TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rundeddu Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 3
Precisazioni 3
Provenienze Ventennali 3
Formalità pregiudizievoli 4
Descrizione 6
Confini 6
Consistenza 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Dati Catastali 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Composizione lotto 10
Titolarità 10
Stato di occupazione 11
Vincoli od oneri condominiali 11
Patti 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Stima / Formazione lotti 11
ELENCO ALLEGATI 15
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2022 del R.G.E. 17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 197.000,00 17

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

INCARICO

All'udienza del 15/09/2022, il sottoscritto Ing. Rundeddu Paola, con studio in ******* Omissis ******* email ******* Omissis *******, PEC ******* Omissis *******, Tel. ******* Omissis *******, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2022 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 Samassi (SU) - via Costantino Nivola snc

LOTTO UNICO

PRECISAZIONI

Allo scopo di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. si è acquisito dal fascicolo del procedimento il Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio Dott. Candore Carmelo depositato il 21/01/2022 relativamente agli immobili in oggetto per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (07/01/2022).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **26/11/1999**	**** Omissis ****	**Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Ibba Franco	26/11/1999	54113/7	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio di Cagliari	16/12/1999	35755	23012
Dal **06/06/2002**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Ibba Dott. Franco	06/06/2002	61630	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio di Cagliari	27/06/2002	30873	24556

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 30/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Cagliari il 22/02/2006
  Reg. gen. 8111 - Reg. part. 1141
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1341 del 03/04/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Cagliari il 19/05/2014
  Reg. gen. 12296 - Reg. part. 1140
  Importo: € 220.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**
  Trascritto a Cagliari il 30/12/2011
  Reg. gen. 39164 - Reg. part. 28416
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2304 del 30/09/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
  Trascritto a Cagliari il 12/08/2013
  Reg. gen. 20799 - Reg. part. 16420
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: La presente Annotazione ha ad oggetto la domanda giudiziale di dichiarazione di inefficacia e per l'effetto la domanda di revoca nei confronti del Banco di Sardegna Spa dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale stipulato tra i coniugi **** Omissis **** relativamente ai beni in comune di Samassi distinti nel NCEU al foglio 31 mappale 1306 e al foglio 30 mappale 662, 663, 665 e 666, conferiti in fondo patrimoniale con atto 28/12/2011 rogito notaio Enrico Ricetto rep. 43631/20353 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 30/12/2011 ai numeri 39164/28416

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

- **Atto esecutivo e cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cagliari il 28/11/2014
  Reg. gen. 29389 - Reg. part. 23565
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3211 del 09/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Cagliari il 07/01/2022
  Reg. gen. 260 - Reg. part. 206
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **EROGAZIONE A SALDO**
  Iscritto a Cagliari il 03/04/2009
  Reg. gen. 10195 - Reg. part. 1341
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a Cagliari il 30/09/2013
  Reg. gen. 23734 - Reg. part. 2304
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: la presente annotazione ha ad oggetto la domanda giudiziale di dichiarazione di inefficacia e per l'effetto la domanda di revoca nei confronti del **** Omissis **** dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale stipulato tra i coniugi **** Omissis **** relativamente ai beni in comune di Samassi distinti nel N.C.E.U. al foglio 31 mapp. 1306 e al foglio 30 mapp. 662, 663, 665 e 666, conferiti in fondo patrimoniale con atto 28.12.2011 rogito notaio **** Omissis **** rep. 43631/20353 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 30.12.2011 nn. 39164/28416.
- **RESTRIZIONE DI BENI**
  Trascritto a Cagliari il 09/08/2021
  Reg. gen. 26753 - Reg. part. 3211
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: il decreto di trasferimento e' stato trascritto in data 28/06/2021 ai nn. 20513/15271 per maggiore precisione si riportano gli ex mappali costituenti il compendio immobiliare trasferito: lotto 1: - capannone ad uso industriale, in Comune di Samassi (SU), nella via industria (ex via Sacco e Vanzetti), P.T. con area scoperta, censito al catasto fabbricati, foglio 21, mappale 2596 sub 1, cat. d/7, rendita catastale euro 7.278,00 (proveniente da ct foglio 21 part. 2596 e 2597 ex. 699, 700, 704);di proprieta' di **** Omissis **** per la quota di proprieta' pari ad 1/2 ciascuno - terreno intercluso censito al Catasto Terreni foglio 21, mappale 714, di mq. 728 (ex ct foglio 21 map p. 701 e 715). confinante con proprieta' **** Omissis ****, demanio dello stato, via dell'industria. di proprieta' di **** Omissis **** per la quota di proprieta' pari a 1/1 lotto 2: capannone ad uso industriale, in comune di Samassi nella via industria (ex via Sanluri), P.T. con area scoperta, censito al catasto fabbricati foglio 21, mappale 2718, cat.d/7, rendita catastale euro 8.016,00; il fabbricato con l'area scoperta annessa risulta dalla fusione e soppressione delle seguenti particelle: nct foglio 21, particelle 2709 (ex 138) - 2711 (ex 139) - 2713 (ex 14 0) - 2715 (ex 141) - (mappali: 138, 139, 140, 141

