

Vedasi bene 1 e Allegato A/2

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo e consiste in una porzione di terrazza scoperta direttamente comunicante e contigua al Bene 1. L'accesso è dato sia dal piano primo del Bene 1 che dalla proprietà confinante censita in C.F. al Foglio 28 Part.770 sub 2 attraverso scala interna. (per migliore comprensione vedasi allegato A/2).

CONFINI

L'immobile, così come sopra descritto, è contiguo a Est con la terrazza scoperta relativa al Bene 1, a Nord con altro fabbricato, a Ovest con altra proprietà censita in C.F. al Foglio 28 Part.770 sub 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza scoperta 2	17,96 mq	20,24 mq	0,30	6,07 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				6,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,07 mq		

1. Per migliore comprensione dei dati di Superficie Netta vedasi Pianta dell'immobile (Allegato A/2).

2. La Superficie Lorda è stata determinata dalla somma delle superfici interne calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri perimetrali esterni e dal 50% della superficie occupata dai muri perimetrali divisorii (in comune con altri immobili).

3. I coefficienti per il calcolo della Superficie Convenzionale (Commerciale) sono stati individuati sulla base dei criteri generali del D.P.R. 138/1998.

Il CTU, visto lo stato dei luoghi e viste le norme igienico-sanitarie, ritiene che l'immobile NON sia comodamente divisibile in natura e pertanto verrà valutato nel suo intero quale unico lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La pavimentazione della terrazza è in piastrelle di ceramica.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni generali

PARTI COMUNI

L'immobile risulta indipendente e privo di specifiche parti comuni con le altre due unità confinanti ad eccezione della sola particella catastale n.771 del Foglio 28. Questa consiste in un'accesso carrabile comune con le proprietà confinanti. Non risultano in essere atti costitutivi o regolamenti interni sulla comunione, e per tale ragione si applicano le ordinarie norme del Codice Civile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CP)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Plann	Graffato
	28	770	3		A2	6	1 vani	20 mq	64,56	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'immobile (allegato C/2) **RISULTA CONFORME** allo stato attuale del bene (Allegato A/2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1978 al 17/04/1986		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani
Dal 17/04/1986 al 24/07/1989		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani
Dal 24/07/1989 al 03/10/1993		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani
Dal 03/10/1993 al 23/07/1994		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani
Dal 23/07/1994 al 05/10/1994		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 71 mq Rendita € 99,00
Dal 05/10/1994 al 06/02/1995		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 71 mq Rendita € 99,00
Dal 06/02/1995 al 09/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 277, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 71 mq Rendita € 99,00
Dal 09/06/2008 al 24/05/2013		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 770, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 1 vani



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

- Putzu Vittorio (Proprietà 11/90)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta occupato e nel pieno possesso dall'attuale proprietario debitore Sig. Putzu Vittorio e dei rispettivi comproprietari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non rientra in questa condizione.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8
- Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8

FORMAZIONE LOTTO E STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato 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 confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:

1. **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 769, Categoria A2

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

SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE (CRITERIO DI STIMA)

La valutazione dell'immobile (testi di riferimento: Marina Tamborrino, Marcello Orefice e Stefano Amicabile,) viene effettuata secondo il criterio del valore di mercato da determinarsi con procedimento sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Per la determinazione del valore unitario di mercato si è ricorsi alla consultazione della



banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Quotazioni OMI – I° semestre 2018) dell'Agenzia del Territorio e degli Operatori del Luogo (listini immobiliari ritenuti affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona - agenzie immobiliari). Si è tenuto conto inoltre degli annunci di vendita di privati congiuntamente al parere dei tecnici del posto.

Ciò premesso, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, e inoltre, considerata l'attuale tendenza del mercato all'allungamento dei tempi medi di realizzo con una maggiore flessibilità da parte dei venditori alla trattabilità del prezzo, si ritiene congruo considerare un valore unitario medio (Vum) di mercato di 700 €/mq commerciale (o convenzionale). Tuttavia l'immobile, pur avendo caratteristiche medie per quanto riguarda i fattori che hanno influenza sui valori sovraesposti (ubicazione, tessuto urbano, tipologia edilizia, dimensione, etc.), risulta avere alcune differenze specifiche rispetto ai fabbricati simili presi a confronto che lo collocano al di sopra della media; in particolare si sono individuati i seguenti comodi positivi (con relativi coefficienti di differenziazione) che si ritiene possano incidere positivamente sul valore di mercato:

1. Fabbricato ristrutturato di recente e ben conservato	+15 %
2. Ottima qualità dei materiali messi in opera e delle finiture	+15 %
3. Buona dotazione di impianti tecnologici	+ 5 %
Sommario totale comodi positivi (1 + 2 + 3)	+ 35%

Il valore unitario di mercato applicabile risulta pertanto: $Vu = 700 \text{ €/mq} \times 1,35 = 945 \text{ €/mq}$ commerciale (o convenzionale).

