

SCHEMA RIASSUNTIVO BENI DA 1 A 7

ESECUZIONE IMMOBILIARE 462/2017



BENE 1

Ubicazione:	Unità immobiliare ad uso residenziale composto dal piano seminterrato e piano terra, piscina e giardino su tre lati, sito nel Comune di Calasetta, Località Spiaggia Grande		
Diritto reale:	Proprietà :1/2 Proprietà :1/2	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Abitazioni di tipo civile, distinto al Catasto Fabbricati, Comune di Calasetta, Foglio 14, Particella 937, Categoria A/2, Classe 6, vani 6, Rendita catastale € 418,33, Località STRADA SPIAGGIA GRANDE s.n.c., piano S1-T.	Superficie	147,00 mq
Stato conservativo:	Le facciate prospettiche dell'edificio risultano interamente intonacate e tinteggiate con pitture di colore chiaro, e la parte del seminterrato che fuoriesce fuori terra ha un rivestimento in pietra; si presenta in buone condizioni di mantenimento.		
Descrizione:	Unità abitativa, si sviluppa al piano seminterrato e piano terreno, ha destinazione residenziale e la disposizione interna è articolata nel seguente modo piano terra: composta da ingresso, pranzo/soggiorno e angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto disimpegno scala di collegamento col piano seminterrato, ampio loggiato, un barbecue esterno, una piscina e per tre lati circondata da giardino recintato in muratura con elementi di legno e rete metallica; al piano seminterrato si accede anche dall'esterno attraverso una scala di collegamento, è composto da cantina adibita a taverna, due locali di sgombero di cui uno attualmente adibito a camera, disimpegno, bagno e lavanderia adibita a camera. Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono presenti delle pompe di calore. Per una superficie coperta di mq 75,00 circa, una superficie residenziale di mq 58,22 circa, una superficie non residenziale di circa mq 155,34, piscina di circa mq 30,00 e il giardino di circa 248 mq		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo di proprietà di una persona fisica, non è soggetta ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Libero		
Valutazione compendio	€ 206.000,00 (diconsi duecentoseimila/00 euro)		



BENE 2

Ubicazione:	Unità immobiliare ad uso residenziale composta dal piano seminterrato, piano terra e primo, piscina e giardino sui quattro lati, sito nel Comune di Carbonia, Via Platamona n. 7.		
Diritto reale:	Proprietà in comunione dei beni	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione in villino, distinto al Catasto Fabbricati, Comune di Carbonia, Foglio 23, Particella 2513, Categoria A/7, Classe U, vani 14,5, Rendita catastale € 2.059,37, Via Platamona n° 7, piano S1-T-1.	Superficie	396,00 mq
Stato conservativo:	Le facciate prospettiche dell'edificio risultano interamente intonacate e tinteggiate con pitture di colore chiaro. Si presenta in buone condizioni di mantenimento;		
Descrizione:	<p>Villa unifamiliare, si articola su cinque livelli sfalsati e costituenti tre distinte zone: piano seminterrato, piano rialzato e piano primo, piscina e giardino piantumato sui quattro lati, lotto di terreno recintato.</p> <p>Il seminterrato si articola su due livelli, uno destinato a garage, e a locali di sgombero, cantina, ripostiglio, e tavernetta i locali sono collegati alla sovrastante zona rialzata con una scala interna.</p> <p>Il piano rialzato è destinato prevalentemente alla zona giorno con ampio soggiorno pranzo, ripostiglio collegato con una veranda, disimpegno, cucina, 2 disimpegno, 2 bagno, 2 letto, studio con veranda e bagno;</p> <p>Il piano primo è così articolato: disimpegno, tre camere da letto, bagno e due balconi. Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono presenti delle pompe di calore e una stufa.</p> <p>Per una superficie coperta di mq 272,44 circa, una superficie residenziale di mq 212,66 circa e una superficie non residenziale di mq 265,67 circa, giardino mq 1.089,00 circa;</p>		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo di proprietà di una persona fisica, non è soggetta ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		
Valutazione compendio	€ 408.000,00 (diconsi quattrocentoottomila/00 euro)		



BENE 3

Ubicazione:	Unità immobiliare, ad uso residenziale composta dal piano seminterrato, piano terra, piano primo e cortile sita nel Comune di Carbonia, via Olmedo n. 7.		
Diritto reale:	Proprietà in comunione dei beni	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione in villino Comune di Carbonia, Foglio 29, Particella 5090, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, vani 8, Rendita catastale € 578,43, Via Olmedo n° 7, piano S1-T-1.	Superficie	291,00 mq
Stato conservativo:	Le facciate prospettiche dell'edificio risultano interamente intonacate e tinteggiate con pitture di colore chiaro, occorre intervenire con una manutenzione ordinaria;		
Descrizione:	<p>Villa bifamiliare, articolata su tre livelli sfalsati, costituenti tre distinte zone così suddivise: piano seminterrato, piano terra-rialzato, piano primo, e cortile; lotto di terreno recintato ingresso dalla via Olmedo, tramite cancello carrabile motorizzato e cancello pedonale.</p> <p>Il seminterrato si suddivide in: loggiato, ingresso, tavernetta, cucina, ripostiglio e bagno, i locali sono collegati alla sovrastante zona rialzata con una scala interna.</p> <p>Il piano terra ha è destinato prevalentemente alla zona giorno con ampio salone che si affaccia sul balcone, disimpegno, bagno, cucina con ampia veranda-terrazza;</p> <p>Il piano primo è così articolato: disimpegno, tre camere da letto, bagno, due balconi e terrazza. Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono presenti delle pompe di calore e una stufa;</p> <p>Ha una superficie coperta di circa mq 190,92, una superficie residenziale di circa mq 140,74, una superficie non residenziale di circa mq 231,03, e un cortile di circa mq 186,00.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo di proprietà di una persona fisica, non è soggetta ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		
Valutazione compendio	€ 243.500,00 (diconsi duecentoquarantatremilacinquecento/00 euro)		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE 4

