TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buscemi Katia, nell'Esecuzione Immobiliare 659/1996 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3

Premessa 3

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 3

QUESITO 0 4

QUESITO 0 lettera a - Completezza documentazione ex art. 567 - 4

QUESITO 0 lettera b - Formalità pregiudizievoli - 4

QUESITO 0 lettera c - Mappe censuarie e cronistoria dati catastali - 5

QUESITO 0 lettera d - Provenienze ventennali - 6

QUESITO 0 lettera e - Stato civile debitore - 8

QUESITO 1 - Descrizione - 8

Confini 8

Dati Catastali 8

Parti Comuni 8

Caratteristiche costruttive prevalenti 8

Stato conservativo 12

QUESITO 2 - Conformità dati atto pignoramento - 12

QUESITO 3 - Conformità catastale allo stato di fatto - 13

QUESITO 4 - Utilizzazione urbanistica e regolarità edilizia - 13

Utilizzazione urbanistica 13

Regolarità edilizia 13

QUESITO 5 - Stato di occupazione - 15

QUESITO 6 - Provvedimento assegnazione casa coniugale - 15

QUESITO 7 - Presenza di eventuali vincoli - 15

QUESITO 8 - Diritto proprietà derivante da censo, livello, uso civico - 15

QUESITO 9 - Determinazione del valore dell'immobile - 15

Consistenza 15

Titolarità 15

Stima 16

QUESITO 10 - Vincoli od oneri condominiali 17

ELENCO Appendici e Allegati 18

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 659/1996 del R.G.E 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

INCARICO

All'udienza del 30.03.2023, la sottoscritta Dott. Ing. Katia Buscemi, con studio in Via Luigi Galvani n.62 - 09129 - Cagliari (CA), email katia.buscemi@gmail.com, p.e.c. katia.buscemi@ingpec.eu, cell. 3207160319, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12.04.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Selegas (SU) - Via Funtana Bangius n.21 su lotto di terreno (Coord. Geografiche: 39°34'08.9"N 9°06'04.9"E)

Dall'analisi della documentazione in atti, come da descrizione da atto di pignoramento, il bene oggetto della procedura è:

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

Si evidenzia, che allo stato attuale, previo accesso ai luoghi, sul terreno, oggetto della procedura, è edificata la villetta unifamiliare a uso civile abitazione succitata.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prima dell'accesso, al fine di svolgere il compito assegnato, ho estratto copia e preso visione della documentazione allegata al fascicolo di causa presso il portale online degli Uffici Giudiziari – Ministero della Giustizia.

In data 13.04.2023, ho ricevuto, dall'ufficio di Stato civile del Comune di Gesico (SU), l'estratto dell'atto di matrimonio n.3 Serie A, Parte II dell'anno 2000 con annotazione a margine del debitore, **** Omissis ****, coniugato con **** Omissis **** in data 05.08.2000 (Allegato 4).

Il giorno 30.05.2023, la sottoscritta ha fatto richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Selegas, al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione relativa alle autorizzazioni e/o concessioni edilizie inerenti l'unità immobiliare in esecuzione. In data 01.06.2023 l'ufficio ha fatto presente che a far data dal 04.03.1993, data coincidente con l'ultimo titolo edilizio già in atti alla procedura (Allegati 3.1, 3.2 e 3.3) ad oggi "non risultano presenti agli atti titoli edilizi" relativi al bene (Allegato 3.4).

La sottoscritta ha provveduto a fissare la data del sopralluogo in situ per il giorno 27.06.2023 alle ore 10:00, dandone comunicazione al debitore ed al creditore, mediante posta elettronica certificata agli Avvocati **** Omissis **** (avvocato del debitore) e **** Omissis **** (avvocato del creditore).
In occasione del sopralluogo presso il bene a Selegas in Via Funtana Bangius n.21, alla presenza del debitore, si è provveduto a verificare l'immobile sia internamente sia esternamente, al fine di esperire le indagini di rito raccogliendo il maggior numero di informazioni possibili circa l'ubicazione, la consistenza, il grado di finitura e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in parola (***Appendice A e B***).
Durante il sopralluogo ho invitato il debitore a fornirmi alcune informazioni utili per la formulazione di talune risposte ai quesiti, ho inoltre spiegato come intendevo svolgere le operazioni peritali ed ho provveduto a prendere nota dei dati riferiti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

Avendo compiuto tutte le attività utili per il reperimento delle informazioni necessarie alla redazione della presente relazione, non è stato necessario compiere altri accessi.

Contestualmente la scrivente ha visionato la documentazione già in atti verificandone la corrispondenza allo stato attuale e provvedendo, ove necessario, a recuperare i documenti aggiornati all'attualità.

QUESITO 0

QUESITO 0 lettera a - Completezza documentazione ex art. 567 -

In ottemperanza al quesito posto dal giudice la sottoscritta CTU ha verificato la documentazione depositata agli atti ed in particolare la relazione notarile (datata 31.03.2000), a cura del Notaio Dott. **** Omissis ****, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. A tal proposito si precisa che il verbale di pignoramento immobiliare è stato trascritto il giorno 18.09.1996.

Si è constatata la non completezza della relazione notarile, in merito alle formalità pregiudizievoli ed alla storia catastale del bene.

QUESITO 0 lettera b - Formalità pregiudizievoli -

In base all'analisi della documentazione in atti, ed alla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio della Direzione provinciale di Cagliari, aggiornate al 19.07.2023, si riporta a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli inerenti l'immobile oggetto della procedura.

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale - art.77 D.P.R. 29.09.1973, n.602 (introdotto dall'art.16 del D.Lgs 26.02.1999, n.46) (Allegato 1.9)
  Iscritto a Cagliari il 18.04.2001
  Reg. gen. 14231 - Reg. part. 1688
  Quota: 1/2
  Importo: 39'576'808.00 €

  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

  Note:
  - n.1 immobili interessati, identificato come segue: Comune I582-Selegas(CA), catasto Terreni, Fg.13, mapp. 8, natura LE-Lotto edificabile di 6 are e 20 ca.;
  - nel Certificato notarile non è stata riportata tale iscrizione contro il debitore (Allegato 1.8 e 1.9).

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Cagliari il 18.09.1996
  Reg. gen. 20518 - Reg. part. 14704
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

Note: n.1 immobili interessati, identificato come segue, Comune Selegas(CA), Cod. V1FU, Catasto U Fg.13, mapp.8, Nat. LE, 620 mq.

- **Rinnovo Verbale pignoramento immobili** (Allegati 1.10 e 1.11)
  Trascritto a Cagliari il 15/09/2016
  Reg. gen. 25691 - Reg. part. 19616

  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

  Note:
  - n.1 immobili interessati, identificato come segue: Comune I582-Selegas(CA), catasto Terreni, Fg.13, mapp. 1828 (ex mapp.8), natura LE-Lotto edificabile di 5 are e 92 centiare;
  - formalità in rinnovazione di quella trascritta il 18.09.1996 ai nn.20518/14704 ai sensi dell'art.2668 ter cod. civ.

