
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Corona Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 660/2013 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
COMPENDIO PIGNORATO.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
Descrizione.....	5
Bene PIGNORATO - Multiplo - Misto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via dei Liliun, 24.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo.....	7
Dati Catastali.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	10
Verifica degli standard urbanistici e della sanabilità degli abusi.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Composizione lotti.....	13
Titolarità.....	13
Stato di occupazione.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1.....	14
Lotto 2.....	15
Lotto 3.....	16
ELENCO ALLEGATI:	17



INCARICO

All'udienza del 27/10/2014, il sottoscritto Dott. Agr. Corona Federico,

al G.E. Dott. Luchi Enzo presso il Tribunale di Cagliari.

iuramento di rito avanti

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Multiplo - Misto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via dei Liliun, 24 (Coord. Geografiche: 39°15'6.70"N, 9°16'11.29"E)

[... dall'atto di pignoramento immobiliare ...] *"...in comune di Quartu Sant'Elena, località Separassiu, e precisamente: unità immobiliare ad uso civile abitazione, avente accesso dalla Via Liliun n.24, composta da ingresso, pranzo-soggiorno, due vani utili, cucina, bagno, ripostiglio, loggiato, con annesso giardino circostante sul quale insiste un locale magazzino..."*

COMPENDIO PIGNORATO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1983 al 11/07/2000		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Cagliari	08/11/1983		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2000 al 29/06/2009		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Cagliari			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/2009	proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Cagliari			
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cagliari il 01/07/2009
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: € 374.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a
Contro
Capitale: € 187.000,00
Rogante:
Data: 29/06/2009
N° repertorio:
N° raccolta:
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Cagliari il 25/10/2010
Reg. gen. - Reg. part.
Importo: € 57.018,32
A favore di Equitalia Sardegna s.p.a.
Contro
Capitale: € 28.509,16
Data: 20/10/2010
N° repertorio:
N° raccolta:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Cagliari il 30/12/2013
Reg. gen. - Reg. part.
A favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a
Contro

DESCRIZIONE

**BENE PIGNORATO - MULTIPLO - MISTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) -
VIA DEI LILIUM, 24**

L'immobile pignorato, secondo le indicazioni catastali, consta di un fondo in zona agricola su cui insiste un fabbricato per civile abitazione, un magazzino e le aree di pertinenza.



Nella realtà dei fatti, oltre ai suddetti immobili sono presenti un locale falegnameria ed alcune tettoie precarie ed amovibili.

Il locale magazzino è stato a sua volta modificato per renderlo abitabile, come specificato nel seguito della relazione.

Il compendio pignorato si trova in zona agricola, caratterizzata da coltivazioni di tipo marginale, servita da energia elettrica e da servizio recapito postale. La strada di accesso è sterrata e non sono presenti altri servizi e/o utenze (es. Abbanoa).

Per gli usi potabili si utilizza l'acqua proveniente da un pozzo del quale non è stato possibile reperire la documentazione attestante la regolarità amministrativa.

Lo scarico dei reflui avviene per mezzo di una fossa settica.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente perizia confina:

- sul lato NORD con la Strada Vicinale denominata Via Dei Liliium, dal quale si ha accesso;
- sul lato EST con la particella catastale NCT Foglio 15 Particella 1561(proprietà e
e con la particella catastale NCEU Foglio 15 Particella 1728 (proprietà
);
- sul lato SUD con la particella catastale NCEU Foglio 15 particella 1702 (proprietà e
e con la particella catastale NCT Foglio 15 Particella 166 (proprietà
);
- sul lato OVEST con la particella catastale NCT Foglio 15 Particella 166 (proprietà
.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione 1	122,79 mq	140,69 mq	1,00	140,69 mq	2,81 m	T
Veranda - abitazione 1	22,80 mq	32,18 mq	0,95	30,57 mq	2,72 m	T
Abitazione 2 (locale accessorio)	48,87 mq	54,75 mq	1,00	54,75 mq	3,54 m	T
Loc. Sgombero - Abitazione 1	45,72 mq	49,78 mq	1,00	49,78 mq	2,81 m	T
Tettoia 1	51,05 mq	51,05 mq	0,20	10,21 mq	2,00 m	T
Tettoia 2	38,50 mq	38,50 mq	0,20	7,70 mq	2,00 m	T
Falegnameria	249,76 mq	256,79 mq	1	249,76 mq	4,79 m	T
Giardino	1661,26 mq	1661,26 mq	0,18	299,026 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				842,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				842,48 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura, secondo le seguenti specifiche:

- Locale accessorio: (attualmente Abitazione 2) potrebbe costituire una unità a se stante;
- In caso di divisione dei beni, sarà necessario prevedere una servitù di passaggio.