Ubicazione:	L'unità immobiliare, sita nel Comune di Carloforte, ha l'accesso principale dalla Via 1° Maggio s.n.c., dal cancello pedonale si accede tramite un piazzale al portone d'ingresso della palazzina e alle scale che conducono ad un corridoio comune dove sono gli ingressi degli immobili.		
Diritto reale:	Proprietà in regime di separazione dei beni	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio in Comune di Carloforte, Foglio 19, Particella 1754, Subalterno 17, Categoria A/10, Classe 2, vani 3, Rendita catastale € 464,81, Via 1° Maggio s.n.c., piano 1.	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	Le facciate prospettiche dell'edificio risultano interamente intonacate e tinteggiate con pitture, tracce di umidità nell'unità immobiliare, manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	l'appartamento, si sviluppa al piano primo dovrebbe essere destinato ad ufficio, mentre in realtà è un'abitazione composta da ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono presenti due pompe di calore; Per una superficie coperta di mq 64,00 circa, una superficie residenziale di mq 55,37 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo di proprietà di una persona fisica, non è soggetta ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Libero		
Valutazione compendio	€ 72.500,00 (diconsi settantaduemilacinquecento/00 euro)		



BENE 5

Ubicazione:	Unità immobiliare ad uso residenziale composto dal piano seminterrato, piano terra e primo, e cortile, sito nel Comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Urigus.		
Diritto reale:	Proprietà in regime di separazione dei beni	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione in villino Comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 14, Particella 496, Categoria A/2, Classe 7, vani 7,5, Rendita catastale € 542,28, Località Is Urigus, piano S1-T-1.	Superficie	208,41 mq
Stato conservativo:	Le facciate prospettiche dell'edificio e del locale di sgombero risultano interamente intonacate e tinteggiate con pitture di colore chiaro, in buone condizioni-		
Descrizione:	<p>Villa bifamiliare con accesso principale da uno stradello carrabile, con giardino di proprietà, si articola su tre livelli costituenti tre distinte zone: piano seminterrato, piano terra e piano primo, sul prospetto Sud sono stati realizzate due tettoie e un locale di sgombero che vanno demoliti.</p> <p>Il seminterrato si è composto da un locale di sgombero, collegato al piano terra con una scala interna in legno;</p> <p>Il piano terra è composto da una tettoia, una veranda chiusa, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, disimpegno, bagno, ed è collegato al piano primo con una scala interna in legno;</p> <p>Il piano primo è così articolato: disimpegno, tre camere da letto e due bagni; Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono installate delle pompe di calore; L'unità immobiliare ha una superficie coperta di circa mq 158,52, una veranda coperta di circa mq 15,43, una tettoia di circa mq 6,22, una superficie residenziale di circa mq 134,55, una superficie non residenziale di circa mq 64,13 , e giardino di circa mq 300,00.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo di proprietà di una persona fisica, non è soggetta ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		
Valutazione compendio	<u>€ 128.500,00 (diconsi euro centoventottomilacinquecento/00)</u>		



BENE 6

Ubicazione:	Unità immobiliare ad uso locale commerciale al piano terra e cortile, sito nel Comune di San Sperate, Via Nuova 80.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Comune di San Sperate, Foglio 8, Particella 29, Subalterno 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza mq 277, Rendita catastale € 1.173,08, Via Nuova n° 80, piano T.	Superficie	301,83 mq
Stato conservativo:	Le facciate prospettiche dell'edificio risultano interamente intonacate e prive di tinteggiatura; Le finiture risultano essere di mediocre qualità e in pessimo stato manutentivo, inoltre sulle pareti e sul soffitto sono presenti grosse macchie di umidità, dovute a infiltrazioni dei bagni dei piani superiori.		
Descrizione:	Trattasi di un locale commerciale al piano terreno, con quattro ampie vetrine che si affacciano e garantiscono l'accesso dalla via Nuova. La destinazione dell'immobile è commerciale, e lo stesso si presenta con un unico ambiente di circa mq 272, un bagno e un antibagno per complessivi di mq 3.00 circa e un piccolo cortile sul lato Est di circa ma 23,00;		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo di proprietà di una persona fisica, non è soggetta ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Libero		
Valutazione compendio	<u>€ 154.000,00 (diconsi centocinquantaquattromila/00 euro)</u>		



BENE 7

Ubicazione:	Terreno in Comune di Iglesias, in Località "Su Medadeddu", Foglio 808, Particella 97, Seminativo di 3.		
Diritto reale:	Proprietà in regime di separazione dei beni	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Foglio 808, Particella 97, Seminativo di 3, di superficie Ha 4.20.88	Superficie	301,83 mq
Descrizione:	Il lotto di terreno, confina con la strada Provinciale 85, col mappale 116 (di proprietà dell'esecutato) col rio Maccarroni, dista circa 10 km da Iglesias e 16 km da Carbonia, al km 6,2 della SP 85, si trova l'ingresso per il podere, morfologicamente risulta semi pianeggiante, qualità seminativo, parzialmente recintato		
Vendita soggetta a IVA:	Essendo di proprietà di una persona fisica, non è soggetta ad IVA.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione:	Libero		
Valutazione compendio	<u>€ 33.500,00 (diconsi euro trentatremilacinquecento/00)</u>		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari



OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 462/2017 del R.G.E.

promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A. (PENELOPE SPV S.R.L.)

