

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Stara Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	5
Precisazioni	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Stato conservativo	7
Dati Catastali	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Composizione lotto	9
Titolarità	9
Stato di occupazione.....	9
Lotto 2.....	9
Provenienze Ventennali	9
Descrizione	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau	10
Consistenza	10
Stato conservativo	10
Dati Catastali	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Composizione lotto.....	12
Titolarità	12
Lotto 3.....	12
Provenienze Ventennali	12
Descrizione	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau	13

Consistenza	13
Dati Catastali	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Composizione lotto.....	15
Titolarità	15
Lotto 4.....	15
Provenienze Ventennali	15
Descrizione	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau	16
Consistenza	16
Dati Catastali	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Normativa urbanistica	17
Composizione lotto.....	17
Titolarità	17
Lotto 5.....	17
Provenienze Ventennali	17
Descrizione	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau	18
Consistenza	18
Dati Catastali	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Normativa urbanistica	19
Composizione lotto.....	19
Titolarità	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Lotto 3	21
Lotto 4	21
Lotto 5	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Lotto 3	24
Lotto 4	24



Lotto 5	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2013 del R.G.E.	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 389.520,00	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 43.400,00	26
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 254.292,15	27
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 3.818,75	27
Lotto 5	27



All'udienza del 31/01/2024, il sottoscritto Ing. Stara Maurizio, con studio in Via Abba, 43 - 09127 - Cagliari (CA), email maurizio.stara@gmail.com, PEC maurizio.stara@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau

LOTTO 1

PRECISAZIONI

In data 03/09/2024, successiva al sopralluogo avvenuto il 22/06/2024, veniva inviata da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di custode dell'immobile, comunicazione con la quale si veniva informati della stipula in data 03/01/2022 di contratto di comodato ad uso gratuito tra la società esecutata e la società terza General Edile Società Cooperativa A.R.L., registrato in data 03/01/2022.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/2003	**** Omissis ****	costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca
Iscritto a Cagliari il 13/03/2010
Reg. gen. 9030 - Reg. part. 2278
Importo: € 57.287,06
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOC. BRUNCU GIRAU

Capannone con locali uffici e servizi per la produzione di manufatti in cemento

CONFINI

Il lotto confina a sud con la strada di servizio del P.I.P., ad ovest con altro lotto non edificato, a nord con terreno seminativo F.14 Pt.892 e ad est con altro lotto di proprietà #CO.ME.CAR.#.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opifici	530,00 mq	530,00 mq	1	530,00 mq	0,00 m	
Ufficio	336,00 mq	335,00 mq	1	335,00 mq	0,00 m	
piazzale	1113,00 mq	1113,00 mq	0,1	111,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				976,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				976,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Lotto di terreno su cui sorge l'immobile ha una superficie complessiva di 1.937 mq classificato nella tavola planovolumetrica del P.I.P. quale lotto del comparto n°1 sub lotti (b,c).

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo lo stato conservativo del fabbricato è apparso buono. Non sono state rilevate tracce di lesioni lungo le pareti, fessurazioni di tipo strutturale o dovute ad infiltrazioni di tipo meteorico. Gli impianti idrici ed elettrici dei locali di servizio sono apparsi funzionanti mentre non è stato fatta verifica dell'efficienza degli impianti a supporto delle lavorazioni all'interno del locale principale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	911	1		D7				9408	T-1	

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 12/07/2004 al piano terra non risulta indicata la presenza di bagno adiacente allo spogliatoio con accesso dal disimpegno, mentre al piano primo non è indicata la presenza di bagno in locale di sgombero. Inoltre non risulta rappresentato accesso da altro locale di sgombero ad area calpestabile priva di chiusure verticali di circa 60 mq. affacciante su locali di lavorazione e collegata con gli stessi tramite scala metallica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/2003 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 911 Categoria D7 Rendita € 10.726,00 Piano T-1
Dal 12/07/2004 al 19/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 911, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 9.408,00 Piano T-1

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento al certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Samatzai in data 30/05/2024 il terreno su cui sorge il fabbricato risulta inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Samatzai in Zona D1, artigianale-commerciale pari al 100%.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Samatzai per il capannone con annessi locali di servizio sono state fornite i seguenti titoli urbanistici:

- Concessione Edilizia n°390 prot. n°480 del 15/07/1996 per Realizzazione capannone con annessi locali uffici e servizi;
- Autorizzazione Edilizia prot. n°2860 del 29/05/2002 per Variazione tramezzatura interna.

