
TRIBUNALE DI CAGLIARI


SEZIONE EB.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Loi Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 416/2012 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Sardo

contro


Codice fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~ 01871
Nato a Mandas il ~~15/01/1959~~

1

Firmato Da: LOI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c1240402323f15acc62399b8b65947



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Titolarità.....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Condizioni.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	18
Titolarità.....	18
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	19
Precisazioni.....	20
Condizioni.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
	2

Firmato Da: LOI SARA Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.G. CA. 3 Serial#: 7c72d0402323f15eacc62359b8b5947



INCARICO

Con udienza del 11/11/2013, il sottoscritto Ing. Loi Sara, con studio in Via del Canneto, 20 - 09134 - Cagliari (CA), email loisara@tiscali.it, PEC sara.loi@ingpec.eu, Tel. 348 0842080, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2013 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Luchi Enzo presso il Tribunale di Cagliari.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Rif. 1 - Villetta ubicata a Mandas (CA) - Via Bologna n.21 angolo Via Torino
- Rif. 2 - Terreno edificabile ubicato a Mandas (CA) - Via Foscolo
- Rif. 3 - ~~Rif. 3 - Terreno edificabile ubicato a Mandas (CA) - Via N. 30~~
- Rif. 4 - ~~Rif. 4 - Terreno edificabile ubicato a Mandas (CA) - S. P. 532 Mandas - Fossico~~
- Rif. 5 - ~~Rif. 5 - Terreno edificabile ubicato a Mandas (CA) - Ag. di Mandas~~
- Rif. 6 - ~~Rif. 6 - Terreno edificabile ubicato a Mandas (CA) - S. P. 532 Mandas - Villa di Mandas~~



LOTTO 1

7

Firmato Da: LOI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7cf2d0402323f15acc62399b8b5947



T. Colonna

- ~~Sulis Ambrogio (Proprietà 1/1)~~
Codice fiscale: SL6MRG59B13EB771
Nato a Mandas il 13/02/1959

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

- ~~Sulis Ambrogio~~ (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il lotto confina ad ovest con la Via Bologna, a sud con la Via Torino e ad est con la Via Vittorio Veneto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,73 mq	132,56 mq	1,00	132,56 mq	2,80 m	PT
Abitazione	62,91 mq	70,24 mq	1,00	70,24 mq	3,30 m	P1
Magazzino	184,26 mq	194,40 mq	0,50	97,20 mq	3,70 m	PS
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto del pignoramento è un'abitazione a uso residenziale con annesso locale artigianale direttamente comunicante con l'abitazione. Per le sue caratteristiche si ritiene che, allo stato attuale, non possa essere frazionato in unità distinte in quanto occorrerebbe realizzare dei lavori edili per la separazione fisica degli ambienti; pertanto si ritiene che esso debba essere venduto in un unico lotto. Si procede dunque alla stima dell'intero utilizzando tuttavia due prezzi di vendita distinti, di cui uno per la parte prettamente residenziale ed uno per la parte prettamente artigianale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/2009 al 17/12/2014	Ente Urbano senza ditta intestata	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 3319 Superficie (ha are ca) 11are 45ca
Dal 17/12/2014 al 30/12/2014	Sulis Ambrogio	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 3319, Sub. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7.5 Rendita € 581,01 Piano T-1
Dal 17/12/2014 al 30/12/2014	Sulis Ambrogio	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 3319, Sub. 2 Categoria C2



		Cl.5, Cons. 174 Rendita € 323,51 Piano S1
Dal 17/12/2014 al 30/12/2014	Solis Ambrogio	Catasto Fabbricati Fig. 20, Part. 3319 Categoria E Rendita € 0,00

Si è potuto verificare che su questi terreni è stato edificato un immobile ad uso residenziale e artigianale, a seguito delle due Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Mandas e precisamente C.E. n. 13/1989 e C.E. 27/1992; poiché tale unità immobiliare non risultava regolarmente accatastata, in data 04/09/2014 è stata fatta richiesta al G.E. Dott. E Luchi affinché venisse concessa l'autorizzazione ad eseguire l'accatastamento. L'autorizzazione è stata concessa in data 16/10/2014 e pertanto si è proceduto all'accatastamento del bene in questione (vedi allegato 13). Attualmente dunque il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	3319	1		A2	7	7,5		581,01	T-1	
	20	3319	2		C2	5	174		323,51	S1	
	20	3319	3		E				0		