Contro - **OMISSIS** -
G.E.: dott.ssa Silvia Cocco

C.T.U.: geom. Maurilio Piredda

UDIENZA: 28.09.2021

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

PREMESSA

Il sottoscritto Maurilio Piredda geometra libero professionista con studio in Guamaggiore via Flumendosa n° 17, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari col n.1900 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari; previa comunicazione a mezzo posta certificata del 11/11/2020, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G. E. **Dott.ssa Silvia Cocco**, con incarico del 10/11/2020, nella procedura esecutiva n. 462/2017.

Il sottoscritto in data del 16 novembre 2020 ha accettato l'incarico conferitogli prestando giuramento di rito di cui all'art. 193 c.p.c.

Pertanto, il sottoscritto dovrà trasmettere almeno 30 giorni prima dell'udienza (28/09/2021) fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito; assegnando alle parti il termine di 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.



DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

I riferimenti catastali degli immobili pignorati sono i seguenti:

- BENE 1:** Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Calasetta, Foglio 14, Particella 937, Categoria A/2, Classe 6, vani 6, Località SPIAGGIA GRANDE s.n.c., piano S1-T. Ditta – OMISSIS - proprietario per $\frac{1}{2}$ e - OMISSIS -, proprietaria per $\frac{1}{2}$, in regime comunione dei beni.
- BENE 2:** Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Carbonia, Foglio 23, Particella 2513, Categoria A/7, Classe U, vani 14,5, Via Platamona n° 7, piano S1-T-1. Ditta – OMISSIS - in regime comunione dei beni con – OMISSIS -.
- BENE 3:** Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Carbonia, Foglio 29, Particella 5090, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, vani 8, Via Olmedo n° 7, piano S1-T-1. – OMISSIS - in regime comunione dei beni con – OMISSIS -.
- BENE 4:** Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Carloforte, Foglio 19, Particella 1754, Subalterno 17, Categoria A/10, Classe 2, vani 3, Via 1° Maggio s.n.c., piano 1. Ditta – OMISSIS - in regime di separazione dei beni.
- BENE 5:** Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 14, Particella 496, Categoria A/2, Classe 7, vani 7,5, Località Is Urigus, piano S1-T-1. Ditta – OMISSIS - in regime di separazione dei beni.
- BENE 6:** Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di San Sperate, Foglio 8, Particella 29, Subalterno 2, Categoria C/1, Classe 2, mq 277, Via Nuova n° 80, piano T. Ditta – OMISSIS - proprietà 1000/1000.
- BENE 7:** Catasto Terreni Comune di Iglesias, Foglio 808, Particella 97, Seminativo di 3, di superficie ha 04.20.88, Ditta – OMISSIS - proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

- In data 25 maggio 2020 alle ore 10,00, come notificato con P.E.C. all' Avv. – OMISSIS - e con raccomandata A/R n. 1565108125-5, del 06/05/2021 alla Signora – OMISSIS -, lo scrivente si recava presso l'immobile sito nel Comune di Carbonia (SU), nella via Platamona n° 7, coadiuvato dal Geometra Corrado Todde, per le operazioni di rito erano presenti oltre al sottoscritto e al Geometra Corrado Todde, le Signore:

- – OMISSIS -, esecutata;
- – OMISSIS -, figlia;

e innanzi ai suddetti hanno avuto inizio le operazioni peritali così come meglio descritte nel verbale di sopralluogo.

Si sono stabilite con la Signora – OMISSIS - le date di sopralluogo per l'immobile in Carloforte e quello a Calasetta per il giorno 07/06/2021, successivamente per l'immobile in San Sperate per il giorno 15/06/2021, sempre in accordo diretto con la Signora – OMISSIS - si è programmato che per il giorno 30/06/2021 si sarebbe effettuato il sopralluogo per gli immobili siti in Carbonia nella via Olmedo, a San Giovanni Suergiu Località Is Urigus e in Comune di Iglesias nel terreno in località "Su Medadeddu.

I verbali dei sopralluoghi sono presenti nell'Allegato n. 1 di ciascun bene.

- In data 17.11.2020 e in date successive ho provveduto a richiedere le visure storiche catastali, gli estratti di mappa e le planimetrie relative agli immobili; **(Allegato n. 2 di ciascun bene)**
- In data 27.11.2020 ho inoltrato via PEC ai Comuni di Calasetta, Carbonia, San Sperate, Carloforte, San Giovanni Suergiu, richiesta di Accesso agli atti, per poter procedere alla verifica sulla regolarità urbanistica degli immobili. **(Allegato n. 3 di ciascun bene)**
Il ritardo nella risposta da parte degli Enti, ha costretto il sottoscritto a richiedere una proroga delle operazioni peritali al Signor Giudice.
A seguire vi sono state richieste di sollecito sempre tramite PEC ai Comuni che non fornivano elementi. Ultimo in ordine è stato il Comune di Carloforte che ha provveduto ad inviare quanto richiesto solo in data 10 Settembre 2021. **(Allegato n. 3)**
- In data 23/02/2021 ho ritirato il certificato storico di residenza del sig. – OMISSIS - **(Allegato B)**
- In data 11.11.2020 ho fatto il controllo e la verifica delle ispezioni ipotecarie **(Allegato C)**

1 – QUESITO

Provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da questo Ufficio;

Risposta del C.T.U.