QUESITO 0 lettera c - Mappe censuarie e cronistoria dati catastali -

La scrivente ha recuperato la documentazione catastale, ovvero: l'estratto di mappa del Fg. 13 al Catasto Terreni del Comune di Selegas (SU) (Allegato 2.4).

Tale documento non fornisce una rappresentazione topografico - catastale rispondente allo stato dei luoghi ciononostante consente l'individuazione della dislocazione del bene pignorato sul territorio; di seguito viene spiegato nel dettaglio quanto appena riferito.

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica poiché non si tratta di beni per i quali sia applicabile l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

Inoltre, al fine di ricostruire la storia catastale del bene è stata recuperata la seguente documentazione catastale:
- Visura storica, catasto terreni Comune di Selegas (CA), Fg. 13 map. 1828 (Allegato 2.1);
- Visura storica, catasto terreni Comune di Selegas, Fg. 13 map. 1829 (Allegato 2.2);
- Visura storica, catasto terreni Comune di Selegas, Fg. 13 map. 8 (Allegato 2.3);
- Comune di Selegas, Partita 1232 a nome Melas Silvestro (Allegato 2.5).
- Frazionamenti, catasto terreni Comune di Selegas (Allegati 2.6, 2.7 e 2.8).

Dall'esame dei documenti succitati, è scaturito quanto segue.

Attualmente il bene è così identificato:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/10/2007** al **19/07/2023**	**** Omissis **** Proprietà (Allegato 2.1)	Comune di **Selegas** Catasto **Terreni** Fg. 13, Part. 1828 (ex map 8/A) Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 92 Reddito dominicale 4.43 € Reddito agrario 1.53 €

Il suddetto immobile deriva dal frazionamento del 03.10.2007 n.54.1/2007, in atti dal 03.10.2007 (protocollo n. CA0575669) VAM-Tipo mappale 19156/94 del mappale 8 di are 06.20 (Allegato 2.6), intestato a **** Omissis **** a partire dal 12.11.1991, in seguito ad atto di compravendita del 12.11.1991 (Rep. n. 8184, Rogante: Alberto Luciano, Allegato 1.7).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

Prima del 03.10.2007, e precisamente dal 19.07.1987, il sopraccitato mappale era di proprietà, di **** Omissis ****, e di **** Omissis ****, ciascuno per la quota di proprietà di ½, in seguito a denuncia di morte di **** Omissis **** (registrata a Cagliari al n.42 e Vol.1012 il 12.01.1988, Allegato 1.5).

Il frazionamento succitato, è stato necessario per eseguire un allineamento delle mappe, questo ha dato luogo alla soppressione del mappale 8 (Allegato 2.3) ed alla costituzione del mappale 1828 (ex 8/a), di are 05.92, (Allegato 2.1) e del mappale 1829 (ex 8/b), di ca 28, (Allegato 2.2), entrambi intestati al debitore.

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

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

A sua volta il mappale 8 di are 10.00 derivava da un precedente frazionamento (del 20.08.1956, allegato a nota di voltura n.70 del 1967) del mappale 8 di are 21.20, di proprietà di **** Omissis **** e più (Allegato 1.1). Tale frazionamento ha dato, infatti, luogo alla costituzione del mappale 8 (ex 8/a) di are 10.00 (identificativo del terreno, così come riportato nell'atto di compravendita ultraventennale), di proprietà di **** Omissis ****, e del mappale 778 (ex 8/b) di are 11.20, di proprietà di **** Omissis **** e più (Allegato 2.8).

La sottoscritta rileva che nei documenti catastali (Allegati 2.1÷ 2.8) in luogo di **** Omissis **** è stato indicato, erroneamente, **** Omissis ****.

QUESITO 0 lettera d - Provenienze ventennali -

La scrivente ha riportato nella tabella che segue gli estremi dei documenti relativi all'atto di provenienza ultraventennale (ventennio dal 18.09.1976 al 18.09.1996).

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 07/03/1965 al 23/06/1987</td><td rowspan="6">**** Omissis **** proprietario per la quota di 1/1.</td><td>VENDITA n.1 (Allegato 1.1)</td></tr>
<tr><td>Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Giovanni Bonu | 07/03/1965 | 6544 | 3872</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part.
Cagliari | 07/04/1965 | 5078 | 4304</td></tr>
<tr><td>Registrazione
Presso | Data | Reg. N° | Vol. N°</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/06/1987</td><td rowspan="8">**** Omissis **** proprietà 1/2.

**** Omissis **** proprietà 1/2.</td><td>TESTAMENTO PUBBLICO (Allegato 1.6)</td></tr>
<tr><td>Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Cherchi Gianni | 23/06/1987 | 110</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso | Data | Reg. N° | Vol. N°
Cagliari | 07/09/1987 | 9853</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 19/07/1987 al 12/11/1991</td><td rowspan="6">**** Omissis **** proprietà 1/2;

**** Omissis ****</td><td>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (Allegati 1.2 e 1.5)</td></tr>
<tr><td>Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Cherchi Gianni | 19/07/1987 | 42 | 1012</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

	proprietà 1/2.	Cagliari	12/11/1944	22814	15289
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/11/1991**	**** Omissis **** proprietà 1/1.	**COMPRAVENDITA (Allegato 1.7)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Alberto Luciano	12/11/1991	8184	2284
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Cagliari	22/11/1991	26716	18445
		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.

Per ciascuno degli atti nella precedente tabella si forniscono di seguito alcune precisazioni.

VENDITA n.1 (Allegato 1.1) valido "dal 07/03/1965 al 23/06/1987":

Immobile oggetto di trasferimento:
Comune Selegas, seminativo "Funtana angius" foglio 13, particella 8 lett. a di 10.00 are, £ 40,00 e 8,50, confinante con strada Selegas-Suelli per metri 26.70, a strada vicinale e alla restante proprietà dei venditori ed agli eredi di **** Omissis ****.
Le vendite n. 2, 3 e 4, riportate nel medesimo atto, poiché non interessano l'immobile oggetto dell'esecuzione, non devono essere prese in considerazione.

La sottoscritta, rileva che, nel suddetto atto, in luogo della parte **** Omissis **** è stato indicato, erroneamente, **** Omissis ****.

TESTAMENTO PUBBLICO (Allegato 1.6) "dal 23/06/1987":

Immobile oggetto di trasferimento:
Lotto di terreno in Selegas, Via Funtana Bangius, di 620 mq circa,distinto al catasto terreni al Fg.13, map.8.

La sottoscritta, rileva che, nel testamento in luogo della parte **** Omissis **** è stato indicato, erroneamente, **** Omissis ****.