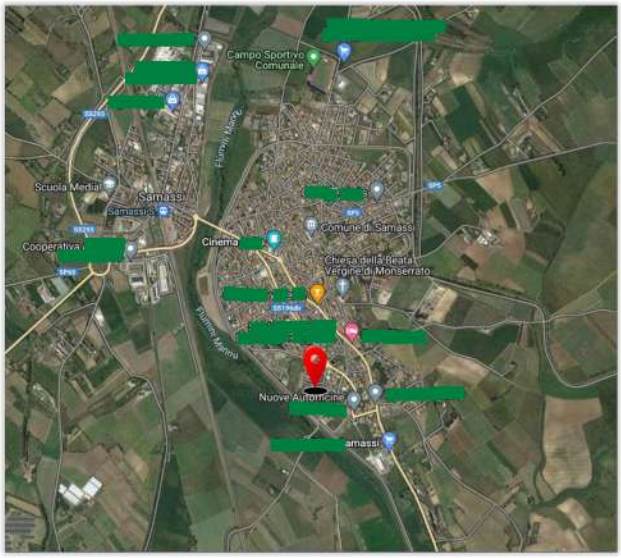
Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

frazionati e soppressi); 2710 (ex 138) - 2712 (ex 139) - 2714 (ex 140) - 2716 (ex 141) - 2717 (ex 141). di proprieta' di **** Omissis **** per la quota di proprieta' pari ad 1/3 ciascuno

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione, di tipo isolato, articolato su due piani fuori terra e uno interrato con ampio giardino su quattro lati, risalente al 2010.

L'immobile è sito nella zona semicentrale di espansione del Comune di Samassi, all'interno della lottizzazione residenziale "Is Argiolas", con prevalente tipologia di destinazione d'uso residenziale ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie con un buon grado di vivibilità.





La distribuzione interna degli ambienti risulta così articolata:

Il piano interrato si compone di cantina, lavanderia e servizio; il piano terra composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo con dispensa, disimpegno, bagno, quattro camere, di cui una con bagno interno e cabina armadio; il piano primo è costituito da uno studio e due verande.

All'unità immobiliare si accede tramite due ampi portici.

CONFINI

L'immobile confina con via Costantino Nivola, con proprietà **** Omissis **** o aventi causa e con proprietà Comunale (verde pubblico).