L'informativa è stata inviata all'esecutato in data 06/05/2021 la raccomandata A/R n. 1565108125-5, è stata ritirata in data 07/05/2021; **(Allegato A)**

2 – QUESITO

- a)** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma C.P.C. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

Risposta del C.T.U.

I beni oggetto del procedimento esecutivo sono elencati nell'atto di pignoramento immobiliare, gli identificativi catastali indicati, ben identificano l'oggetto del pignoramento.

In relazione al controllo della completezza della documentazione si riferisce che il creditore procedente ha depositato in atti la relazione notarile a firma della Dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Pescara, che attestano le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari degli immobili elencati nel verbale di pignoramento **fino al 06.02.2018.**

- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

Risposta del C.T.U.

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni riguardanti l'immobile nel ventennio antecedente il pignoramento:

Si riporta il quadro sinottico della provenienza nel ventennio degli immobili.

BENE 1:

Unità immobiliare ad uso residenziale composto dal piano seminterrato e piano terra, piscina e giardino, sito nel Comune di Calasetta Località Spiaggia Grande **Foglio 14, particella 937**;

1) Nota di trascrizione

In virtù dell'atto notarile di compravendita del 28/05/2003, rep. 131599, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 27/06/2003 al registro generale n. 25542 e registro particolare al n. 18514, rogante Notaio Dolia Enrico;

A FAVORE

- **OMISSIS** -, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** , con la proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;
- **OMISSIS** -, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, con la proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

CONTRO

OMISSIS nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** coniugi in regime di comunione dei beni;

OMISSIS nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**;

Ai sig.ri **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e **OMISSIS** nata a – **OMISSIS** - il – **OMISSIS** -, coniugi in regime di comunione dei beni è pervenuto il terrenodistinto in Catasto terreni Comune di Calasetta foglio 14 particella 405, In virtù dell'atto notarile di compravendita del 02/02/1995, rep. 24957, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 23/02/1995 al registro generale n. 4881 e registro particolare al n. 3091, rogante Notaio Giovanni Rosetti;

Descrizione: Unità immobiliare in Comune di Calasetta, Località Spiaggia Grande, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 937, categoria A/2 di 6 vani, piano S1-T., sorto su area distinta al Catasto Terreni al foglio 14 mappale 405;

- * **N.B.** – su detto terreno è stata edificata l'unità immobiliare distinta in Catasto urbano al Foglio 14 particella 937, Località Spiaggia Grande, con Tipo mappale del 21/05/2003 protocollo n. 258709 in atti dal 21/05/2003 (n. 1576.1/2003); (Allegato n. 2)



BENE 2:

Unità immobiliare ad uso residenziale composto dal piano seminterrato, piano terra e primo, piscina e giardino, sito nel Comune di Carbonia, Via Platamona n. 7. **Foglio 23 particella 2513;**

1) Nota di trascrizione

In virtù dell'atto notarile di compravendita del 07/04/1998, rep. 31383, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 30/04/1998 al registro generale n. 10152 e registro particolare al n. 6853, rogante Notaio Giovanni Rosetti;

A FAVORE

- **OMISSIS** -, nato a **OMISSIS** - il - **OMISSIS** -, in regime di comunione legale dei beni;

CONTRO

- **OMISSIS** -, nato a - **OMISSIS** - il - **OMISSIS** - in regime di separazione dei beni;

Al sig. - **OMISSIS** -, nato a - **OMISSIS** - il - **OMISSIS** -, il terreno distinto in Catasto terreni Comune di Carbonia foglio 23 particella 26 di ha 1.79.65, è pervenuto con altri immobili, In virtù dell'atto notarile di compravendita del 19/07/1974, rep. 233049, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 09/08/1974 al registro generale n. 14564 e registro particolare al n. 12601, rogante Notaio Paolo Macciotta;

***Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Carbonia, Località Su Planu, distinta al Catasto Terreni al foglio 23, particella 1896 (ex 519a), di mq 648,00 e particella 1897 (ex 519b), di mq 679,00.

* **N.B. – Gli esecutati su detti terreni hanno edificato l'unità immobiliare distinta in Catasto urbano al Foglio 23 particella 2513, Via Platamona 7, con Tipo mappale 51599.96 (n. 3414.1/1996) del 29/01/1996 in atti dal 18/03/1997 (Allegato n. 2)**



BENE 3:

Unità immobiliare ad uso residenziale composto dal piano seminterrato, piano terra e primo, e cortile, sito nel Comune di Carbonia, Via Olmedo n. 7; **Foglio 29, particella 5090, sub 2;**

1) Nota di trascrizione

In virtù dell'atto notarile di assegnazione a socio di cooperativa del 21/11/2001, rep. 113076, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 28/11/2001 al registro generale n. 47808 e registro particolare al n. 36391, rogante Notaio Dolia Enrico;

A FAVORE

OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, la proprietà in regime di comunione dei beni;