Corrispondenza catastale

Si è potuto verificare che sui terreni è stato edificato un immobile ad uso residenziale e artigianale, a seguito delle due Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Mandas e precisamente C.E. n. 13/1989 e C.E. 27/1992; poiché tale unità immobiliare non risultava regolarmente accatastata, in data 04/09/2014 è stata fatta richiesta al G.E. Dott. E Luchi affinché venisse concessa l'autorizzazione ad eseguire l'accatastamento. L'autorizzazione è stata concessa in data 16/10/2014 e pertanto si è proceduto all'accatastamento del bene in questione (vedi allegato 13). Pertanto allo stato attuale esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

A seguito dell'analisi della documentazione contenuta nell'atto di pignoramento, delle ricerche effettuate all'agenzia del territorio, negli uffici comunali e in conservatoria, si è rilevato che i dati indicati nel pignoramento, nel complesso hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

CONDIZIONI



Nel complesso l'immobile internamente si presenta in buono stato di conservazione, mentre all'esterno non risulta completato. Le pareti esterne sono solo intonacate e non tinteggiate, gli infissi in legno si presentano in cattivo stato di manutenzione e le tettoie che sporgono dal piano primo non sono state completate in quanto manca il posizionamento delle tegole. Inoltre, al piano primo, il balcone cui si accede dalla stanza matrimoniale, non è stato completato con il parapetto.

Il fabbricato si trova nell'abitato del comune Mandas, si affaccia su una via di scarso traffico e nella zona sono facilmente raggiungibili i principali servizi.

PARTI COMUNI

Viene indicato come bene comune non censibile il lotto di terreno che circonda la casa adibito in parte a giardino.

SERVITÙ

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

All'immobile, che si sviluppa su tre livelli su di un terreno in pendenza, due fuori terra e uno entro terra, vi si accede dalla via Bologna tramite un piccolo cortile di accesso pavimentato in pietra (vedi foto 1). Il piano terra è costituito da un ampio ingresso - soggiorno dotato di due grandi finestre (vedi foto 2) che conduce ad una sala da pranzo (vedi foto 3) con annesso cucinino, anch'esso dotato di finestra (vedi foto 4). Tramite una porta finestra nella sala da pranzo è possibile accedere ad un ampio terrazzo a livello che si affaccia su via Torino e che costituisce la copertura del piano sottostante adibito a locale commerciale (vedi foto 5 e 6). Come si evince dalla documentazione fotografica, i locali del piano terra sono pavimentati con lastre di granito di colore grigio-rosa, sono intonacati e tinteggiati di bianco. Il cucinino risulta piastrellato con mattonelle in gres ceramico laccato lucido per una altezza di m 2.10 e la restante parte è tinteggiata di celeste. Dall'ingresso soggiorno una porta conduce ad una scala (vedi foto 7) e al bagno. Il bagno, è tinteggiato e presenta un placcaggio in gres porcellanato lucido per una altezza di 2,30 m nelle colorazioni del grigio e del verde, con motivi floreali su alcune piastrelle e modanatura orizzontale su due altezze; i sanitari sono in vetrochina di colore bianco (vedi foto 8.1 e 8.2). Come tutti gli ambienti, anche il bagno risulta provvisto di aerazione naturale.

Attraverso le scale, anch'esse rivestite di granito grigio-rosa, si raggiunge il piano primo in cui trova posto la zona notte costituita da disimpegno (vedi foto 10), tre camere da letto e un bagno.

Il bagno, in linea con il servizio del piano terra, è tinteggiato e presenta un placcaggio in gres porcellanato lucido per una altezza di 2,30 m nelle colorazioni del celeste e del bianco, con motivi floreali su alcune piastrelle e modanatura orizzontale; i sanitari sono in vetrochina di colore bianco. E' presente il vano per la vasca da bagno che al momento risulta essere stata demolita e, come tutti gli ambienti, risulta provvisto di aerazione naturale (vedi foto 11.1 e 11.2).

Le camere da letto sono tutte di forma regolare, intonacate, tinteggiate nei colori che vanno dal bianco delle camera matrimoniale (vedi foto 12.1 e 12.2), ai colori pastello delle camere singole dei ragazzi (foto 13 e 14). Trattandosi di copertura a falde le altezze dei locali del piano primo non sono regolari ma garantiscono un'altezza media anche superiore a quanto richiesto dalla normativa di settore: si va infatti da una altezza media di 3.20 m della camera matrimoniale e della camera singola per ragazzo, ai 2.97 m della camera singola per ragazza. La pavimentazione è in gres porcellanato lucido. Gli infissi di tutte le stanze, sia del piano terra che del piano primo, sono in legno dotati di persiana; le porte interne



sono in legno essenza tipo rovere con dei rilievi decorativi. L'impianto elettrico è a norma e sottotraccia.