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c85725603085ac38ff6380f32b

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (PT+P1)	179,00 mq	229,00 mq	1	229,00 mq	2,70 m	T-1
Cantina (PS1)	77,00 mq	95,00 mq	0,5	47,50 mq	2,40 m	PS1
Portici/verande	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	T-1
Portici/verande (eccedenza)	34,57 mq	48,02 mq	0,1	4,80 mq	0,00 m	T-1
Giardino	507,00 mq	507,00 mq	0,1	50,70 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**339,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Superficie Commerciale dell'immobile è stata valutata seguendo i seguenti criteri valutativi definiti dal DPR 138/98 per le residenze immobiliari di tipo unifamiliari (abitazioni in villa o villino):

- 100% della superficie dei vani principali al lordo delle murature esterne (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);

- 30% della superficie delle pertinenze esclusive (balconi, terrazze e similari) fino a 25 m^2 e nella misura del 10% per la quota eccedente, qualora comunicanti con i vani principali;

- 50% della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate), qualora comunicanti con i vani principali;

- 10% della superficie scoperta a giardino e similare, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La consistenza dell'immobile, da utilizzare per la stima, è pari a 339,50 m^2 (Superficie Commerciale).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame si trova in condizioni generali di ottima conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre

unità immobiliari.

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1306			A7	1	10,5	293	976,1	S1-T - 1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato e dall'esame della planimetria catastale in atti, si è riscontrata la corrispondenza con lo stato attuale, ad eccezione delle porzioni in difformità di cui si prevede la demolizione, in quanto non sanabili.

Pertanto l'aggiornamento della planimetria catastale non è necessario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/12/2008** al **10/05/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 1306 Categoria A7 Cl.1, Cons. 10,5 Superficie catastale 293 Rendita € 976,10 Piano S1-T - 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

-il mappale 1306 foglio 31 del NCEU deriva da nuova costituzione del 01/12/2008 protocollo CA0621181;

-il mappale 1306 foglio 31 del CT deriva da tipo mappale del 27/11/2008 protocollo CA0610490 del mappale 1203.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona omogenea “C” – zona di espansione del Programma di Fabbricazione del Comune di Samassi, all'interno del Piano di Lottizzazione residenziale "Is Argiolas" Lotto n.24.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l’immobile in oggetto risulta rilasciata dal Comune di Samassi la Concessione Edilizia n° 20 del

13/05/2004 per "costruzione di una casa per civile abitazione".

In data 12/11/2007 risulta rilasciata una Nuova Concessione Prot. 9427/2007 per "il completamento di lavori edili non ultimati in termini".

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

In data 01/12/2008 risulta presentata la Domanda di Certificato di Agibilità Prot. 10917/2008 del 02/12/2008, ma la pratica non risulta conclusa.

In data 30/12/2008 risulta presentata una Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. 11725 del 30/12/2008 per "modifiche senza aumento di superficie e volume".

In data 25/02/2009 risulta rilasciata una Concessione edilizia n.4 per "l'esecuzione dei lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta conforme al progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia n.4 del 25/02/2009.

Le difformità riscontrate consistono:

1) realizzazione di un locale tecnico nel giardino ad ovest nell'angolo della recinzione del lotto;

2) realizzazione di pergola nel giardino prospettante il locale cucina;

3) realizzazione di portico nel giardino a sud in adiacenza alla recinzione del lotto;

4) aumento dell'altezza della recinzione.

Tutte le difformità riscontrate non possono essere regolarizzate in quanto in contrasto con il Regolamento Edilizio e le NTA della lottizzazione. Le opere di ripristino e di demolizione si stimano in € 7.978,83.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è una casa per civile abitazione edificata nel 2010 all'interno della Lottizzazione residenziale "Is Argiolas" nel lotto n. 24. L'immobile sorge al centro del lotto e si sviluppa su due piani fuori terra e uno interrato comunicanti tra loro tramite scala interna in cemento armato.

La distribuzione interna degli ambienti risulta così articolata:

Piano interrato, con accesso anche direttamente dal giardino tramite scala esterna in c.a., si compone di: cantina (63,50 m^2), lavanderia (6,74 m^2) e servizio (6,80 m^2) oltre scala interna per l'accesso al piano terra.