CONTRO

OMISSIS, con sede in OMISSIS, codice fiscale OMISSIS

Alla **OMISSIS**, la piena e perfetta proprietà, dell'area edificabile distinta in Catasto terreni Comune di Carbonia foglio 29 particella 495 di are 69.30, mappale 441 di are 46.72 e mappale 36/e di are 89.78, è pervenuta da OMISSIS, In virtù dell'atto notarile di compravendita del 26/06/1973, rep. 228351, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 11/07/1963 al registro generale n. 13403 e registro particolare al n. 11441, rogante Notaio Paolo Macciotta;

Descrizione: Unità immobiliare in Comune di Carbonia, via Olmedo n. 7, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 29, particella 5090, sub 2, categoria A/3 di 8 vani, piano S1-T.-1, sorto su area distinta al Catasto Terreni al foglio 29 mappale 2142;

*** N.B. – su detto terreno è stata edificata l'unità immobiliare distinta in Catasto urbano al Foglio 29 particella 5090, sub2, via Olmedo n. 7, con Tipo mappale del 11/04/1983 protocollo n. CA0098044 in atti dal 16/06/2017 (n. 26445.1/1983); (Allegato n. 2)**



BENE 4:

Appartamento ad uso ufficio, sito nel Comune di Carloforte, al piano primo, in Via 1° Maggio s.n.c.;

1) Nota di trascrizione

In virtù dell'atto notarile di compravendita del 27/06/2006, rep. 161306, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 27/07/2006 al registro generale n. 32482 e registro particolare al n. 21591, rogante Notaio Dolia Enrico;

A FAVORE

OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS , proprietà, in regime di separazione dei beni;

CONTRO

OMISSIS nato a – OMISSIS - il – OMISSIS - coniugi in regime di comunione dei beni;

OMISSIS nata a – OMISSIS – il – OMISSIS -;

Al sig. **OMISSIS** nato a – OMISSIS - il – OMISSIS - , in regime di comunione legale, il bene è pervenuto dalla Società – OMISSIS - . con sede in – OMISSIS - , codice fiscale – OMISSIS - , In virtù dell'atto notarile di compravendita del 07/05/2003, rep. 60714, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 13/05/2003 al registro generale n. 19948 e registro particolare al n. 15238, rogante Notaio Massimiliano Vadilonga;

Nel quadro D della nota è precisato, che sono esclusi dal condominio, in quanto la società dante causa dell'odierna parte venditrice se ne è riservata la proprietà:

- a) Il lastrico solare di copertura dell'edificio, con facoltà di sopraelevazione senza dover corrispondere indennità ad alcuno.
- b) L'intero piano interrato;
- c) Le aree e gli spazi scoperti circostanti il fabbricato, ivi compresa la terrazza a livello del piano terreno identificata col sub 3, del mappale 1754. Si è precisato inoltre che la terrazza di cui al punto c, pur esclusa dal condominio e dalla presente vendita, è gravata da vincolo di destinazione a parcheggio a favore del condominio, in conformità al progetto approvato dal Comune di Carloforte.

Alla Società – OMISSIS - con sede in – OMISSIS - , codice fiscale – OMISSIS - , il bene è pervenuto, tra gli altri immobili omissis, dalla società – OMISSIS - , con sede in – OMISSIS - , codice fiscale – OMISSIS - , In virtù della scrittura privata di compravendita del 08/07/1996, rep. 60714, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 11/07/1996 al registro generale n. 15299 e registro particolare al n. 10833, rogante Notaio Carlo Mario De Magistris;

Con le stesse note del quadro D menzionate in precedenza.

Descrizione: Unità immobiliare in Comune di Carloforte, via 1 Maggio s.n.c., distinta al Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 1754, sub 17, categoria A/10 di 3 vani, mq 61,00, piano 1., sorto su area distinta al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 1754;

* **N.B. – Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 16/12/1995 protocollo n. 92290 in atti dal 14/03/2002 (n. 89C1.1/1995); (Allegato n. 2)**

BENE 5:

Unità immobiliare ad uso residenziale composto dal piano seminterrato, piano terra e primo, e cortile, sito nel Comune di San Giovanni Suergiu, Località "Is Urigus".

**1) Nota di trascrizione**

In virtù dell'atto notarile di compravendita del 24/11/2004, rep. 148789, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 23/12/2004 al registro generale n. 47240 e registro particolare al n. 32288, rogante Notaio Dolia Enrico;

A FAVORE

OMISSIS, nato a – OMISSIS - il – OMISSIS - , in regime di separazione dei beni;

CONTRO

OMISSIS, nata a – OMISSIS - il – OMISSIS - bene personale;

Alla sig.ra – OMISSIS -, nata a – OMISSIS - il – OMISSIS -, il bene è pervenuto dalla sig.ra – OMISSIS - – OMISSIS - nata a – OMISSIS - il , In virtù dell'atto notarile di compravendita del 19/12/1997, rep. 30750, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 13/01/1998 al registro generale n. 381 e registro particolare al n. 273, rogante Notaio Giovanni Rosetti;

***Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Urigus, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 496, categoria A/2 di 7,5 vani, piano S1-T.1;

*** N.B. – Sul terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 14 particella 496, è stata realizzata l'unità immobiliare censita all'urbano con la particella 496 , con Tipo mappale del 27/04/1994 protocollo n. CA239866 in atti dal 28/04/2008; (Allegato n. 2)**

BENE 6:

Unità immobiliare ad uso locale commerciale al piano terra e cortile, sito nel Comune di San Sperate, Via Nuova 80.