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.

Dalla verifica degli elaborati grafici e degli allegati alle citate autorizzazioni, i locali costituenti il fabbricato risultano sostanzialmente conformi alle planimetrie approvate, ad eccezione delle seguenti modeste difformità rilevate:

- realizzazione di un numero minore di infissi esterni rispetto alla concessione edilizia n°390 del 15/07/1996;
- realizzazione di apertura su locale di sgombero al piano primo per accesso a zona calpestabile priva di chiusure verticali di circa 60mq collegata tramite scala metallica ai sottostanti locali di lavorazione.

Le lievi difformità riscontrate non rappresentano un mancato rispetto dei requisiti minimi di abitabilità o aumento volumetrico non autorizzato, pertanto sono stati previsti dei costi per la loro regolarizzazione urbanistica e catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato composto da capannone industriale di tipo prefabbricato costituito da locale di lavorazione a tutta altezza posto sul lato nord e da locali di servizio per il personale, uffici, sale esposizione e magazzini al piano terra con al piano superiore ulteriori locali di sgombero. Le fondazioni si rileva sono del tipo isolato con plinti e travi di irrigidimento. Il capannone nella sua estensione di mt. 40,4x20,4 è costituito da 7 telai con pilastri in conglomerato cementizio armato di dimensioni 50x60 cmq con altezza massimo mt. 8 e fondati su plinti isolati realizzati in opera. Su detti pilastri sono state posate travi a doppia pendenza con luce 20 mt. e pendenza del 10%, collegate tra loro da pannelli di tipo alveolare autoportanti. La tamponatura è stata realizzata con pannelli autoportanti sia verticali che orizzontali con altezze massime di 8,5 mt. e fissati su

fondazione continua perimetrale. Il sottofondo è costituito da vespaio, massetto e pavimentazione di tipo industriale. La parte del fabbricato destinata ai locali di servizio, uffici e locali di sgombero è stata suddivisa al suo interno da pareti in laterizio con mattoni forati con superfici intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni ed i rivestimenti dei locali destinati a spogliatoi, bagni e sala mensa sono stati realizzati con materiale ceramico di varie dimensioni. Gli infissi esterni dei locali di servizio sono in alluminio verniciato con vetro semplice, mentre quelli interni sono in legno tamburato. Gli ingressi al locale di lavorazione avvengono tramite porte scorrevoli metalliche apribili manualmente.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato occupato dal debitore che ha permesso le verifiche ed i riscontri necessari.

LOTTO 2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/2003	**** Omissis ****	costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOC. BRUNCU GIRAU

Appartamento inserito all'interno di capannone per attività commerciale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	111,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, costituito dall'appartamento a supporto dell'attività artigianale-commerciale, si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le pareti che per i solai di copertura e di calpestio, stesso stato è stato riscontrato per gli infissi esterni, interni e per gli impianti idrici ed elettrici che sono risultati funzionanti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	14	911	2		A4	2	5,5 vani	111	173,27	1	

Dalla verifica della planimetria catastale presentata in data 12/07/2004 è emerso che il locale indicato come ripostiglio è stato adibito a cucina, al posto dell'angolo cottura previsto all'interno del locale pranzo-soggiorno. Inoltre non è stata rappresentata una delle due finestre presenti all'interno della camera posta sul lato sud. Sono stati pertanto previsti dei costi per la pratica di aggiornamento dei documenti catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/2003 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 911 Categoria D7
Dal 12/07/2004 al 19/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 911, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 111 Rendita € 173,27 Piano 1

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento al certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Samatzai in data 30/05/2024 il terreno su cui sorge il fabbricato risulta inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Samatzai in Zona D1, artigianale-commerciale pari al 100%.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile.