DETERMINAZIONE DEL VALORE ORDINARIO DELL'IMMOBILE

Dall'applicazione dei dati il valore ordinario dell'immobile risulta : $\text{Sup. comm.} \times Vum = 298,04 \text{ mq} \times 945 \text{ €/mq comm.} = \text{€ } 281.647,80$

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (REALE) DELL'IMMOBILE

Per determinare, infine, il valore FINALE (REALE) dell'immobile è necessario detrarre al valore ordinario il costo per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali:

Il valore dell'immobile, determinato secondo il criterio del valore di mercato, è:

(1) Valore di Ordinario di Mercato	= € 281.647,80
(2) Costo pratica edilizia e sanzioni	= € 2.500,00
(3) Costo regolarizzazione catastale	= € 800,00
Valore dell'immobile (1) - (2) - (3)	= € 278.347,80
che si arrotondano a:	€ 278.000,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore dell'immobile in esame, alla data della presente consulenza è di Euro **278.000** (duecentosettantottomila).

2. Bene N° 2 - Terrazza ubicata a Guasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.8

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 770, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (11/90)



SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE (CRITERIO DI STIMA)

La valutazione dell'immobile (testi di riferimento: Marina Tamborrino, Marcello Orefice e Stefano Amicabile,) viene effettuata secondo il criterio del valore di mercato da determinarsi con procedimento sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Viste le caratteristiche del bene si confermano le valutazioni estimative del Bene 1.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ORDINARIO DELL'IMMOBILE

Dall'applicazione dei dati il valore ordinario dell'immobile risulta : $\text{Sup. comm.} \times \text{Vum} = 6,07 \text{ mq} \times 945 \text{ €/mq comm.} = \text{€ } 5.736,15$

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE (REALE) DELL'IMMOBILE

Per determinare, infine, il valore FINALE (REALE) dell'immobile è necessario detrarre al valore ordinario il costo per le regolarizzazioni urbanistiche:

Il valore dell'immobile, determinato secondo il criterio del valore di mercato, è:

(4) Valore di Ordinario di Mercato	= € 5.736,15
(5) Costo pratica edilizia e sanzioni	= € 1.500
Valore dell'immobile (1) - (2) - (3)	= € 4.236,15
che si arrotondano a:	€ 4.240,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore dell'immobile in esame, alla data della presente consulenza è di Euro **4.240** (quattromiladuecentoquaranta).

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO UNICO

Identificativa corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Quasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.B	298,04 mq	875,00 €/mq	€ 278.000,00	100,00	€ 278.000,00
Bene N° 2 - Terrazza Quasila (SU) - VIA VERGINE D'ITRIA N.B	6,07 mq	875,00 €/mq	€ 4.240,00	11/90	€ 518,22
Valore di stima:					€ 278.518,22

Valore finale di stima: € 278.518,22

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.

Villasor, li 17/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marras Marcello



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Inquadramento urbano dell'immobile (ALLEGATO A/1)
- ✓ N° 1 Pianta quotata dell'immobile (stato attuale) (ALLEGATO A/2)
- ✓ N° 1 Visura storica dell'immobile Bene 1 al 21/11/2018 (ALLEGATO B/1)
- ✓ N° 1 Visura storica dell'immobile Bene 2 al 21/11/2018 (ALLEGATO B/2)
- ✓ N° 1 Planimetria catastale Bene 1 (ALLEGATO C/1)
- ✓ N° 1 Planimetria catastale Bene 2 (ALLEGATO C/2)
- ✓ N° 1 Dimostrazione grafica dei subalterni (ALLEGATO C/3)
- ✓ N° 1 Ispezione ipotecaria al 17/12/2018 (ALLEGATO D)
- ✓ N° 1 Copia Concessione Edilizia Bene 1 - n.33/95 (ALLEGATO E/1)
- ✓ N° 1 Copia Concessione Edilizia Bene 1 - n.2/97 (ALLEGATO E/2)
- ✓ N° 1 Copia elaborati Concessione Edilizia Bene 1 - n.2/97 (ALLEGATO E/3)
- ✓ N° 1 Copia Dichiarazione inizio-fine lavori C. E. Bene 1 n.2/97 (ALLEGATO E/4)
- ✓ N° 1 Copia Agibilità Bene 1 (ALLEGATO E/5)
- ✓ N° 1 Copia Concessione Edilizia Bene 1 - n.18/07 (ALLEGATO E/6)
- ✓ N° 1 Copia Parere USL n.8 Bene 1 (ALLEGATO E/7)
- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo (ALLEGATO F)
- ✓ N° 1 Documentazione fotografica (ALLEGATO G)
- ✓ N° 1 Attestato di Presazione Energetica Bene 1 (ALLEGATO H)