Il piano terra è suddiviso in due zone: una zona giorno composta da ingresso-soggiorno (39,60 m^2) e una cucina-pranzo (29,54 m^2) con dispensa (4,68 m^2); una zona notte composta da disimpegno (10,96 m^2), bagno (8,41 m^2), tre camere (11,90 m^2, 9,68 m^2, 14,36 m^2) e una camera matrimoniale (14,12 m^2), con bagno interno (4,64 m^2) e cabina armadio (5,81 m^2).

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

All'ingresso-soggiorno e al disimpegno si accede tramite due ampi portici (23,22 m^2 e 24,97 m^2) e alla cucina tramite una pergola con struttura in legno e tenda scorrevole in copertura (5,40 m^2).

Il piano primo, al quale si accede tramite scala interna dal soggiorno, è costituito da studio (25,18 m^2) e due verande (4,88 m^2 e 6,50 m^2).

Il giardino (507 m^2) risulta in parte pavimentato con lastroni di pietra e in parte arredato a verde con aiuole e manto erboso.

Nel giardino, in adiacenza alla recinzione sul lato ovest, è stato realizzato un locale tecnico (9,85 m^2) e sul lato sud un portico con zona barbecue (16,40 m^2).

Il lotto è interamente delimitato sul lato strada con recinzione in muratura e ferro battuto, dotato di cancelli di ingresso sia carraio che pedonale e con muro in blocchi di calcestruzzo a vista negli altri lati.

Il fabbricato ha una struttura portante del tipo misto in muratura portante e c.a.; solai in latero-cemento. I muri in elevazione al piano interrato sono realizzati in cls dello spessore di 30 cm, mentre ai piani superiori sono realizzati in blocchi di calcestruzzo multicellulare dello spessore di 25 cm. La tamponatura esterna è realizzata in mattoni forati dello spessore di 8 cm con interposizione di pannello coibente in polistirene estruso da 3 cm per uno spessore complessivo di muratura di 36 cm. Le murature interne sono realizzate con mattoni forati da 8 cm.

Le coperture sono realizzate internamente con travi in legno lamellare e soprastante tavolato. La coibentazione è garantita attraverso il tetto ventilato composto da pannelli di polistirene estruso, barriera anticondensa e soprastante manto di tegole di tipo portoghese.

All'esterno le finiture sono costituite da intonaco frattazzato e tinteggiatura.

Gli intonaci interni sono di tipo liscio; la pavimentazione è realizzata con piastrelle in grès al piano interrato e terra e in parquet al piano primo.

La cucina, i bagni, completi di sanitari, sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in grès porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in legno con vetrocamera e dotati di portellone esterno in legno.

L'immobile è dotato di impianto di acqua calda sanitaria con boiler elettrico, impianto di

riscaldamento/condizionamento aria/acqua con ventilconvetori a fan coil in tutti gli ambienti, impianto videocitofonico e impianto d'allarme del tipo volumetrico.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Samassi (SU) - via Costantino Nivola snc

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dal certificato anagrafico del Comune di Samassi, l'esecutato risulta coniugato a **** Omissis **** il **** Omissis **** con regime della separazione dei beni con **** Omissis ****.

L'immobile risulta pignorato per l'intero di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 04/04/2023, l'immobile risultava occupato

dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e famiglia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

PATTI

Non risultano dagli atti di provenienza particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, né

contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non è gravato da servitù.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Samassi (SU) - via Costantino Nivola snc
  Fabbricato per civile abitazione, di tipo isolato, articolato su due piani fuori terra e uno interrato con ampio giardino su quattro lati, risalente al 2010. L'immobile è sito nella zona semicentrale di espansione del Comune di Samassi, all'interno della lottizzazione residenziale "Is Argiolas", con prevalente tipologia di destinazione d'uso residenziale ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie con un buon grado di vivibilità. La distribuzione interna degli ambienti risulta così articolata: Il piano interrato si compone di cantina, lavanderia e servizio; il piano terra composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo con dispensa, disimpegno, bagno, quattro camere, di cui una con bagno interno e cabina armadio; il piano primo è costituito da uno studio e due verande. All'unità immobiliare si accede tramite due ampi portici.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1306, Categoria A7

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

  Valore di stima del bene: € 211.318,38

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Samassi (SU) - via Costantino Nivola snc	339,50 mq	622,44 €/mq	€ 211.318,38	100,00	€ 211.318,38
				Valore di stima:	€ 211.318,38

Valore di stima: € 211.318,38

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia (3%)	%	3
Opere di demolizioni/rimozioni per rimessa in pristino	€	7.978,83

Valore finale di stima: **€ 197.000,00**

Criterio di stima

La stima dell'immobile in oggetto è condotta con il metodo sintetico comparativo.