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Samatzai per il capannone con annessi locali di servizio sono state forniti i seguenti titoli urbanistici:

- Concessione Edilizia n°390 prot. n°480 del 15/07/1996 per Realizzazione capannone con annessi locali uffici e servizi;

- Autorizzazione Edilizia prot. n°2860 del 29/05/2002 per Variazione tramezzatura interna.

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.

Dalla verifica degli elaborati grafici e degli allegati alle citate autorizzazioni, i locali costituenti l'appartamento a supporto dell'attività risultano sostanzialmente conformi alle planimetrie approvate, ad eccezione della seguente modesta difformità rilevata:

- realizzazione di un numero minore di infissi esterni rispetto alla concessione edilizia n°390 del 15/07/1996.

La lieve difformità riscontrata non rappresenta un mancato rispetto dei requisiti minimi di abitabilità, pertanto sono stati previsti dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile posto al primo piano di maggiore fabbricato è formato da pareti perimetrali di tipo prefabbricato, così come per il solaio di copertura e quello di calpestio. Le pareti interne sono in laterizio costituite da mattoni forati con superfici intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni ed i rivestimenti nei locali bagno e cucina sono di materiale ceramico. Gli infissi esterni in metallo verniciato e quelli interni in legno tamburato. Gli impianti idrici ed elettrico sono risultati funzionanti.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

LOTTO 3

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2001	**** Omissis ****	cessione diritti a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOC. BRUNCU GIRAU

Terreno con qualità seminativo di classe 2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3989,11 mq	3989,11 mq	1	3989,11 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3989,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3989,11 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la consistenza inserita ha tenuto conto del vincolo di rispetto stradale previsto per il 4,84% della superficie del terreno.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	892						41 are 92 ca	16,24	6,49	

Corrispondenza catastale

Si precisa che le opere oggetto di concessione in sanatoria con accertamento di conformità n°723 del 26/06/2006 per realizzazione di opere impiantistiche e di servizio all'attività non sono da ritenersi oggetto di pratica di aggiornamento al catasto urbano in quanto non rappresentano aumento volumetrico a carico del terreno su cui sorgono. Le pareti e le coperture metalliche presenti hanno il solo scopo di proteggere gli impianti ed i manufatti a servizio dell'attività.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/2001 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 892 Qualità Seminativo
Dal 21/12/2001 al 19/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 892 Qualità Seminativo

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento al certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Samatzai in data 30/05/2024 il terreno risulta inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Samatzai in Zona D1, artigianale-commerciale pari al 100% ed H2, Rispetto stradale pari al 4,84%. Si rileva pertanto che il presente terreno risulta gravato per il 4,84% della superficie da vincolo di rispetto stradale per la futura realizzazione e completamento della viabilità comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Samatzai è stata fornita copia di Concessione in Sanatoria n°723 prot. n°726 del 26/06/2006 per Accertamento di conformità" riguardante la realizzazione di opere impiantistiche e di servizio all'attività artigianale-commerciale. Le principali opere eseguite consistono in: muro di contenimento perimetrale, cabina di comando per la miscelazione degli inerti, tramoggia metallica con copertura, messa in opera di silos per la conservazione del cemento, struttura metallica per deposito ossidi con copertura, miscelatore collegato a deposito e tramoggia, fossa di miscelazione in conglomerato cementizio, centine per la realizzazione del loculo in c.l.s., impianti elettrici a servizio dei macchinari.

In occasione del sopralluogo è stata rilevata la presenza di tettoia metallica posta nella parte centrale del terreno al di sotto della quale vengono ricoverati mezzi di trasporto, container oltre a materiali vari. Il manufatto non risulta autorizzato da titolo urbanistico, pertanto si prevedono costi per il suo smontaggio e smaltimento.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2001	**** Omissis ****	cessione diritti a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/12/2001	502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In riferimento al certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Samatzai in data 30/05/2024 il terreno risulta inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Samatzai in Zona D1, artigianale-commerciale pari al 100% ed H2, Rispetto stradale pari al 92,45%. Si rileva pertanto che il presente terreno risulta gravato per il 92,45% della superficie da vincolo di rispetto stradale per la futura realizzazione e completamento della viabilità comunale.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