STATO CONSERVATIVO

Si elenca sinteticamente nel seguito lo stato conservativo degli immobili rinvenuti presso il compendio sottoposto a pignoramento:

1) Immobile per civile abitazione (casa coniugale): Sono presenti locali al grezzo edificati in difformità sia rispetto al progetto di sanatoria approvato, sia alla situazione catastale dichiarata. I locali edificati con licenza in sanatoria, sebbene parzialmente difformi nella organizzazione interna degli spazi, si presentano oggi in ordinario stato manutentivo, abitati dalla Coniuge separata dell'Esecutato e dai tre figli. Esternamente l'immobile è intonacato e privo di altre finiture. Sono da notare un parziale deterioramento delle guaine di impermeabilizzazione delle coperture e l'assenza di parti di grondaie.

2) Immobile per civile abitazione (ex magazzino): E' presente un unico ambiente ingresso-cucina-soggiorno sul quale si affaccia la camera da letto e da quest'ultima si accede al bagno senza disimpegno. L'immobile è privo di finiture e lo stato di manutenzione può ritenersi ordinario.

3) Locale Falegnameria: edificato in totale assenza di autorizzazioni, si presenta in buono stato d'uso e manutenzione. Trattasi di locale in struttura prefabbricata metallica, la cui struttura è fissata mediante bulloneria e come tale interamente smontabile, eccezion fatta per il basamento in cemento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1884			A2	5	6				Si

Corrispondenza catastale

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

- 1) Realizzazione di volumetrie in accrescimento e diversa disposizione ambienti interni dell'immobile sottoposto a pignoramento e denominato "casa coniugale";
- 2) Realizzazione di 1 locale ad uso falegnameria con demolizione del locale autoclave;
- 3) Realizzazione di 3 tettoie in materiale metallico, talvolta di risulta, comunque amovibile;
- 4) Trasformazione del "magazzino" in "abitazione 2";



Per quanto concerne la difformità di cui al punto 1 si specifica che le opere eseguite hanno determinato sia una variazione della sagoma dell'immobile sia un incremento della volumetria, sia una diversa disposizione interna degli ambienti, pur mantenendo la destinazione d'uso residenziale.

Per quanto concerne la difformità di cui ai punti 2 e 3, gli immobili realizzati non sono mai stati censiti in catasto.

Per quanto concerne la difformità al punto 4, si segnala che in luogo del magazzino catastalmente censito è stato realizzato un locale abitativo con modifiche di involucro per adeguamento infissi, oltre che modifiche interne per la creazione di un servizio igienico e di una cucina.

Si rilevano inoltre differenze nella conformazione del lotto per cui è necessario eseguire un'opera completa di aggiornamento catastale; al fine della regolarizzazione catastale degli immobili si ritiene necessario procedere a nuovo Tipo Mappale e successiva DOCFA per l'aggiornamento.

I costi per l'adeguamento catastale ammontano ad € 3.000,00 circa comprensivi dei tributi catastali, oltre l'IVA e gli oneri previdenziali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/07/		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 115 Categoria T
Dal 11/07/2000 al 29/06/2009		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 115 Categoria T
Dal 29/06/2009 al 15/11/2013		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 115 Categoria T
Dal 15/11/2013 al 23/04/2015		Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1884 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 573,27

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena, in particolare dall'esame del Piano Urbanistico Comunale (redatto ai sensi della L.R. 22/12/89 n.45 e successive modificazioni, assimilato al livello del P.R.G. ex L.1150/42, redatto inoltre in conformità al P.T.P. n. 13 del Sud-Est Sardegna) approvato con D.P.G.R.n.278 del 6/8/93 è scaturito che l'immobile ricade in **zona omogenea E - Sottozona E3c:**

aree interessate da un'urbanizzazione intensa che lascia, tuttavia, ancora spazi agricoli, spesso non coltivati. I suoli appartengono a classi di attitudine all'uso agricolo inferiori alle sottozone precedenti in quanto caratterizzati da un assetto morfologico più sfavorevole alla loro conservazione (pendenze più elevate, processi erosivi in atto, degrado indotto dall'urbanizzazione).