Questa metodologia estimativa si sviluppa attraverso un'indagine di mercato volta all'acquisizione, ove possibile, di dati oggettivi rilevati da compravendite immobiliari, dalla consultazione degli osservatori immobiliari accreditati e dalle informazioni fornite dalle agenzie immobiliari che operano sul territorio interessato.

Tutti i dati rilevati devono essere poi rielaborati in funzione delle caratteristiche tecniche e geografiche dell'immobile per la definizione della stima.

Pertanto prima di procedere nell'esposizione dei risultati è bene individuare quali sono le caratteristiche che, per quanto concerne l'immobile oggetto di perizia, ne influenzano il Valore di Mercato:

a) Caratteristiche di Localizzazione: Il contesto urbano in cui si inserisce l'immobile è una zona periferica del comune di Samassi, nella lottizzazione residenziale Is Argiolas con tipologia edilizia prevalente di tipo unifamiliare e/o bifamiliare ad uno o due piani fuori terra. La lottizzazione è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria, mentre i servizi principali (scuole, chiesa, banca, municipio, attività commerciali) si trovano ad una distanza massima di 800 m.

La caratteristica di localizzazione, funzione del livello di qualità dei servizi e della vivibilità che il contesto urbano concede, è possibile valutarla di un discreto livello.

b) Caratteristiche di Posizione: l'immobile è un villino articolato su due piani fuori terra e un piano interrato. L'unità immobiliare è dotata di ampio giardino su quattro lati, che garantisce l'illuminazione diretta a tutti i vani. L'unità immobiliare gode perciò di un ottimo livello di luminosità sia nella zona giorno che nella zona notte.

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

c) Caratteristiche Tipologiche: si tratta di un immobile risalente all'anno 2010 in ottime condizioni di conservazione e discreta dotazione impiantistica. La distribuzione degli ambienti interni si presenta in maniera razionale che consente una buona fruibilità.

d) Caratteristiche Produttive: queste sono caratteristiche legate a condizioni giuridiche ed economiche in cui si trova l'immobile allo stato attuale: riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi; mancanza del Certificato di Abitabilità; assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica, che ne riducono il valore.

Per quanto detto applicando le percentuali d'influenza sulla formulazione del prezzo per ciascun gruppo di caratteristiche (localizzazione, posizione, tipologiche, produttive), si ottiene:

Descrizione	Val. min. %	Val. max. %	Val. Assegnato%
Caratteristiche di localizzazione	5	10	7
Caratteristiche di posizione	15	25	22
Caratteristiche tipologiche	15	30	27
Caratteristiche produttive	25	35	28
TOTALE	60	100	84

La definizione del Valore di Mercato si è resa possibile attraverso un'indagine cognitiva dei dati forniti dalle offerte commerciali attuali di immobili ubicati nella medesima area urbana e aventi caratteristiche dimensionali e qualitative similari all'immobile oggetto della presente perizia.

È stata quindi condotta un'indagine di mercato sia attraverso le pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che dal Borsino Immobiliare, sia presso le Agenzie immobiliari, specializzate nel settore civile.