**1) Nota di trascrizione**

In virtù dell'atto notarile di compravendita del 11/02/1966, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 03/03/1966 al registro generale n. 3522 e registro particolare al n. 2995, rogante Notaio Giovanni Bonu;

A FAVORE

- OMISSIS -, nato a – OMISSIS - il– OMISSIS - , proprietario;

CONTRO

- OMISSIS - nato a – OMISSIS - il – OMISSIS -;

Descrizione: area edificabile, sita in San Sperate località "Santa Suria" distinta in Catasto Terreni al foglio 8 particella 29/a (particella 864) di are 10.20;

*** N.B. – su detto terreno in seguito frazionato sul mappale 3937, è stata edificato il fabbricato distinto in Catasto urbano al Foglio 8 particella 29 sub 2, Via Nuova n. 80, con Tipo mappale del 20/03/2008 protocollo n. Ca0162762 in atti dal 20/03/2008 (n. 162762.1/2008); già in atti con prot. n. 32 del 1983; (Allegato n. 2)**



BENE 7:

Catasto Terreni Comune di Iglesias, Foglio 808, Particella 97, Seminativo di 3, di superficie 04.20.88, Ditta – OMISSIS -, proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

1) Nota di trascrizione

In virtù dell'atto notarile di compravendita del 04/04/2006, rep. 8998, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 27/04/2006 al registro generale n. 19070 e registro particolare al n. 12874, rogante Notaio Giuseppe Werther Romagno;

A FAVORE

- **OMISSIS** -, nato a – OMISSIS – il – OMISSIS -, in regime di separazione dei beni;

CONTRO

- **OMISSIS** -, nato a – OMISSIS – il – OMISSIS -, coniugi in regime di comunione dei beni;

- **OMISSIS** -, nata a – OMISSIS - il – OMISSIS -

Al sig. – OMISSIS -, nato a – OMISSIS – il – OMISSIS -, quale bene personale, l'intera proprietà del terreno in Iglesias foglio 8 particella 14, è pervenuta tra gli altri immobili omissis, con il decreto di acquisto per usucapione della Pretura Circondariale di Cagliari, Sezione distaccata di Iglesias del 13/08/1993, cron. 18040, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari il 20/10/1994 al registro generale n. 21020 e registro particolare al n. 14084;

Descrizione: Catasto Terreni Comune di Iglesias, Foglio 808, Particella 97, Seminativo di 3, di superficie 04.20.88, Ditta – OMISSIS - proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

1) Nota di iscrizione - GRAVAMI

Trascrizione convenzione di lottizzazione, atto notaio Giovanni Rosetti del 14/12/1989 repertorio n. 15112, Registro generale n. 657, Registro particolare n. 562 del 08/01/1990, relativamente all' unità sotto indicata

A FAVORE

-- OMISSIS -- C.F.:

CONTRO

-- OMISSIS -, nato a – OMISSIS - il – OMISSIS -

- Descrizione:** Impegno verso il Comune di Carbonia di attuare la lottizzazione ad uso edificatorio dei terreni di sua proprietà, in Località "Su Planu", distinti al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 24 parte di mq 13.551, mappale 26 parte di mq 17.002, mappale 27 parte di mq 64, mappale 34 di mq 13.650, mappale 41 di mq 7.810, mappale 45 parte di mq 360.

2) Nota di trascrizione - GRAVAMI

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE – in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 09/06/2014, repertorio n. 4286 - trascritto il 14/04/2015 di € 130.000,00 – Registro generale n. 9755, Registro particolare n. 1224, a garanzia della somma di € 88.609,23 verbale di pignoramento relativamente alle unità sotto indicate,

A FAVORE

-- OMISSIS -. con sede in -- OMISSIS -, - C.F.: -- OMISSIS -.

CONTRO

-- OMISSIS -, nato a -- OMISSIS -- il -- OMISSIS -, cod. fisc. -- OMISSIS -;

1. **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Calasetta, Località Spiaggia Grande, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 937, categoria A/2 di 6 vani, piano S1-T., diritti pari ad un mezzo della proprietà;
2. **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Carbonia, via Platamona n. 7, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 2513, categoria A/7 di 14,5 vani, piano S1-T-1, al Catasto Terreni al foglio 23, particella 2513, diritti pari ad un mezzo della proprietà;
3. **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Carbonia, via Olmedo n. 7, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 29, particella 5090, sub 2, categoria A/3 di 8 vani, piano S1-T-1, al Catasto Terreni al foglio 29, particelle 2142 e 4861, diritti pari ad un mezzo della proprietà;
4. **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Carloforte, via 1 Maggio s.n.c., distinta al Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 1754, sub 17, categoria A/10 di 3 vani, piano 1, intera proprietà;
5. **Descrizione:** Terreni in Comune di Iglesias, distinti al Catasto Terreni al foglio 808, particelle 97 , di ha 4.20.88, particella 115 di ha 4.21.64, particella 116 di ha 15.02.95, intera proprietà;
6. **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Urigus, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 496, categoria A/2 di 7,5 vani, piano S1-T-1, intera proprietà;
7. **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di San Sperate, via Nuova n. 80, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 29, sub 2, categoria C1 di mq 277, piano T, al Catasto Terreni al foglio 8, particelle 29 a, 29 t, e 28, intera proprietà;

3) Nota di trascrizione - GRAVAMI

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE – in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 17/11/2015, repertorio n. 823/2016 - trascritto il 01/07/2016 – Registro generale n. 18186, Registro particolare n. 2429, di € 450.000,00 verbale di pignoramento relativamente alle unità sotto indicate;

A FAVORE

- OMISSIS - con sede in -- OMISSIS -, - C.F.: -- OMISSIS -.