Tutte le Zone E3 comprendono aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per attività ricreative e residenziali.

La Sottozona E3c comprende una porzione di territorio definita "campagna abitata" ed i nuclei di concentrazione insediativa; parzialmente le aree del "Paesaggio agricolo pre-collinare".

Il quadro normativo quindi:

1. favorisce il mantenimento delle attività agricole "compatibili" (con incentivo dell'agricoltura "part time")
2. individua all'interno delle E3c i "Nuclei di concentrazione insediativa - E3C.n" dell'edilizia dispersa consentendo il completamento edilizio sulla base di indici fondiari ricavati dalle tipologie dominanti nel comparto, con trasferimento della volumetria territoriale in tali ambiti.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

- * nell'insieme della Sottozona vige un indice di edificabilità territoriale generalizzato pari a 0,03 mc/mq
- * per l'edificazione residenziale la risultante dell'applicazione di tale indice può essere utilizzata esclusivamente all'interno dei perimetri dei Nuclei E3C.n mediante asservimento delle superfici fondiarie corrispondenti
- * indice di edificabilità fondiaria nelle E3C.n: 0,25 mc/mq, con riferimento sia alla residenza agricola sia ad eventuali servizi di pertinenza, quali ad esempio piccoli esercizi commerciali
- * oneri di urbanizzazione per le E3C.n: da stabilirsi da parte del Consiglio Comunale sulla base di parametri di stima proporzionali alle esigenze di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione dell'area
- * oltre la superficie fondiaria minima di 1,0 Ha, è ammissibile un fabbricato strumentale-tipo per esclusive esigenze di conduzione del fondo in condizioni di agricoltura part-time; le dimensioni di tale fabbricato devono essere contenute in un rettangolo di 5 x 4 m di base e di altezza non superiore a m 3.

DESTINAZIONI PREVISTE:

Piccolo *Fabbricato-tipo* connesso alla conduzione agricola del fondo

Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale.

Residenza agricola e servizi strettamente connessi (pubblici esercizi, servizi socio assistenziali...)

Indice di edificabilità massimo: 0,03 mc/mq

Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto all'Art.18.

ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:

ACQUACOLTURA

ALLEVAMENTO BOVINO

ALLEVAMENTO OVINO E CAPRINO

ALLEVAMENTO EQUINO



ALLEVAMENTO SUINO

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di perizia è stato fabbricato inizialmente in assenza della concessione edilizia.

In data 01/03/1995 il Sig. _____ ha presentato Domanda di concessione in Sanatoria prot. 8038 reg. N. 5/2155.

In data 20/05/1999 veniva rilasciato il parere favorevole alla concessione in sanatoria del 14/02/2000 per le opere abusive consistenti in:

- fabbricato per civile abitazione al piano terra
- corpi accessori (loc. accessorio e loc. autoclave)

Come rilevato in altro punto del presente elaborato, l'attuale conformazione dell'immobile differisce dalla situazione assentita con la concessione in sanatoria richiamata.

Sia rispetto alla situazione catastale che rispetto agli elaborati relativi alla richiamata autorizzazione sono presenti le seguenti difformità:

- 1) Realizzazione di volumetrie in accrescimento e diversa disposizione ambienti interni del fabbricato per civile abitazione (oggi ex casa coniugale); differente altezza interna con riduzione della volumetria utile assentita mediante creazione di un vuoto tecnico sottotetto;
- 2) Realizzazione di 1 locale ad uso falegnameria con demolizione del locale autoclave;
- 3) Realizzazione di 3 tettoie per allevamento animali da corte e ad uso deposito;
- 4) Trasformazione del locale accessorio in abitazione.

Dal punto di vista vincolistico, si rileva che l'immobile ricade in fascia C del PSFF, senza particolari prescrizioni.

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.



VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI E DELLA SANABILITA' DEGLI ABUSI

CONFRONTARE LA TAVOLA 4

	FORMULE	SUP.	HMIN	HMAX	HMED	VOLUME
A1	((10,60*10,60))	112,36	0,00	0,00	2,81	315,73
A2	((2,50*5,35))	13,38	2,62	2,81	2,72	36,31
A3	((2,60*5,75))	14,95	2,62	2,81	2,72	40,59
A4	((5,97*6,05))	36,12	0,00	0,00	3,54	127,86
A5	((3,03*3,08))	9,33	0,00	0,00	2,25	21,00
A6	((3,03*3,08))	9,33	0,00	0,00	3,13	29,21
M1	((((3,80*13,10)/2)+ ((13,10*3,80)/2))	49,78	2,85	3,32	3,09	153,57
F1	((10,23*25,18))	257,59	4,35	5,23	4,79	1.233,86
SUPERFICIE COPERTA mq		502,84	VOLUME TOTALE mc			1958,14

TABELLA PLANOVOLUMETRICA		
UBICAZIONE OPERE: località "SEPARASSIU"		
SUPERFICIE DEL LOTTO zona omogenea E - Sottozona E3c	mq	2.550,00
INDICE DI FABBRICAZIONE RESIDENZIALE ATTUALE	mc/mq	0,03
ALTEZZA MASSIMA - NON DEFINITA	m	N.D.
VOLUME RESIDENZIALE TOTALE REALIZZABILE (INDICE ATTUALE)	mc	76,50
VOLUME RESIDENZIALE APPROVATO IN SANATORIA (if 0,25 mc/mq)	mc	410,12
VOLUME NON RESIDENZIALE APPROVATO IN SANATORIA (if 0,25 mc/mq)	mc	214,89
VOLUME RESIDENZIALE PRESENTE	mc	570,70
VOLUME RESIDENZIALE ABUSIVO	mc	-160,58
VOLUME NON RESIDENZIALE PRESENTE	mc	1.565,50
VOLUME NON RESIDENZIALE ABUSIVO	mc	-1.350,61
SUPERFICIE COPERTA REALIZZABILE	mq	N.D.
SUPERFICIE COPERTA APPROVATA IN SANATORIA	mq	237,87
SUPERFICIE COPERTA RESIDUA	mq	N.D.
SUPERFICIE PER PARCHEGGI MINIMA	mq	N.D.

Come si evince dalla tabella sopra riportata, gli abusi realizzati riguardano prevalentemente la trasformazione in residenza del "locale accessorio", la chiusura di parte del loggiato per realizzare 2 ripostigli e un ingresso, oltre che l'edificazione ex-novo di un locale di sgombero sul retro della "casa coniugale" e del locale "Falegnameria" in sostituzione del vano tecnico/locale autoclave.

Sono altresì presenti le tettoie che tuttavia, vista la precarietà si ritiene possano essere assimilate a coperture temporanee amovibili.

Viste le attuali prescrizioni urbanistiche ed esaminate di concerto con la legge 8/2015 e gli opportuni richiami alle "Direttive per le Zone Agricole", al fine di ricondurre la situazione a quella assentita occorre:

- 1) Smontare il "capannone falegnameria" e liberare l'area di sedime anche dal basamento in cemento;
- 2) Ricondurre alla destinazione d'uso assentita il "locale accessorio";



- 3) Demolire la porzione di immobile, al grezzo, adiacente alla "casa coniugale" e ripristinare l'involucro edilizio come da elaborati allegati alla concessione in sanatoria;
- 4) Demolire gli accrescimenti volumetrici realizzati mediante la parziale chiusura del loggiato della c.d. "casa coniugale" o, in alternativa, sanare gli abusi mediante richiesta di concessione edilizia in accertamento di conformità e versamento degli oneri relativi: tale ultima casistica è ipotizzabile indicando la demolizione/rimozione degli abusi di cui ai punti 1, 2 e 3 in quanto la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale e il piano del terreno sistemato è inferiore a quella indicata nella concessione in sanatoria. Da una prima stima effettuata per analogia con simili situazioni rinvenute, il costo del progetto per l'accertamento di conformità ammonta a circa €2.500,00 (+ IVA e Cassa Previdenziale) mentre per gli oneri e le sanzioni, non essendo possibile quantificarli allo stato attuale, si ritiene opportuna una decurtazione del valore dell'immobile quantificata nell'1% del valore di stima dello stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si accede all'immobile dalla Via dei Lilium al civico n. 24.