LOTTO 5

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2001	**** Omissis ****	cessione diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/12/2001	502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAMATZAI (SU) - LOC. BRUNCU GIRAU

Terreno con qualità seminativo di classe 2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	886				Seminativo		40 ca	0,15	0,06	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/2001 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 886 Qualità Seminativo
Dal 21/12/2001 al 19/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 886

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento al certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Samatzai in data 30/05/2024 il terreno risulta inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Samatzai in Zona D1, artigianale-commerciale pari al 100% ed H2, Rispetto stradale pari al 100%. Si rileva pertanto che il presente terreno risulta gravato per l'intera superficie da vincolo di rispetto stradale per la futura realizzazione e completamento della viabilità comunale.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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 N° 1** - Capannone ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau
Capannone con locali uffici e servizi per la produzione di manufatti in cemento
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 911, Sub. 1, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 390.520,00
Per la presente stima è stata condotta una ricerca di mercato attraverso la quale sono stati individuati immobili con caratteristiche simili a quello di stima e che ha permesso di individuare il parametro unitario attribuito al bene, in considerazione delle sue caratteristiche e potenzialità. E' stato in particolare considerato l'inquadramento urbanistico (zona D1 artigianale-commerciale) attualmente in vigore per la zona ove si trova l'immobile oggetto di incarico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau	976,30 mq	400,00 €/mq	€ 390.520,00	100,00	€ 390.520,00
				Valore di stima:	€ 390.520,00

Valore di stima: € 390.520,00

Deprezzamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1.000

Valore finale di stima: € 389.520,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau
Appartamento inserito all'interno di capannone per attività commerciale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 911, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.400,00
Per la presente stima è stata condotta una ricerca di mercato attraverso la quale sono stati individuati immobili con caratteristiche simili a quello di stima e che ha permesso di individuare il parametro unitario attribuito al bene, in considerazione delle sue caratteristiche e potenzialità. E' stato in particolare considerato l'inquadramento urbanistico (zona D1 artigianale-commerciale) attualmente in vigore per la zona ove si trova l'immobile oggetto di incarico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau	111,00 mq	400,00 €/mq	€ 44.400,00	100,00	€ 44.400,00
				Valore di stima:	€ 44.400,00

Valore di stima: € 44.400,00

Deprezziamenti

Descrizione	Tipo	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€	1.000

Valore finale di stima: € 43.400,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau

Terreno con qualità seminativo di classe 2
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 892
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 259.292,15

Per la presente stima è stata condotta una ricerca di mercato attraverso la quale sono stati individuati immobili con caratteristiche simili a quello di stima e che ha permesso di individuare il parametro unitario attribuito al bene, in considerazione delle sue caratteristiche e potenzialità. E' stato in particolare considerato l'inquadramento urbanistico (zona D1 artigianale-commerciale) attualmente in vigore per la zona ove si trova l'immobile oggetto di incarico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau	3989,11 mq	65,00 €/mq	€ 259.292,15	100,00	€ 259.292,15
				Valore di stima:	€ 259.292,15

Valore di stima: € 259.292,15

Deprezziamenti

Descrizione	Tipo	Valore
smontaggio e smaltimento tettoia metallica	€	5.000

Valore finale di stima: € 254.292,15

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau

Terreno con qualità seminativo di classe 2
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 888, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.818,75

Per la presente stima è stata condotta una ricerca di mercato attraverso la quale sono stati individuati immobili con caratteristiche simili a quello di stima e che ha permesso di individuare il parametro unitario attribuito al bene, in considerazione delle sue caratteristiche e potenzialità. E' stato in particolare considerato l'inquadramento urbanistico (zona D1 artigianale-commerciale) attualmente in vigore per la zona ove si trova l'immobile oggetto di incarico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau	58,75 mq	65,00 €/mq	€ 3.818,75	100,00	€ 3.818,75
Valore di stima:					€ 3.818,75

Valore di stima: € 3.818,75

Valore finale di stima: € 3.818,75

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau
Terreno con qualità seminativo di classe 2
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 886, Qualità Seminativo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau	40,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

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.