CONTRO

- OMISSIS - con sede in -- OMISSIS, - C.F.: - OMISSIS -;

- OMISSIS -, nato a -- OMISSIS - il -- OMISSIS -, cod. fisc. -- OMISSIS ;

- OMISSIS -, nata a -- OMISSIS - il -- OMISSIS -, cod. fisc. -- OMISSIS ;

- 1) **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Carbonia, Località Stazione, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 29, particella 2600, sub 1, categoria D/8, piano T; intera proprietà;
- 2) Particella 2600 Sub 2, categoria A/10, vani 2,5, piano 1; intera proprietà;
- 3) Particella 2600 Sub 5, categoria A/10, vani 2,5, piano 2; intera proprietà;
- 4) Particella 2600 Sub 6, categoria E; intera proprietà;
- 5) Particella 2600 Sub 7, categoria A/3, vani 4,5, piano 1; intera proprietà;
- 6) Particella 2600 Sub 8, categoria A/10, vani 3,5, piano 2; intera proprietà;
- 7) Foglio 28 particella 2890 sub 9, via Roma, categoria C/2, di mq 277, piano T; intera proprietà;
- 8) Particella 2890 sub 10, via Roma, categoria D/8; intera proprietà;
Ditta dei Beni da 1 a 8: - **OMISSIS** - con sede in – OMISSIS - , - C.F.: - OMISSIS;
- 9) **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Calasetta, Località Spiaggia Grande, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 937, categoria A/2 di 6 vani, piano S1-T., intera proprietà;
Osservazioni: in relazione notarile di 4 vani corretto 6 vani.
- 10) **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Carbonia, via Platamona n. 7, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 2513, categoria A/7 di 14,5 vani, piano S1-T-1, al Catasto Terreni al foglio 23, particella 2513, intera proprietà;
- 11) **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Carbonia, via Olmedo n. 7, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 29, particella 5090, sub 2, categoria A/3 di 8 vani, piano S1-T-1, al Catasto terreni al foglio 29, particelle 2142 e 4861, , intera proprietà;
Ditta dei Beni 9-10-11 : - **OMISSIS** - e – **OMISSIS** - **proprietari per ½ ciascuno;**
- 12) **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Carloforte, via 1 Maggio s.n.c., distinta al Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 1754, sub 17, categoria A/10 di 3 vani, piano 1,
Osservazioni: in relazione notarile di 2 vani corretto 3 vani.
- 13) **Descrizione:** Terreni in Comune di Iglesias, distinti al Catasto Terreni al foglio 808, particelle 97, di ha 4.20.88, **particella 115 di ha 4.21.64, particella 116 di ha 15.02.95;**
Osservazioni: con riferimento ai beni elencati al punto n. 7, oggetto di pignoramento è solo la particella 97 del foglio 807 del Comune di Iglesias, N.B. le particelle 115 e 116 sono escluse in quanto non c'è continuità nelle trascrizioni;
- 14) **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Urigus, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 496, categoria A/2 di 7,5 vani, piano S1-T-1;
Osservazioni: in relazione notarile di 5 vani corretto 7,5 vani.
- 15) **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di San Sperate, via Nuova n. 80, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 29, sub 2, categoria C1 di mq 277, piano T;
Ditta dei Beni 12-13-14 : - **OMISSIS** -;
Osservazioni: I Beni dal n. 9 al n. 15 sono interessati al pignoramento oggetto di perizia;



4) Nota di trascrizione - GRAVAMI

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE – in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Cagliari del 20/11/2017 verbale di pignoramento del Tribunale di Cagliari del 09/06/2014, repertorio n. 6522/2017 - trascritto il 27/11/2017 – Registro generale n. 33881, Registro particolare n. 24916, relativamente alle unità sotto indicate,

A FAVORE

- **OMISSIS** - . con sede in – **OMISSIS** -, - C.F.: – **OMISSIS** -.

CONTRO

- **OMISSIS** -, nato a – **OMISSIS** -, il – **OMISSIS** -, cod. fisc. – **OMISSIS** -;

- **OMISSIS** -, nata a – **OMISSIS** -, il – **OMISSIS** -, cod. fisc. – **OMISSIS** -;

- 1) **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Calasetta, Località Spiaggia Grande, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 937, categoria A/2 di 6 vani, piano S1-T., intera proprietà;
Osservazioni: in relazione notarile di 4 vani corretto 6 vani.
- 2) **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Carbonia, via Platamona n. 7, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 2513, categoria A/7 di 14,5 vani, piano S1-T-1, al Catasto Terreni al foglio 23, particella 2513, intera proprietà;
- 3) **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Carbonia, via Olmedo n. 7, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 29, particella 5090, sub 2, categoria A/3 di 8 vani, piano S1-T-1, al Catasto Terreni al foglio 29, particelle 2142 e 4861, intera proprietà;
Ditta dei Beni: - **OMISSIS** - e – **OMISSIS** - proprietari per ½ ciascuno;
- 4) **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di Carloforte, via 1 Maggio s.n.c., distinta al Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 1754, sub 17, categoria A/10 di 3 vani, piano 1, intera proprietà;
- 5) **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Urigus, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 496, categoria A/2 di 7,5 vani, piano S1-T-1, intera proprietà;
Osservazioni: in relazione notarile di 5 vani corretto 7,5 vani.
- 6) **Descrizione:** Unità immobiliare in Comune di San Sperate, via Nuova n. 80, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 29, sub 2, categoria C1 di mq 277, piano T, al Catasto Terreni al foglio 8, particelle 29 a, 29 t, e 28, , intera proprietà;
- 7) **Descrizione:** Terreni in Comune di Iglesias, Località Su Medadeddu distinti al Catasto Terreni al foglio 808, particelle 97 , di ha 4.20.88, **particella 115 di ha 4.21.64, particella 116 di ha 15.02.95, ,** intera proprietà;
Ditta dei Beni: - **OMISSIS** -;
Osservazioni: con riferimento ai beni elencati al punto n. 7, **oggetto di pignoramento è solo la particella 97 del foglio 808** del Comune di Iglesias, le particelle 115 e 116 sono escluse in quanto non c'è continuità nelle trascrizioni;