Sul fondo insistono diversi corpi di fabbrica di seguito descritti.

- **Fabbricato ad uso civile abitazione** (ex casa coniugale): di categoria economica, è stato costruito in muratura perimetrale in laterizio portante dello spessore di mt 0,25; copertura con solaio in latero-cemento; intonaci esterni a vista, non finiti con pittura. Le finiture interne delle pareti sono ottenute mediante pitture lavabili di vari colori a seconda degli ambienti e piastrelle variegata nei servizi; pavimentazione realizzata con piastrelle in cotto; i serramenti interni sono in legno di media fattura; i serramenti esterni sono in PVC con tapparelle avvolgibili.

Gli ambienti all'interno dell'abitazione sono così suddivisi: Ingresso, cucina, salone, due camere da letto, bagno, due locali ripostiglio, corridoio, locale di sgombero al grezzo.

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

Non è presente impianto di riscaldamento centralizzato; sono presenti due split rispettivamente nella cucina e nella camera da letto.

L'Acqua Calda Sanitaria è prodotta mediante scaldacqua elettrico (boiler) a parete.

Nel complesso l'abitazione può dirsi in ordinario stato di manutenzione ed uso anche se sono evidenti tracce di umidità, infiltrazioni, assenza di finiture nel ripostiglio e nel locale retrostante l'abitazione, ancora al grezzo.

- **Locale accessorio** (Magazzino - attualmente destinato ad uso abitativo): è stato costruito in muratura perimetrale portante in blocchi di cls dello spessore di mt 0,25; copertura con travi in legno e perlina sovrastata da un manto impermeabile in guaina catramata; intonaci esterni a vista, non finiti con pittura. Le pareti interne sono in parte tinteggiate ed in parte con intonaco a vista; piastrelle variegata nei servizi; pavimentazione realizzata con finto parquet laminato in tutti gli ambienti; i serramenti interni sono in legno di media fattura; i serramenti esterni sono in PVC.

Gli ambienti all'interno del fabbricato sono così suddivisi: cucina, camera da letto e bagno.

E' presente un condizionatore fisso nella cucina e una stufa a legna.

L'Acqua Calda Sanitaria è prodotta mediante scaldacqua elettrico (boiler) a parete.



Nel complesso il fabbricato può dirsi in carente stato di manutenzione ed uso e sono evidenti tracce di umidità, infiltrazioni e assenza di finiture.

- **Tettoie**, sono realizzate con struttura portante in metallo, in parte fissate a terra con getto di cemento, in maggior misura infisse nel terreno o bullonate, e alle pareti mediante tasselli e bulloneria, copertura in ondulina.

- **Laboratorio Falegnameria**, è stato costruito con telaio portante in metallo imbullonato su placche di metallo affogate nel basamento in cemento lisciato, pareti e copertura in pannelli prefabbricati. All'interno del fabbricato sono stati ricavati diversi ambienti tra cui un bagno realizzato in laterizio ed un ufficio ricavato mediante vetrate su intelaiatura metallica.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche del bene, si può affermare che l'immobile, nel complesso, è inserito in una zona periferica, con strade non asfaltate, seppure di buona percorribilità.

COMPOSIZIONE LOTTI

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 1** – “casa coniugale” ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via dei Liliun, 24
- **Bene 2** – “locale accessorio” ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via dei Liliun, 24
- **Bene 3** – “Falegnameria” ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via dei Liliun, 24

TITOLARITÀ

Tutti i beni oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

(Proprietà 1/1)

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

Mas imiliano (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

STATO DI OCCUPAZIONE

Per effetto del decreto di omologazione - n. cronol. 11057/2015 del 07/09/2015 RG n. 1304/2015 - della separazione consensuale fra i coniugi _____, di cui si allega copia, la “casa coniugale” sita in Quartu S.E. nella Via dei Liliun n.24 è assegnata alla _____ che vi vivrà insieme ai tre figli, di cui una minore.

Il locale “Falegnameria” e il c.d. “locale accessorio” sono occupati dal debitore _____ che risiede in quest'ultimo. Nel locale falegnameria sono presenti tutte le attrezzature artigianali oltre ai materiali utili all'attività stessa.