Scendendo dalla scala e tornando al piano terra, si prosegue e due rampe, di cui una rivestita di granito e l'altra tenuta allo stato grezzo (vedi foto 15.1 e 15.2), conducono al seminterrato adibito a locale artigianale. Tale locale si presenta come un unico spazio adibito a deposito di vario genere (vedi foto 16, 17 e 18), realizzato con pilastri in cemento armato, muratura perimetrale in pietrame e solai in latero - cemento. E' illuminato tramite dei vasistas ed è possibile l'accesso diretto dalla via Torino tramite due grandi aperture con serranda metallica (vedi foto 19) che danno su un piccolo cortile che poi gira intorno alla casa seguendo la linea del terreno (vedi foto 20 e 21).

STATO DI OCCUPAZIONE

Per l'immobile oggetto del pignoramento non risulta registrato, presso l'ufficio del registro degli atti privati, alcun contratto di locazione in quanto l'immobile risulta essere occupato dallo stesso proprietario, dalla moglie e dai due figli, come risulta dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Mandas (vedi allegato 28) che ne attesta la residenza e precisamente:

- ~~Sulis Ambrogio nato a Mandas il 13/02/1959;~~
- ~~Mascia Antonella nata a Cagliari il 12/07/1967;~~
- ~~Sulis Giorgio nato a Sili il 09/05/1995;~~
- ~~Sulis Valentina nata a Sili il 26/05/1998~~

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		COMPRAVENDITA			
Dal 05/05/1987	Sulis Ambrogio, nato a Mandas il 13/02/1959, C.F. 59813E8771, proprietario per 1/1.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Princivalle		9229	784
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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;



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Programma di fabbricazione del Comune di Mandas, come da certificati di destinazione urbanistica, rilasciati in data 09/11/2012 dal medesimo Comune, attualmente ancora in corso di validità e materialmente allegati alla documentazione presente nel fascicolo tra gli atti depositati in data 03/12/2012 dall'Avv. Angelo Plaisant, i beni risulta così individuato:

Zona B2 di Completamento esterno. Trattasi di zone recenti dell'aggregato urbano già pressoché completamente urbanizzate in cui si prescrive una edificazione che non superi i 3 mc/mq con rapporto di copertura non superiore a $\frac{1}{2}$.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Mandas, risulta che in data 16/03/1989 il medesimo Comune rilasciava, al sig. Sulis Ambrogio, la Concessione Edilizia n. 13 (vedi allegato 20) per la "costruzione di un locale seminterrato ad uso artigianale e abitativo" sito in strada di nuova formazione ed individuato al C.T. al Fg. 20 Mapp. 816 f/g su progetto a firma del P.E. Roberto Pisano, approvato dal Commissione Edilizia Comunale in data 01/02/1989 (vedi allegato 21).

Successivamente in data 15/04/1992 il medesimo comune rilasciava, al sig. Sulis Ambrogio, la Concessione Edilizia n. 27 (vedi allegato 22) per la "sopraelevazione di una casa per civile abitazione" sito in via Torino ed individuato al C.T. al Fg. 20 Mapp. 816 f/g su progetto a firma dell'Ing. Telesforo Pillolla, approvato dal Commissione Edilizia Comunale in data 03/04/1992 (vedi allegato 23).

Presso il Comune non risulta depositata la Comunicazione di Fine Lavori né tantomeno avviata la pratica per la richiesta dell'agibilità, pertanto allo stato attuale l'immobile risulta privo di dichiarazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Rispetto a quanto approvato nelle suddette concessioni edilizie le difformità riscontrate sono le seguenti:

1. piano seminterrato: nella C.E. 13/1989 il piano seminterrato appare suddiviso in due ambienti tramite dei tramezzi che ad oggi non risultano realizzati e pertanto attualmente si presenta come un ambiente unico.



2. piano alto: rispetto a quanto rappresentato nella C.E. 27/1992 sono state modificate alcune aperture in quanto non è stata realizzata la finestra sulle scale e neppure la suddivisione tra la rampa che porta al piano primo e quella che porta al seminterrato, mentre in cucina è stata realizzata una porta finestra in luogo di una finestra; all'esterno non è stato realizzato il loggiato. La tettoia è stata realizzata intorno a tutta l'abitazione con uno sbalzo limitato che non ha richiesto la costruzione di pilastri di sostegno.

3. piano primo: non è stato realizzato il ripostiglio e dunque neppure la finestra corrispondente; la quota parte di balcone della camera da letto matrimoniale è stata inglobata nella camera da letto divenendo nicchia per l'armadio.