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (Allegati 1.2 e 1.5) valido "dal 19/07/1987 al 12/11/1991":

Immobile oggetto di trasferimento:
Comune Selegas - I582, Cat. T, Fg.13, partic.8, Nat. T e 620 mq.
Nel certificato notarile il Notaio precisa che "nell'atto di cui al punto 2 (Successione aperta il 19.07.1987 Den. n.42 Vol.1012) risulta indicata parte contro **** Omissis ****

A tal proposito, la sottoscritta fa presente che, l'ispezione dal 1980 alla data del 18.07.2012 eseguita dalla sottoscritta a nome di **** Omissis **** (Allegato 1.4) non ha dato alcun risultato, a differenza dell'ispezione nominativa a nome di **** Omissis **** (Allegato 1.3).

COMPRAVENDITA (Allegato 1.7) valida "dal 12/11/1991":

Immobile oggetto di trasferimento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

Comune Selegas, Via Fontana Bangius, area edificabile, superficie di 620 mq catastali e 590 mq reali, distinto in catasto al Fg.13, map.8 (ex 8 sub. a) di 06.20 are, redditi £. 8'990 e £. 3'100, confinante con **** Omissis **** e con Via Fontana Bangius.

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

QUESITO 0 lettera e - Stato civile debitore -

Il creditore procedente non ha depositato agli atti il certificato di stato civile del debitore, pertanto i documenti sono stati acquisiti dalla scrivente (Allegato 4). Da questi risulta che **** Omissis **** è coniugato con **** Omissis ****, come si evince dalla copia dall'estratto dell'atto n.3 parte II serie A di matrimonio del 2000 rilasciato dal comune di Gesico, nel quale non sono riferite specifiche convenzioni matrimoniali.

Si rammenta che il verbale di pignoramento immobiliare è stato trascritto il giorno 18.09.1996.

QUESITO 1 - Descrizione -

CONFINI

L'immobile pignorato è localizzato nel comune di Selegas, in Via Funtana Bangius n.21, ed è un lotto di terreno di forma pressoché trapezoidale, distinto al N.C.T. del Comune al Foglio 13 map. 1828 (ex 8/a), questo confina a nord con la via pubblica, la Via Funtana Bangius (dalla quale si accede al lotto), ad est con il mappale 2116, a Sud con i mappali 9, 858 e 1833 ed infine ad ovest con i mappali 1830 e 1119 (Allegato 2.4). Sul suddetto terreno è stata edificata una villa unifamiliare con tetto a falde, composta da un piano seminterrato, da un piano fuori terra sopraelevato e da un sottotetto. La residua superficie di terreno è stata lasciata a giardino (**Appendice B**).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	1828 (ex 8/a)				Seminativo	1	00 05 92	4.43 €	1.53 €	

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non possiede parti comuni con altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- VILLETTA -

La villetta ha due esposizioni a Nord ed a Sud. Le fondazioni sono continue in cemento armato (Allegato 3.3), la struttura portante in elevazione è per il seminterrato in blocchi di calcestruzzo vibrocompressi, per il piano rialzato in blocchi vibrocompressi ai quali è stato abbinato uno strato in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

laterizi forati con interposta intercapedine isolata ed infine il tetto è sostenuto da pilastri in c.a. e muratura portante in laterizio; i solai sono del tipo misto con travetti in c.a. e pignatte in laterizio. Per finiture, impianti e dotazioni impiantistiche a seguire il dettaglio.

All'unità immobiliare si accede da un portoncino pedonale (al civico n.21) e/o dal cancello carrabile (snc) entrambi sulla strada, la Via Funtana Bangius (***Appendice B - Elaborato grafico 1*** e ***Appendice A - foto 1 e 2***).
Poiché il terreno è in pendenza, si accede dalla strada al piano rialzato fuori terra tramite una scalinata esterna (***foto 4***), mentre, una scala interna consente di accedere da questo piano al piano superiore sottotetto e al piano inferiore seminterrato (***foto 5÷7***); a quest'ultimo si può accedere anche da un ingresso esterno, posto a quota inferiore rispetto alla strada (***foto 2*** e ***Elaborati grafici 2, 3 e 4***).

- PIANO RIALZATO -
L'immobile, al piano rialzato (***Elaborato grafico 3***), si compone di un ingresso (***foto 12 e 13***), di 5.17 mq, dal quale si accede allo studio (***foto 42***), di 16.13 mq, ed al soggiorno (***foto 14 e 15***), di 29.86 mq; da quest'ultimo, a sua volta, si accede a due distinte zone: la zona giorno costituita dalla cucina (***foto 16÷19***), di 29.60 mq, dal ripostiglio (***foto 18 e 20***), di 3.02 mq, dal bagno 01 (***foto 21÷24***), di 11.22 mq, e dal vano scale interno (***foto 5÷7***), di 6.40 mq, e la zona notte costituita dal disimpegno (***foto 25 e 26***), di 7.60 mq, dalla camera 01 (***foto 27 e 28***), di 14.56 mq, dal bagno 02 (***foto 29 e 30***), di 9.22 mq, e dalla camera 02 (***foto 31 e 32***), di 21.28 mq.

Lo studio si affaccia sulla veranda 01 (***foto 33 e 34***), di 13.00 mq, alla quale si può accedere direttamente dall'esterno, tramite la scala esterna 01 (***Elaborati grafici 2, 3*** e ***foto 4***); il soggiorno e la cucina si affacciano sul balcone 01 (***foto 2, 35 e 36***), di 24.19 mq; inoltre, la cucina si affaccia posteriormente sul balcone 02 (***foto 9, 37 e 38***), di 13.09 mq, al quale si può accedere anche dal giardino posteriore, tramite la scala esterna 02 (***Elaborati grafici 2, 3*** e ***foto 11***); infine, la camera 02 si affaccia sulla veranda 02 (***foto 39***), di 7.98 mq.

Per quanto riguarda finiture, impianti e dotazioni:
- il pavimento e il battiscopa sono piastrelle in gres porcellanato (dimensioni 30 x 30 cm), di buona qualità, colore grigio perla/rosa con disegno ad angolo (***foto 26***), tranne nella cucina e nel ripostiglio ove sono prive del disegno decorativo (***foto 19 e 20***);
- le pareti degli ambienti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione del vano scale interno;
- le porte interne sono in legno laccato di bianco e riquadri in vetro a buccia d'arancia, del tipo all'inglese, con maniglia e chiusura in ottone, tranne la porta del vano scale, dei bagni e del ripostiglio che sono interamente in legno (***foto 24***). Le camere 01 e 02 non hanno porta interna, così come il passaggio tra l'ingresso ed il soggiorno (***foto 13, 27 e 31***);
- il portoncino esterno è in legno, internamente laccato bianco ed esternamente verde scuro, provvisto di sopraluce e di pannello laterale in vetro satinato e stampato a motivi floreali, con maniglie ed accessori in ottone (***foto 33 e 40***);
- gli infissi esterni sono in numero di undici in legno laccato bianco con maniglia in ottone e vetrocamera, apertura ad ante e scuri esterni in legno verniciati di verde (***foto 11, 17, 19, 34, 36 e 39).*** Sono dotati di soglie in marmo biancone e davanzali in granito;
- il rivestimento dell'angolo cottura (sino a 1.80 m di altezza) è in piastrelle di grès porcellanato screziate di beige (dimensioni 10x10 cm), colore base bianco intervallato da elementi decorativi (***foto 18***);
- il bagno 01 ha le piastrelle a pavimento in gres porcellanato (dimensioni 33 x 33 cm) di buona qualità; il rivestimento a parete (sino a 2.10 m di altezza) è in gres porcellanato (dimensioni 25 x 20 cm) di buona qualità, colore rosa con inserimento di pezzo speciale (8 x 20 cm) lungo tutto il perimetro. Oltre la soglia è presente un dislivello di 12 cm. I sanitari, quali, lavabo e bidè, entrambi monocomando, ed il WC, con cassetta a vista esterna, sono a colonna; il box doccia ha ante in pvc e vetro, piatto ad angolo curvilineo, monocomando e doccetta saliscendi. È presente la vaschetta lavabiancheria (***foto 21÷24***);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