Cagliari, li 20/09/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Concessione edilizia - conc. ed. n°390 del 15/07/1996
- ✓ Concessione edilizia - Autorizzazione del 29/05/2002
- ✓ Concessione edilizia - Concessione in sanatoria n°723 del 26/06/2006
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau
Capannone con locali uffici e servizi per la produzione di manufatti in cemento
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 911, Sub. 1, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In riferimento al certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Samatzai in data 30/05/2024 il terreno su cui sorge il fabbricato risulta inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Samatzai in Zona D1, artigianale-commerciale pari al 100%.

Prezzo base d'asta: € 389.520,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau
Appartamento inserito all'interno di capannone per attività commerciale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 911, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In riferimento al certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Samatzai in data 30/05/2024 il terreno su cui sorge il fabbricato risulta inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Samatzai in Zona D1, artigianale-commerciale pari al 100%.

Prezzo base d'asta: € 43.400,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau
Terreno con qualità seminativo di classe 2
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 892
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In riferimento al certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Samatzai in data 30/05/2024 il terreno risulta inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Samatzai in Zona D1, artigianale-commerciale pari al 100% ed H2, Rispetto stradale pari al 4,84%. Si rileva pertanto che il presente terreno risulta gravato per il 4,84% della superficie da vincolo di rispetto stradale per la futura realizzazione e completamento della viabilità comunale.

Prezzo base d'asta: € 254.292,15

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau
Terreno con qualità seminativo di classe 2
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 888, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In riferimento al certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Samatzai in data 30/05/2024 il terreno risulta inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Samatzai in Zona D1, artigianale-commerciale pari al 100% ed H2, Rispetto stradale pari al 92,45%. Si

rileva pertanto che il presente terreno risulta gravato per il 92,45% della superficie da vincolo di rispetto stradale per la futura realizzazione e completamento della viabilità comunale.

Prezzo base d'asta: € 3.818,75

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau
Terreno con qualità seminativo di classe 2
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 886, Qualità Seminativo
Destinazione urbanistica: In riferimento al certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Samatzai in data 30/05/2024 il terreno risulta inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Samatzai in Zona D1, artigianale-commerciale pari al 100% ed H2, Rispetto stradale pari al 100%. Si rileva pertanto che il presente terreno risulta gravato per l'intera superficie da vincolo di rispetto stradale per la futura realizzazione e completamento della viabilità comunale.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2013 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 389.520,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 911, Sub. 1, Categoria D7	Superficie	976,30 mq
Stato conservativo:	In occasione del sopralluogo lo stato conservativo del fabbricato è apparso buono. Non sono state rilevate tracce di lesioni lungo le pareti, fessurazioni di tipo strutturale o dovute ad infiltrazioni di tipo meteorico. Gli impianti idrici ed elettrici dei locali di servizio sono apparsi funzionanti mentre non è stato fatta verifica dell'efficienza degli impianti a supporto delle lavorazioni all'interno del locale principale.		
Descrizione:	Capannone con locali uffici e servizi per la produzione di manufatti in cemento		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo il fabbricato è risultato occupato dal debitore che ha permesso le verifiche ed i riscontri necessari.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.400,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 911, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	111,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, costituito dall'appartamento a supporto dell'attività artigianale-commerciale, si presenta in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda le pareti che per i solai di copertura e di calpestio, stesso stato è stato riscontrato per gli infissi esterni, interni e per gli impianti idrici ed elettrici che sono risultati funzionanti.		
Descrizione:	Appartamento inserito all'interno di capannone per attività commerciale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 254.292,15

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 892	Superficie	3989,11 mq
Descrizione:	Terreno con qualità seminativo di classe 2		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.818,75

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 888, Qualità Seminativo	Superficie	58,75 mq
Descrizione:	Terreno con qualità seminativo di classe 2		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Samatzai (SU) - Loc. Bruncu Girau		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 886, Qualità Seminativo	Superficie	40,00 mq
Descrizione:	Terreno con qualità seminativo di classe 2		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