Si ritiene che le difformità riscontrate siano di lieve entità e non modifichino in alcun modo la destinazione d'uso e che pertanto possano essere sanate previo accertamento di conformità per l'approvazione da parte del Comune. Lo stesso dicasi per il piccolo ampliamento sul balcone del piano primo che, da quanto emerge dal plano - volumetrico depositato al Comune, sembra essere sanabile in virtù della cubatura ancora a disposizione nel lotto di interesse.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 2** - Terreno edificabile ubicato a Mandas (CA) - Via Foscolo

DESCRIZIONE

L'immobile di cui sopra è situato nella periferia del centro abitato del Comune di Mandas e precisamente nella via Foscolo (vedi foto 22) da cui è possibile l'accesso.

In data 21/03/2014 viene inviata la raccomandata per dare avvio alle procedure di sopralluogo, fissate per il 28/03/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig. ~~Ambrogio Sulis~~, presente nel fascicolo del pignoramento (allegato 1).

In data 28/03/2014, lo scrivente CTU, presentatosi nei luoghi presso cui era stato fissato il primo sopralluogo, ha la possibilità di constatare, intervistando i vicini di casa, i tecnici del Comune e il Maresciallo della Stazione dei CC di Mandas, che l'indirizzo indicato nel fascicolo di pignoramento non corrisponde alla residenza dell'esecutato e, pertanto, il Maresciallo si incarica di mettere in contatto l'esecutato con lo scrivente CTU.

A seguito di numerose comunicazioni telefoniche intercorse tra lo scrivente CTU e l'esecutato Sig. A. Sulis, le operazioni peritali vengono posticipate sino a quando, essendo evidente la volontà dell'esecutato di voler inutilmente procrastinare il lavoro dello scrivente CTU, quest'ultimo si vede costretto a depositare in Cancelleria, in data 11/06/2014, l'istanza per la richiesta di autorizzazione di accesso con l'ausilio delle Forze dell'Ordine (allegato 3).

In data 03/07/2014 viene autorizzato, dal G. E. dott. E. Luchi, l'accesso forzoso (allegato 4).

In data 18/07/2014 viene inviata la raccomandata per il secondo sopralluogo, fissato per il 28/07/2014, all'indirizzo dell'esecutato, Sig. ~~Ambrogio Sulis~~, della sua famiglia, della Stazione dei CC di Mandas e per conoscenza, via PEC, all'indirizzo dell'Avv. A. Plaisant, in qualità di procuratore della Creditrice Banca di Credito Sardo (allegato 5).

In data 28/03/2014 lo scrivente CTU, si reca nei luoghi stabiliti per effettuare il sopralluogo e grazie all'intermediazione verbale del Maresciallo dei Carabinieri del Comune di Mandas, si rende disponibile uno dei fratelli dell'esecutato che consente l'accesso a tutti beni a meno della residenza dell'esecutato, come risulta dal verbale di sopralluogo redatto in medesima data (allegato 6).

L'accesso al terreno in oggetto viene effettuato in assenza del suddetto fratello.

TITOLARITÀ

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

- ~~Sulis Ambrogio~~ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ~~SI 514030614000774~~
Nato a Mandas il ~~13/02/1959~~

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

- Sulis Ambrogio (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina a sud con la Via Foscolo, ad ovest con il fg. 11 part. 489 e ad est con il fg. 11 part. 423.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	540,00 mq	540,00 mq	1,00	540,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				540,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				540,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene, essendo costituito da un lotto di terreno interno al centro abitato destinato alla realizzazione di abitazione di tipo unifamiliare su più livelli come quelle già realizzate in tutti i lotti della via, non è divisibile. Inoltre la consistenza e la tipologia del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto. Si procede alla stima dell'immobile nella sua totalità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/1984 al 05/02/1993	Società Immobiliare Costruzioni sede Cagliari	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 139 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 000540 Reddito agrario € 0,33 Graffato ...
Dal 05/02/1993 al 30/12/2014	Sulis Ambrogio	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 139 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 000540 Reddito agrario € 0,33 Graffato ...

Trattasi di terreno correttamente accatastato (vedi allegato 14) e privo di costruzioni.

Attualmente dunque il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha arc ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	139				Seminativo	4	000540	0,5	0,33	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (vedi allegato 14)

PRECISAZIONI

A seguito dell'analisi della documentazione contenuta nell'atto di pignoramento, delle ricerche effettuate all'agenzia del territorio, negli uffici comunali e in conservatoria, si è rilevato che i dati indicati nel pignoramento, nel complesso hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

CONDIZIONI

Attualmente nel terreno vi è depositato materiale edile di vario genere.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni ad altri immobili.