- il bagno 02 ha le piastrelle a pavimento in gres porcellanato (dimensioni 32 x 32 cm), di buona qualità, colore di base antracite screziato di bianco; mentre il rivestimento a parete (sino a 2,10 m di altezza) è in gres porcellanato (dimensioni 25 x 20 cm), di buona qualità, colore celeste con inserimento di pezzo speciale (8 x 20 cm) lungo il perimetro. Oltre la soglia è presente un dislivello di 12 cm. I sanitari, quali, lavabo, bidè e WC, quest'ultimo con cassetta sciacquone incassata, sono a colonna. È presente una vasca ad angolo (***foto 29 e 30***);
- la veranda 01, il balcone 01 e la scala esterna 01, hanno piastrelle a pavimento (dimensioni 30 x 30 cm) e battiscopa a parete in cotto, mentre la parete è in parte intonacata e tinteggiata ed in parte in pietra lasciata a vista. Il tetto a falde è in aggetto e l'intradosso di questo è intonacato e tinteggiato di bianco. Il parapetto del balcone 01 alto 88 cm è in ferro e legno verniciato di verde (***foto 2,3 e 33÷36***);
- la veranda 02, il balcone 02 e la scala esterna 02, poste sul retro, hanno piastrelle a pavimento (dimensioni 30 x 30 cm) e battiscopa a parete in cotto, mentre la parete è intonacata e tinteggiata. Il tetto a falde è in aggetto e l'intradosso di questo è intonacato e tinteggiato di bianco. È presente la predisposizione per un punto luce esterno a parete nella veranda 02. Il parapetto del balcone 02 e della scala 02 è alto 85 cm ed è in metallo verniciato di verde (***foto 9, 11 e 37÷39***);
- l'impianto elettrico è completo di tutti i frutti e placche di tipo economico; il quadro elettrico generale è nel ripostiglio (***foto 20 e 41***); all'esterno, i balconi 01 e 02 hanno dei punti luce a parete;
- l'impianto idraulico è completo;
- l'impianto di riscaldamento e rinfrescamento non è presente, tranne in cucina, dove è assicurato da un condizionatore d'aria (marca Amstrad, modello AC12) installato già dal 2012, con unità esterna alla parete del balcone 02 (***foto 38***) ed in soggiorno, dove è presente un camino (***foto 15***). Inoltre, in tutti gli ambienti tranne che nel ripostiglio, nel bagno 01 e nel vano scale interno è presente la predisposizione per l'installazione di elementi radianti a parete da collegare a caldaia (***foto 19 e 27***);
- gli impianti antenna tv, ADSL e telefono sono presenti;
- l'impianto citofonico non è presente ad eccezione di un campanello su strada all'ingresso pedonale (***foto 3***).

- PIANO SEMINTERRATO -

La stessa unità immobiliare, al piano seminterrato, è costituita da un garage, di 41.81 mq, avente accesso sia pedonale sia carrabile dal passo carraio, da un locale di sgombero, di 30.58 mq (**Appendice B -** Elaborato grafico 2), e dal vano scale interno (foto 2, 5 e 43÷49), quest'ultimo consente l'accesso ai piani superiori: piano rialzato e sottotetto.

Per quanto riguarda finiture, impianti e dotazioni:

- il pavimento è in piastrelle di gres (dimensioni 8 x 10 cm), di tipo economico, color mattone (***foto 44***);
- le pareti del garage sono in blocchi di cemento ed in muratura lasciate al rustico (***foto 44***), mentre le pareti del locale di sgombero sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in pietra lasciata a vista (***foto 49***);
- il soffitto del garage è lasciato al rustico (***foto 43***), mentre quello del locale di sgombero è intonacato e tinteggiato di bianco (***foto 49***);
- la porta interna tra il garage ed il locale di sgombero è un infisso precario in compensato (***foto 48***), mentre la porta di accesso al vano scale è in metallo verniciato di rosso e vetro (***foto 50***);
- il portoncino di ingresso è in metallo verniciato di bianco e vetro, provvisto di chiusura a chiave (***foto 2***).
- gli infissi esterni sono in numero di tre, due finestre ed un portellone carrabile in metallo (***foto 45, 46 e 48***); le finestre sono in metallo verniciato di bianco e vetro, con apertura a due ante, quella del locale di sgombero, ed a vasistas con chiusura in pvc, quella del garage;
- l'impianto elettrico è incompleto ed i cavi elettrici sono coperti da canalette a vista (***foto 48***);
- nel garage arriva l'acqua che alimenta un lavandino (***foto 45***);
- è presente un camino nel locale di sgombero (***foto 47***).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

- PIANO SOTTOTETTO -

Il sottotetto dell'unità immobiliare è costituito da un unico ambiente, questo ha un'altezza d'interpiano tale da doversi destinare esclusivamente a locale di sgombero, al quale si accede dalle scale interne (***Elaborato grafico 4***).

Per quanto riguarda finiture, impianti e dotazioni:

- il pavimento, le pareti ed il soffitto del sottotetto e del vano scale sono lasciati al rustico (***foto 51 e 52***);
- gli infissi esterni sono in numero di due in legno laccato di bianco con maniglia di chiusura in ottone ed apertura ad ante prive del pannello in vetro, anche se previsto, e scuri esterni in legno verniciati di verde (***foto 11 e 52***). Sono dotati di davanzali in granito;
- non è presente nessun impianto.

- GIARDINO -

Il giardino (***Elaborato grafico 2***) è posto su vari livelli e vi si può accedere direttamente dalla strada (***foto 2***); è caratterizzato da un giardino anteriore, di 41.79 mq, posto tra la strada e la casa (***foto 54***), da un passo carraio, di 100.67 mq, al di sotto del piano rialzato (***foto 53***) e da un giardino posteriore, di 213.98 mq, posto sul retro del lotto. Quest'ultimo è diviso, tramite muri di sostegno in pietra, in appezzamenti di terreno posti a diverse quote (***foto 8, 9 e 11***). Dal retro della casa si accede ad un vuoto tecnico, di 10.94 mq, ricavato nella roccia a livello del piano seminterrato (***foto 10, 59 e 60***), e, tramite una scala esterna, al balcone 02 posto a livello del piano rialzato (***foto 11***).