Dalle risultanze delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'immobile in esame, si è rilevato che per l'immobile oggetto della presente stima, possano essere attribuiti i valori medi unitari per superficie lorda vendibile tra:

Abitazione civile	valore min.	valore max.	valore medio
OMI	€ 550,00	€ 800,00	€ 675,00
Borsino Immobiliare	€ 623,00	€ 648,00	€ 635,50
Agenzie immobiliari	€ 1.050,00	€ 1.583,00	€ 1.316,50
	€ 741,00	**€ 1.010,33**	**€ 875,67**

Da quanto emerso si assume il Valore di Mercato pari a 741,00 €/m^2; posto dunque questo valore al 100% e in virtù delle considerazioni fatte, si procede a deprezzare tale valore della percentuale sopra indicata (741,00 X 0,84 = 622,44 €/m^2) e moltiplicare il valore ottenuto per la superficie commerciale totale.

Il valore commerciale ottenuto risulta di euro 211.318,38, da cui decurtando i costi per le opere di demolizioni/rimozioni per rimessa in pristino (pari a € 7.978,83), e il 3 % per l'assenza della garanzia per

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

vizi del bene venduto (pari a € 6.339,55), si ottiene il valore dell'immobile pignorato di € 197.000,00, diconsi centonovantasettemilaeuro/00.

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

Selargius, li 11/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rundeddu Paola

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

ELENCO ALLEGATI

Allegato 01 - Visura catastale storica e Planimetria catastale Comune di Samassi, Foglio 31, Particella 1306,

Allegato 02 - Estratto di Mappa del Comune di Samassi Foglio 31, Particella 1306

Allegato 03 - Concessione Edilizia n° 04 del 25/02/2009 e relativi Elaborati grafici

Allegato 04 - Planimetria – Stato Attuale

Allegato 05 - Planivolumetrico e Norme di attuazione del PdL

Allegato 06 - Documentazione fotografica

Allegato 07 - Documentazione ispezioni ipotecarie

Allegato 08 - Verbale di accesso del 04.04.2023

Allegato 09 - Atto di provenienza del 06/06/2002 Rep. 61630

Allegato 010 - Certificato di stato civile ed Estratto di matrimonio

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Samassi (SU) - via Costantino Nivola snc
  Fabbricato per civile abitazione, di tipo isolato, articolato su due piani fuori terra e uno interrato con ampio giardino su quattro lati, risalente al 2010. L'immobile è sito nella zona semicentrale di espansione del Comune di Samassi, all'interno della lottizzazione residenziale "Is Argiolas", con prevalente tipologia di destinazione d'uso residenziale ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie con un buon grado di vivibilità. La distribuzione interna degli ambienti risulta così articolata: Il piano interrato si compone di cantina, lavanderia e servizio; il piano terra composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo con dispensa, disimpegno, bagno, quattro camere, di cui una con bagno interno e cabina armadio; il piano primo è costituito da uno studio e due verande. All'unità immobiliare si accede tramite due ampi portici.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1306, Categoria A7

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

  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona omogenea "C" – zona di espansione del Programma di Fabbricazione del Comune di Samassi, all'interno del Piano di Lottizzazione residenziale "Is Argiolas" Lotto n.24.

Prezzo base d'asta: **€ 197.000,00**

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Samassi (SU) - via Costantino Nivola snc		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1306, Categoria A7	**Superficie**	339,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame si trova in condizioni generali di ottima conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione, di tipo isolato, articolato su due piani fuori terra e uno interrato con ampio giardino su quattro lati, risalente al 2010. L'immobile è sito nella zona semicentrale di espansione del Comune di Samassi, all'interno della lottizzazione residenziale "Is Argiolas", con prevalente tipologia di destinazione d'uso residenziale ben dotata di infrastrutture primarie e secondarie con un buon grado di vivibilità. La distribuzione interna degli ambienti risulta così articolata: Il piano interrato si compone di cantina, lavanderia e servizio; il piano terra composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo con dispensa, disimpegno, bagno, quattro camere, di cui una con bagno interno e cabina armadio; il piano primo è costituito da uno studio e due verande. All'unità immobiliare si accede tramite due ampi portici.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Firmato Da: RUNDEDDU PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42f8f4c8572560308 5ac38ff6380f32b