SERVITÙ

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

E' situato nella periferia del centro abitato del Comune di Mandas e precisamente nella via Foscolo (vedi foto 22) da cui è possibile l'accesso. E' circondato da terreni della stessa tipologia già edificati ed attualmente è recintato sul fronte con una staccionata lignea e con rete metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/02/1993	Sulis Ambrogio, nato a Mandas il 13/02/1959,	COMPRAVENDITA



	C.F. SLSMRG59B13E8771, proprietario per 1/1.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Principalle		23127	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

B) TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/1993 (allegato 11.2)

Registro Particolare 3003 - Registro Generale 4120

Pubblico Ufficiale PIER FRANCO PRINCIVALLE Repertorio 23127 del 05/02/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore di ~~Sulis Ambrogio~~ per la quota di 1/1 del terreno distinto al Catasto Terreni al Fg. 11 mappale 139;

Contro Società Immobiliare Costruzioni dell'Ing. Giorgio Garau e C. snc - Cagliari

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 21/03/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Conservatoria dei registri di Cagliari il 16/10/2007
Reg. gen. 41494 - Reg. part. 7980
Importo: € 236.925,08
A favore di Equitalia S.p.A.
Contro Sulis Ambrogio
Note: (vedi allegato 11.5) IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 (introdotto dall'art. 16 del D.Lgs. 26/02/1999 n. 46) A favore di Equitalia Sardegna S.p.A. per tutti i beni e secondo le quote di proprietà indicate nel fascicolo di



REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di mercato, 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Rif. 1 - Villetta ubicata a Mandas (CA) - Via Bologna n.21 angolo Via Torino**
L'immobile di cui sopra è sito nel comune di Mandas, in un lotto ad angolo tra la via Bologna e la via Torino e precisamente al n. 21 di via Bologna. Nell'atto di pignoramento e nella visura storica dell'immobile, poiché codificato ancora come Ente Urbano, non risulta nulla in merito alla via e al numero civico. Tuttavia, in sede di sopralluogo, si è potuto constatare che nel lotto è stato edificato un immobile di due piani ad uso residenziale, che costituisce la residenza dell'esecutato e della sua famiglia, oltre un locale artigianale in parte seminterrato con accesso diretto da via Torino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 3319, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 3319, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 3319, Sub. 3, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 197.220,00
L'immobile oggetto del pignoramento è un'abitazione a uso residenziale con annesso locale artigianale direttamente comunicante con l'abitazione. Per le sue caratteristiche si ritiene che, allo stato attuale, non possa essere frazionato in unità distinte in quanto occorrerebbe realizzare dei lavori edili per la separazione fisica degli ambienti; pertanto si ritiene che esso debba essere venduto in un unico lotto. Si procede dunque alla stima dell'intero utilizzando tuttavia due prezzi di vendita distinti, di cui uno per la parte prettamente residenziale ed uno per la parte prettamente artigianale. Pertanto alla quota parte adibita ad abitazione è stato assegnato un valore di 625,00 €/mq mentre alla parte adibita a magazzino è stato assegnato un valore di 725,00 €/mq. Le spese per l'accertamento di conformità e gli oneri dovuti al Comune sono stati stimati forfettariamente in € 2.000,00, da sottrarsi al prezzo di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Villetta Mandas (CA) - Via Bologna n.21 angolo Via Torino	300,00 mq	657,40 €/mq	€ 197.220,00	100,00	€ 197.220,00
Totale lotto:					€ 197.220,00

Valore di stima: € 197.220,00

57

Firmato Da: LOI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c12f0f402323f15acc62399b8b85947



Deprezzamento del 1,02 %

Valore finale di stima: € 195.220,00

LOTTO 2

- **Rif. 2 - Terreno edificabile ubicato a Mandas (CA) - Via Foscolo**
L'immobile di cui sopra è situato nella periferia del centro abitato del Comune di Mandas e precisamente nella via Foscolo (vedi foto 22) da cui è possibile l'accesso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 139, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.800,00
Trattandosi di terreno edificabile si è ottenuta una valutazione oscillante fra 17,00 €/mq e 23,00 €/mq, pertanto si è scelto un valore medio di e cioè 20,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 2 - Terreno edificabile Mandas (CA) - Via Foscolo	540,00 mq	20,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00	€ 10.800,00
Totale lotto:					€ 10.800,00

Valore finale di stima: € 10.800,00

LOTTO 3