Allo stato attuale, il lotto è recintato lungo tutti i lati ad eccezione delle porzioni in aderenza (***Elaborato grafico 1***) e il passo carraio è coperto da parte del piano rialzato (***foto 2***).

Per quanto concerne finiture, impianti e dotazioni:

- la pavimentazione all'esterno è costituita, in corrispondenza degli accessi su strada, da quadrotti in cls (dimensione circa 1.00 x 1.00 m); al di sotto del piano rialzato è stato realizzato un battuto di cemento non rifinito superiormente e per la restante superficie è lasciato a verde (***foto 2, 4, 8, 9, 11, 53 e 54***). La parte lasciata a verde si trova a diverse quote; i terrazzamenti, delimitati da muretti a secco, sono superabili anteriormente tramite la scala 01 in cls, addossata al fabbricato, le cui pedate sono rifinite con piastrelle in cotto (dimensioni 30 x 30 cm), mentre posteriormente tramite scalini in pietra (***foto 8***);
- il muro di recinzione che separa il giardino dalla via Funtana Bangius è un muro a secco, così come quello che lo separa dalla proprietà posta a sinistra, guardando dalla via (***foto 3***). Il muro di recinzione che separa il lotto dalla proprietà posta a ovest, è intonacato ma non è tinteggiato; è alto circa 3.00 m, per il tratto anteriore (***foto 54***), mentre il tratto posteriore è una parete, in comune con la proprietà adiacente, dello spessore di 20 cm, in blocchi di cls sino a un'altezza di 1.25 m, completata superiormente da una rete metallica di 1.00 m di altezza (***foto 55***).
- a sud del lotto la recinzione, in comune con la proprietà adiacente, è in blocchi di cls; ha un'altezza di 1.30 m con uno spessore di 20 cm (***foto 55***) e continua per un lungo tratto sino a interrompersi e riprendere con un muro a secco che prosegue lungo il lato sinistro del lotto (***foto 56***);
- si accede al vuoto tecnico per una "precaria" porta in pvc, passando per il sottoscala non pavimentato, in battuto di cls, posto al termine della scala 02 (***foto 10 e 57÷60***);
- nel giardino posteriore sono piantate: due agave, due cipressi e cinque ulivi (***Elaborato grafico 1*** e ***foto 9***);
- il giardino anteriore è illuminato da una lampada a palo da esterni e da punti luce a parete (***foto 33 e 34***), mentre nel giardino posteriore sono presenti alcuni punti luce a parete sulla facciata (***foto 38 e 57***).
- è presente sia nel giardino anteriore sia nel giardino posteriore un rubinetto dell'acqua ed una riserva idrica da 1000 litri, in serbatoio di polietilene lineare ad alta densità posto al di sotto della scala 02 (***Elaborato grafico 1*** e ***foto 61***);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

- è presente, nel vuoto tecnico, una caldaia a gas per il riscaldamento dell'acqua sanitaria (***foto 59***) e la predisposizione per l'installazione di una caldaia per il riscaldamento;
- le bombole di gas, che alimentano la cucina, sono poste al di sotto della scala 02 (***foto 61***).

STATO CONSERVATIVO

VILLETTA

Il fabbricato, nel suo complesso, si trova in sufficienti condizioni, anche se, ha bisogno di diversi lavori di consolidamento, di manutenzione, di ripristino e di completamento.

- PIANO SEMINTERRATO, VANO SCALE E SOTTOTETTO -

Vanno eseguiti lavori di completamento e rifinitura, quali: posa della pavimentazione, posa di eventuale battiscopa, intonaco e tinteggiatura alle pareti e ai soffitti, posa d'infissi esterni, completamento e/o realizzazione dell'impianto elettrico, comprese le opere murarie per la formazione delle relative tracce.
L'intradosso del tetto di copertura a protezione dei balconi e delle verande presenta delle porzioni di intonaco in distacco che andranno ripristinate; si dovrà, inoltre, provvedere a verificare la funzionalità dei canali di gronda (***foto 34***).

- PIANO RIALZATO -

Nel bagno 02, l'adduzione al wc ed al bidet è stata interrotta, a causa di importanti perdite d'acqua. Con ogni probabilità la rete di alimentazione è stata danneggiata dal cedimento del terreno sotto le fondazioni. A tal proposito si precisa che le pareti al piano rialzato, tratteggiate nell'***Elaborato grafico 3***, presentano diverse ed ampie lesioni che da uno sviluppo a 45° passano ad un andamento orizzontale (***foto 12, 31, 32, 39, 40, 42 e 62***); queste interessano la porzione di muratura che poggia, rispetto al resto della casa, su un terreno evidentemente di differente natura; pertanto, le fondazioni devono essere consolidate. Si fa notare, come risulta dalla documentazione già agli atti che, dal 2012 ad oggi tale condizione è andata notevolmente peggiorando tanto da indurre il proprietario, in via precauzionale, ad inserire nel vuoto tecnico sottostante dei pali in legno di sostegno in corrispondenza delle travi del solaio (***foto 59 e 60***).
Le parti di legno e gli accessori di chiusura degli infissi e degli scuri del piano, necessitano di un'adeguata manutenzione.

- GIARDINO -

Il verde del giardino, nel complesso, è in ordine ma richiede maggiori cure.
La recinzione del lotto, in mattoni di cls, richiede delle opere di finitura e/o ripristino (***foto 55, 56 e 63***).
L'intradosso del solaio, in corrispondenza del passo carraio e del sottoscala 02, è al rustico e quindi andrà rifinito (***foto 61***).
Il vuoto tecnico andrà strutturalmente consolidato e rifinito (***foto 59 e 60***).

***

Tutti gli impianti menzionati devono essere senz'altro rivisti; infatti, difettano per quanto concerne le certificazioni di legge; pertanto, sono da ritenersi prudenzialmente non a norma.

QUESITO 2 - Conformità dati atto pignoramento -

Nell'atto di pignoramento il bene è definito come:

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

I dati del pignoramento non corrispondono allo stato di fatto e all'attuale identificazione catastale del bene. Tali dati, tuttavia, hanno storicamente individuato il bene. Infatti, in seguito al Frazionamento del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

03.10.2007 [n.54.1/2007, in atti dal 03.10.2007 (protocollo n. CA0575669) VAM-TIPO MAPPALE 19156/94] il mappale 8 al Fg. 13 di are 06.20 è stato soppresso (Allegato 2.3), dando luogo all'attuale mappale 1828 (ex 8/a) di are 05.92 ed al mappale 1829 (ex 8/b) di are 0.28 (quest'ultimo a sua volta è stato soppresso per essere accorpato ad un mappale adiacente, in seguito a variazione per allineamento mappe).