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 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene 1** - "casa coniugale" ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via dei Lilium, 24

Immobile per civile abitazione identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1884, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene:

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione 1	122,79 mq	140,69 mq	1,00	140,69 mq	2,81 m	T
Veranda - abitazione 1	22,80 mq	32,18 mq	0,95	30,57 mq	2,72 m	T
Loc. Sgombero - Abitazione 1	45,72 mq	49,78 mq	1,00	49,78 mq	3,09 m	T
Giardino - Terreno Agricolo	1661,26 mq	1661,26 mq		0	0,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				221,04 mq		

Per la determinazione del prezzo parametrico si è fatto riferimento sia a quanto scaturito dall'analisi di mercato che dalle indicazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2015, ritenendo opportuno utilizzare quale prezzo di riferimento la quotazione più bassa della forbice proposta (€/mq 1.600,00 ~ €/mq 2.200,00), mentre per il terreno circostante l'abitazione, benchè indicato come "giardino" si ritiene più congrua la sua valutazione a fini agricoli, così come peraltro definito dallo strumento urbanistico vigente. Il prezzo parametrico utilizzato non è tuttavia asettico rispetto alla utilizzazione dell'area prevista dallo stesso strumento urbanistico che, di fatto, eleva il prezzo delle aree agricole il cui valore commerciale si attesta oggi compresa nella forbice €/mq 7,00 ~ €/mq 13,00, da cui si ritiene opportuna la valutazione media pari a €/mq 10,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 - "casa coniugale" ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via dei Lilium, 24	221,04 mq	1.600,00 €/mq	€ 353.664,00	100,00	€ 353.664,00
Terreno agricolo di pertinenza	1661,21	10,00 €/mq	€ 16.612,10	100	€ 16.612,10
Valore di stima:					€ 370.276,10
Deprezzamento: oneri di demolizione e trasporto e smaltimento a discarica opere abusive per 15 mc, circa				€/mc 285,00	-€ 4.275,00
Deprezzamento: oneri di progettazione e concessione edilizia in accertamento di conformità				€ 2.500,00 + 1% valore di stima	-€ 6.202,76
Deprezzamento per atti di aggiornamento catastale (rilievo, Tipo Mappale, DOCFA, oneri compresi)				€ 3.000,00	-€ 3.000,00
Deprezzamento per adeguamento alla disciplina degli scarichi fuori fognatura (depuratore monoblocco e iter autorizzativo) - a corpo				€ 7.000,00	-€ 7.000,00
Deprezzamento per riportare l'immobile all'ordinarietà, tenuto conto anche dello stato d'uso e manutenzione				15% valore di stima	-€ 55.541,41
Valore finale di stima:					€ 294.256,93

Valore finale di stima: € 294.256,93

LOTTO 2

- **Bene 2** - "locale accessorio" ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via dei Lilium, 24

Locale magazzino, attualmente disposto internamente per ospitare l'abitazione dell'Esecutato, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1884, Categoria A2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)Valore di stima del bene:

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione 2 (locale accessorio)	48,87 mq	54,75 mq	1,00	54,75 mq	3,54 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				54,75 mq		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 2 - "locale accessorio" ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via dei Lilium, 24	54,75 mq	1.600,00 €/mq	€ 87.600,00	100,00	€ 87.600,00
Valore di stima:					€ 87.600,00
Deprezzamento: oneri di demolizione e trasporto e smaltimento a discarica opere abusive per 2 mc, circa				€/mc 285,00	-€ 570,00
Deprezzamento per riportare l'immobile all'ordinarietà, tenuto conto anche dello stato d'uso e manutenzione				45% valore di stima	-€ 39.420,00
Deprezzamento per oneri di istituzione servitù di passaggio (atto notarile e introduzione in catasto), da stima				€ 5.000,00	-€ 5.000,00
Valore finale di stima:					€ 42.610,00



Valore finale di stima: € 42.610,00

LOTTO 3

- **Bene 3** – “Falegnameria” ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via dei Lilium, 24

Trattandosi di un corpo di fabbrica facilmente amovibile, poichè edificato mediante struttura prefabbricata fissata con bulloneria, si ritiene che lo stesso debba essere rimosso dall'esecutato alla stregua di un “bene mobile” o di una attrezzatura non infissa stabilmente sul terreno e come tale non si ritiene di procedere alla stima.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Uta, li 27/05/2016

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