QUESITO 3 - Conformità catastale allo stato di fatto -

Gli atti catastali non sono conformi allo stato di fatto.
Sul lotto di terreno oggetto del pignoramento è stata realizzata, come già riferito, una villa unifamiliare con annesso giardino (dietro rilascio di regolare Concessione Edilizia), il fabbricato non è però stato accatastato (Allegato 2.1).
Si dovrà pertanto provvedere a presentare il tipo mappale e ad accatastare il fabbricato, con conseguente aggiornamento dell'estratto di mappa (Allegato 2.4).
In questa fase non si è ritenuto utile procedere alla presentazione degli atti di aggiornamento di cui sopra, rimettendo al Giudice dell'esecuzione la valutazione circa l'opportunità o meno di procedere a tale modifica.

La spesa per le prestazioni professionali di un tecnico abilitato, non potendosi in questa fase determinare in maniera precisa, si stima per la redazione del tipo mappale e accatastamento del fabbricato, non inferiore a 2'500.00 €, ovvero duemilacinquecento/00 euro (inclusi gli oneri di legge).

QUESITO 4 - Utilizzazione urbanistica e regolarità edilizia -

UTILIZZAZIONE URBANISTICA

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

- indice di fabbricabilità fondiario 3 mc/mq;
- rapporto massimo tra area coperta ed area del lotto di pertinenza dell'edificio: 0.70;
- distacco dai confini: lateralmente in aderenza o non inferiore a 4.00 m, sul retro non inferiore ai 4.00 m;
- distacchi tra edifici: non inferiore a 8.00 m;
- altezza massima: 9.00 m, con un massimo di quattro piani fuori terra;
- dotazione minima di spazi per la sosta privata: 1.00 mq ogni 10.00 mc di costruzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato è stato edificato sul lotto di terreno oggetto della procedura a seguito di Concessione Edilizia n.269/59/92 del 04.03.1993 rilasciata a nome del debitore (Allegati 3.1, 3.2 e 3.3).

Non è presente agli atti la dichiarazione di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando il progetto approvato (nel seguito progetto) con lo stato di fatto sono emerse le seguenti difformità:

1. la superficie coperta è di 246.57 mq anziché di 245.60 mq, come riportato nel progetto; si tratta di una piccola differenza trascurabile, comunque inferiore alla superficie massima coperta consentita, inoltre tale difformità rientra nelle tolleranze del 2% di cui all'art.5, c.2, lett. a, n.5 della L. n. 106 del 12.7.2011;
2. al piano seminterrato, si è rilevata la presenza di ambienti non previsti in progetto: un vuoto tecnico, di 10.94 mq, e un ambiente, comunicante con il garage, da destinare a locale di sgombero, di 30.58 mq. Inoltre, si è rilevato un aumento di superficie destinato a garage, con un incremento pari a 23.81 mq per complessivi 41.81 mq anziché 18 mq, come riportato nel progetto.
   La posizione dei tramezzi interni e il numero degli ambienti (di cui al punto precedente) risultano essere differenti rispetto al progetto; tale difformità comporta una divergenza tra le superfici utili reali e le superfici utili risultanti dal progetto. Infatti, da rilievo, la superficie utile residenziale (Su) è pari a 154.06 mq e quella non residenziale (Snr) è pari a 183.35 mq, contro una Su da progetto di 142.93 mq ed una Snr, sempre da progetto, di 50.09 mq, oltre al garage di 18.00 mq;
3. il volume allo stato attuale è di 1'115.05 mc, anziché di 966.21 mc come riportato in progetto; tale difformità non rientra nelle tolleranze del 2% di cui all'art.5, c.2, lett. a, n.5 della L. n. 106 del 12.7.2011, tuttavia è entro i limiti consentiti dal vigente regolamento comunale;
4. l'altezza interna degli ambienti è differente rispetto a quanto riportato nel progetto (Allegato 3 e ***Appendice B***), tuttavia si mantiene entro i limiti consentiti dalla vigente normativa;
5. gli infissi esterni dell'immobile sono per numero e dimensioni differenti rispetto a quanto riportato nel progetto; le superfici aeroilluminanti nel complesso rispettano il limite minimo di 1/8 della superficie netta dell'ambiente corrispondente, ad eccezione della camera 01 che dovrà essere rimodulata;
6. allo stato attuale: la scala esterna 02 ha, una conformazione differente rispetto al progetto e le verande 01 e 02 hanno, un assetto differente rispetto a quanto riportato nel progetto; sono, infatti, prive di parapetto e sono quasi a livello del terreno;
7. il lotto di terreno ha verosimilmente, nella realtà, una superficie inferiore a quella dichiarata sia nel progetto (600.00 mq), sia nella relazione tecnica allegata allo stesso ("… superficie catastale di Mq. 598,00 mentre quella reale risulta di Mq. 620,00.") e sia nella Concessione del 1993 ("… Superficie totale del lotto di mq. 620"). Infatti, il lotto di terreno è oggi censito al Catasto terreni al Fg.13, mappale 1828 (ex 8/a) con una consistenza pari a 592.00 mq (Allegato 2.1), in seguito al frazionamento, del 03.10.2007, del mappale 8 di are 06.20. Tale frazionamento è stato necessario per eseguire un allineamento delle mappe. Ciò giustifica che, l'effettiva consistenza del mappale, già prima del frazionamento (prima dell'anno 2007), era di are 05.92 e non di are 06.20.
   Allo stesso tempo, nell'atto di compravendita del 12.11.1991, in virtù del quale il debitore acquistava il bene, lo stesso viene descritto come:"area edificabile sita in Comune di SELEGAS, nella via Fontana Bangius, della superficie di metri quadrati seicentoventi (mq. 620) catastali e reali di metri quadrati cinquecentonovanta (590), distinta in catasto al Foglio 13 con il Mappale 8 (ex 8 sub. A) di are 6.20...". Perciò, già all'epoca dell'atto (anno 1991) il lotto di terreno era, nella realtà, di dimensioni inferiori rispetto a quelle dichiarate al catasto.
   A seguito del rilievo eseguito dalla sottoscritta, si ritiene che la consistenza del lotto si discosti di poco da quella catastale (di are 05.92) e si assume pertanto, la superficie dello stesso pari a 592.00 mq. Tanto più che la presentazione del tipo mappale ed il successivo accatastamento del fabbricato (si legga QUESITO 3 - Conformità catastale allo stato di fatto) comporteranno un rilievo topografico da parte di tecnico abilitato, con conseguente riallineamento delle mappe e variazione della consistenza del lotto stesso. Ciò induce, la sottoscritta, a ritenere non necessaria l'esecuzione, da parte sua, di un rilievo topografico del lotto, rilievo che dovrà essere necessariamente eseguito al momento dell'accatastamento del fabbricato.

Le difformità di cui ai punti precedenti, dopo confronto con l'ufficio tecnico del Comune, sono sanabili in accertamento di conformità con un pagamento degli oneri non inferire a 3'986.70 €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

La spesa per le prestazioni professionali di un tecnico che rediga la pratica edilizia si stima non inferiore a 1'500.00 € ,ovvero millecinquecento/00 euro (inclusi gli oneri di legge).

QUESITO 5 - Stato di occupazione -

L'immobile è, per quanto accertato in sede di sopralluogo (giugno 2023) occupato dal debitore, **** Omissis ****, e dalla famiglia dello stesso.

QUESITO 6 - Provvedimento assegnazione casa coniugale -

Non ricorre il caso.

QUESITO 7 - Presenza di eventuali vincoli -

Non è stata rilevata la presenza di eventuali vincoli gravanti sul bene oggetto del procedimento.

QUESITO 8 - Diritto proprietà derivante da censo, livello, uso civico -

In base agli accertamenti svolti presso gli uffici preposti, sul bene oggetto della procedura, grava un diritto di proprietà in capo al debitore per la quota di 1/1 non derivante dagli istituti di cui all'oggetto, così come evidente dall'esame della documentazione di cui al precedente QUESITO 0.

QUESITO 9 - Determinazione del valore dell'immobile -

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130.08 mq	183.77 mq	1.00	183.77 mq	2.80 m	piano rialzato
Balcone 02 e Verande	34.07 mq	34.07 mq	0.30	10.22 mq	2.80 m	piano rialzato
Balcone 01	24.19 mq	24.19 mq	0.40	9.68 mq	2.80 m	piano rialzato
Locale di sgombero 02	57.70 mq	67.97 mq	0.40	27.19 mq	1.71÷2.92 m	piano sottotetto
Locale di sgombero 01	30.58 mq	38.09 mq	0.60	22.85 mq	2.60 m	seminterrato
Garage	41.81 mq	51.55 mq	0.50	25.78 mq	2.65 m	seminterrato
Cortile	365.75 mq	365.75 mq	0.10	36.58 mq	-	seminterrato e rialzato
			Totale superficie convenzionale:	**316.07 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0.00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**316.07 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Complessivamente la superficie commerciale dell'immobile è pari a 316.07 mq.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al debitore:

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STIMA

Lotto unico così costituito:
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Selegas (SU) - Via Funtana Bangius n.21 edificata sul lotto di terreno in esecuzione.
La villa unifamiliare è composta da un piano seminterrato, da un piano fuori terra rialzato e da un sottotetto, ha una superficie commerciale pari a 316.07 mq, compresa l' annessa area esterna su tre lati. L'unità immobiliare è composta da un garage ed un locale di sgombero al piano seminterrato, un soggiorno, una cucina abitabile, due bagni, tre camere e un ripostiglio al piano rialzato, ed infine un locale di sgombero nel sottotetto.

Il lotto di terreno è identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1828 (ex 8/a), qualità Seminativo.

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

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 all'immobile oggetto della stima.

L'immobile è localizzato nel Comune di Selegas, in Via Funtana Bangius n.21. La zona è semiperiferica, poiché localizzata a poche centinaia di metri dal centro storico. Al fine di formulare il giudizio di stima, la sottoscritta si è basata sui procedimenti estimativi previsti dagli standard internazionali, precisamente il Market Comparison Approach (Metodo del confronto di mercato).

Il valore di mercato del bene è pari a 105'000.00 €, per il dettaglio della determinazione del valore si rimanda all'***Appendice C***.

Al suddetto valore dovrà essere applicato un coefficiente di deprezzamento pari a **75%**, che tenga conto del fatto che si dovranno eseguire almeno le seguenti opere:
- rimodulazione della camera 01, la cui superficie utile da 14.56 mq dovrà ridursi ad almeno 13.44 mq (in seguito allo spostamento di un tramezzo);
- risanamento dell'intradosso del solaio di copertura dei balconi e delle verande;
- consolidamento delle fondazioni e conseguente ristrutturazione degli ambienti interni interessati dal cedimento delle fondazioni;
- opere di finitura edile ed impiantistiche relative al vano scale.

ne consegue che il valore del bene sarà pari a: 105'000.00 € x 0.75 = 78'750.00 €
Da tale valore, 78'750.00 €, dovranno essere decurtati:
- l'importo di **2'500.00 €** relativo alle prestazioni di un tecnico abilitato per la redazione delle variazioni catastali (*QUESITO 3*);
- l'importo di **1'500.00 €** relativo alle prestazioni di un tecnico abilitato per la redazione della pratica edilizia in accertamento di conformità (*QUESITO 4*);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

- l'importo di **3'986.70 €** per l'accertamento di conformità delle opere realizzate in difformità dal progetto approvato (*QUESITO 4*).

Ne consegue che il **valore complessivo** dell'immobile pignorato è pari a:
78'500.00 € -(2'500+1'500+3'986.70) € = 70'513.30 € ≈ **€ 70'500.00**

Poiché la **superficie commerciale** complessiva è pari a **316.07 mq,** il **valore al metro quadro** sarà:
70'500.00 € /316.07 mq = **223.05 €/mq**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore al metro quadro	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Selegas (SU) - Via Funtana Bangius n.21	316.07 mq	223.05 €/mq	70'500.00 €	100.00	70'500.00 €
				Valore di stima:	**70'500.00 €**

QUESITO 10 - Vincoli od oneri condominiali

Non ricorre il caso.

*** ***

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima (di diciannove facciate, oltre tre appendici e ventiquattro allegati) presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 02.11.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Dott. Ing. Buscemi Katia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

ELENCO Appendici e Allegati

- Appendice A - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/06/2023)
- Appendice B - Elaborato grafico 1 (Aggiornamento al 27/06/2023)
- Appendice B - Elaborato grafico 2 (Aggiornamento al 27/06/2023)
- Appendice B - Elaborato grafico 3 (Aggiornamento al 27/06/2023)
- Appendice B - Elaborato grafico 4 (Aggiornamento al 27/06/2023)
- Appendice C - Dettaglio Quesito 9 (Aggiornamento al 27/06/2023)

Atto di provenienza
- Allegato 1.1 - Vendite del 07.03.1965, Rep. n.6544, Racc. n.3872
- Allegato 1.2 - Richiesta copia successione (Aggiornamento al 12/07/2012)
- Allegato 1.3 - Ispezione ipotecaria per nominativo (Aggiornamento al 18/07/2012)
- Allegato 1.4 -Ispezione ipotecaria per nominativo (Aggiornamento al 18/07/2012)
- Allegato 1.5 - Nota trascrizione del 12.11.1994, Reg. gen. n.22841, Reg. part. n. 15289
- Allegato 1.6 - Verbale richiesta registrazione testamento del 20.08.1987, Rep. n.12338, Racc. n.2871
- Allegato 1.7 - Compravendita del 12.11.1991, Rep. n.8184, Racc. n.2284
- Allegato 1.8 - Ispezione ipotecaria per nominativo (Aggiornamento al 19/07/2023)
- Allegato 1.9 - Nota trascrizione del 18.04.2001, Reg. gen. n.14231, Reg. part. n. 1688
- Allegato 1.10 - Ispezione ipotecaria per immobile Fg.13 p.1828 (Aggiornamento al 19/07/2023)
- Allegato 1.11 - Nota trascrizione del 15.09.2016, Reg. gen. n.25691, Reg. part. n. 19616

Visure e schede catastali
- Allegato 2.1 - Visura storica, Catasto Terreni Comune di Selegas, Fg.13 p.1828 (Aggiornamento al 19/07/2023)
- Allegato 2.2 - Visura storica, Catasto Terreni Comune di Selegas, Fg.13 p.1829 (Aggiornamento al 18/02/2012)
- Allegato 2.3 - Visura storica, Catasto Terreni Comune di Selegas, Fg.13 p.8 (Aggiornamento al 18/02/2012)
- Allegato 2.4 - Estratto di mappa, Catasto Terreni Comune di Selegas, Fg.13 p.1828 (Aggiornamento al 19/07/2023)
- Allegato 2.5 - Partita catastale n.1232, Comune di Selegas
- Allegato 2.6 - Frazionamento n.54.1/2007, Catasto Terreni Comune di Selegas, Fg.13 p.8
- Allegato 2.7 - Frazionamento n.2181.1/1986, Catasto Terreni Comune di Selegas, Fg.13 p.8
- Allegato 2.8 - Frazionamento del 20.08.1956, allegato a nota di voltura n.70 del 1967, Catasto Terreni Comune di Selegas, Fg.13 p.8

Titolo edilizio
- Allegato 3.1 - Concessione edilizia - Titolo n.269/59/92 del 04.03.1993 (Aggiornamento al 01/06/2023)
- Allegato 3.2 - Tavola del progetto - Allegato al Titolo n.269/59/92 (Aggiornamento al 01/06/2023)
- Allegato 3.3 - Concessione edilizia - Relazione tecnica allegata al Titolo n.269/59/92 (Aggiornamento al 01/06/2023)
- Allegato 3.4 - Chiarimenti ufficio tecnico Comune Selegas (Aggiornamento al 01/06/2023)

Altri allegati
- Allegato 4 - Estratto atto matrimonio n. 3 parte II serie A del 2000, Comune Gesico (Aggiornamento al 13/04/2023)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 659/1996 DEL R.G.E.

Lotto Unico

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Selegas (SU) - Via Funtana Bangius n.21		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta su terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1828 (ex 8/a), seminativo	**Superficie commerciale**	316.07 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, nel suo complesso, si trova in sufficienti condizioni, anche se, ha bisogno di diversi lavori di consolidamento, di manutenzione, di ripristino e di completamento. Al piano seminterrato, nelle scale interne e nel sottotetto, vanno eseguiti lavori di completamento e rifinitura, quali: posa della pavimentazione, posa di eventuale battiscopa, intonaco e tinteggiatura alle pareti ed ai soffitti, posa di infissi esterni, completamento e/o realizzazione dell'impianto elettrico, comprese le opere murarie per la formazione delle relative tracce. L'intradosso del tetto di copertura a protezione dei balconi e delle verande presenta delle porzioni d'intonaco in distacco che andranno ripristinate; si dovrà, inoltre verificare il funzionamento dei canali di gronda. Al piano rialzato, nel bagno 02, l'adduzione al wc ed al bidet è stata interrotta, a causa di importanti perdite d'acqua. Con ogni probabilità la rete di alimentazione è stata danneggiata dal cedimento del terreno sotto le fondazioni. A tal proposito si evidenzia che le pareti al piano rialzato, tratteggiate nell'elaborato grafico 3, presentano diverse ed ampie lesioni che da uno sviluppo a 45° passano ad un andamento orizzontale; pertanto, le fondazioni devono essere consolidate. Si fa notare che dal 2012 a oggi tale condizione è andata peggiorando. Le parti di legno e gli accessori di chiusura degli infissi e degli scuri del piano, hanno bisogno di un'adeguata manutenzione. Il verde del giardino, nel complesso, è in ordine ma richiede maggiori cure. La recinzione del lotto, in mattoni di cls, ha bisogno di opere di finitura e/o ripristino. L'intradosso del solaio, in corrispondenza del passo carraio e del sottoscala 02, al rustico deve essere rifinito. Il vuoto tecnico andrà strutturalmente consolidato e rifinito. Tutti gli impianti, privi delle certificazioni di legge, sono da ritenersi prudenzialmente non a norma.		
Descrizione:	Il bene è un terreno di forma trapezoidale. Sul suddetto terreno è stata edificata una villa unifamiliare con tetto a falde, composta di un piano seminterrato, di un piano fuori terra sopraelevato e di un sottotetto. La residua superficie di terreno è stata lasciata a giardino. La villetta ha due esposizioni a Nord e a Sud. Le fondazioni sono continue in cemento armato, la struttura portante in elevazione è per il seminterrato in blocchi di calcestruzzo vibrocompressi, per il piano rialzato in blocchi vibrocompressi ai quali è stato abbinato uno strato in laterizi forati con interposta intercapedine isolata e infine il tetto è sostenuto da pilastri in c.a. e muratura portante in laterizio; i solai sono del tipo misto con travetti in c.a. e pignatte in laterizio. All'unità immobiliare si accede da un portoncino pedonale (al civico n.21) e/o dal cancello carrabile (snc) entrambi sulla strada, la Via Funtana Bangius. Poiché il terreno è in pendenza, si accede dalla strada al piano rialzato fuori terra tramite una scalinata esterna, mentre, una scala interna consente di accedere da questo piano al piano superiore sottotetto e al piano inferiore seminterrato; a quest'ultimo si può accedere anche da un ingresso esterno, posto a quota inferiore rispetto alla strada. Sinteticamente si compone di un garage e un locale di sgombero al piano seminterrato, un soggiorno, una cucina abitabile, due bagni, tre camere, un ripostiglio, due verande e due balconi al piano rialzato, ed infine un locale di sgombero nel sottotetto. Il giardino è posto su vari livelli e vi si può accedere direttamente dalla strada tramite i due summenzionati accessi; è caratterizzato da un giardino anteriore, posto tra la strada e la casa, da un passo carraio, al di sotto del piano rialzato e da un giardino posteriore, posto sul retro del lotto. Quest'ultimo è diviso, tramite muri di sostegno in pietra, in appezzamenti di terreno posti a diverse quote. Dal retro della casa si accede a un vuoto tecnico, ricavato nella roccia a livello del piano seminterrato, e, tramite scala esterna, al balcone 02 posto al livello del piano rialzato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è, per quanto accertato in sede di sopralluogo (giugno 2023) occupato dal debitore e famiglia.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BUSCEMI KATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66e7fa45d6ad40d793f556b6776e6d0e