- c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Risposta del C.T.U.

Agli atti è presente il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Iglesias in data 22/01/2018 n. 4/2018, relativamente al terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 808 particella 97 che ricade in zona urbanistica omogenea E, aree agricole e silvo pastorali del P.R.G. e ad oggi si conferma la destinazione urbanistica.

- d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Risposta del C.T.U.

In relazione al controllo della completezza della documentazione si riferisce che il creditore procedente ha depositato in atti la relazione notarile a firma della Dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Pescara, che attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari per gli immobili elencati nel verbale di pignoramento fino al 06.02.2018. Sulla base delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, aggiornate alla data 17/11/2020 la situazione è rimasta invariata. **(Allegato n. 2)**

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

- e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

Risposta del C.T.U.

Il sig. – **OMISSIS** - è deceduto in data – **OMISSIS** -, come da certificato, risulta coniugato con la sig.ra – **OMISSIS** -, **(Allegato B n. 2)**

3 – QUESITO

“descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)”

Risposta del C.T.U.

BENE 1:

Unità immobiliare ad uso residenziale composto dal piano seminterrato e piano terra, piscina e giardino su tre lati, sito nel Comune di Calasetta, Località Spiaggia Grande.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati riscontrabili dalla visura del Nuovo Catasto Fabbricati, l’immobile risulta regolarmente accatastato;

Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Calasetta, Foglio 14, Particella 937, Categoria A/2, Classe 6, vani 6, Rendita catastale € 418,33, superficie catastale mq 125, Località STRADA SPIAGGIA GRANDE s.n.c., piano S1-T.

Ditta: - **OMISSIS** -, nato a – **OMISSIS** -, il – **OMISSIS** -, con la proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

- **OMISSIS** -, nata a – **OMISSIS** -, il – **OMISSIS** -, con la proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

Si allega copia della planimetria catastale e della visura storica rilasciata dalla Agenzia delle Entrate, Catasto fabbricati (**Allegato n.2**)

Il lotto di sedime è formato dalla particella 937 del Foglio 14 del Catasto Terreni del Comune di Calasetta.

Il fabbricato residenziale, oggetto di perizia ha l’accesso carrabile tramite cancello in ferro motorizzato dalla strada comunale denominata Strada Spiaggia Grande s.n.c., e altro accesso pedonale da cancello in legno da strada di lottizzazione, l’edificio confina a Nord con strada comunale Spiaggia Grande, a Sud con strada di lottizzazione, a Est cortile di proprietà e distacco da fabbricati di altra proprietà mappale 1003, ad Ovest con fabbricato in aderenza di altra proprietà mappale 410.

- **Descrizione abitazione:**

Unità abitativa, si sviluppa al piano seminterrato e piano terreno, ha destinazione residenziale e la disposizione interna è articolata nel seguente modo piano terra: composta da ingresso,



pranzo/soggiorno e angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto disimpegno scala di collegamento col piano seminterrato, ampio loggiato, un barbecue esterno in aderenza sul confine Ovest, una piscina e per tre lati circondata da giardino recintato in muratura con elementi di legno e rete metallica; al piano seminterrato si accede anche dall'esterno attraverso una scala di collegamento, è composto da cantina adibita a taverna, due locali di sgombero di cui uno attualmente adibito a camera, disimpegno, bagno e lavanderia adibita a camera. L'unità immobiliare è completa di ogni finitura, della parte impiantistica, elettrica e idraulica (sia di adduzione che di scarico), si presenta in buone condizioni di mantenimento.

Per una superficie coperta di mq 75,00 circa, una superficie residenziale di mq 58,22 circa, una superficie non residenziale di circa mq 155,34, piscina di circa mq 30,00 e il giardino di circa mq 248,00;

L'altezza interna del piano seminterrato è di m 2,40;

Al piano terra si ha un'altezza interna massima di m 3,57 e un'altezza minima di m 2,39;

Il collegamento tra il piano terra e il seminterrato è garantito dalla scala interna e rivestita con elementi in cotto e da una esterna. **(Allegato n. 7 - Foto 15-22)**

Le facciate prospettiche dell'edificio risultano interamente intonacate e tinteggiate con pitture di colore chiaro, e la parte del seminterrato che fuoriesce fuori terra ha un rivestimento in pietra. **(Allegato n. 7 - Foto 5-6-7)**

La struttura è in muratura portante e i tramezzi in laterizio.

I solai sono del tipo misto in laterizio e travetti in c.a., sia quello di calpestio che quello di copertura con sovrastante manto di tegole.

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati.

Le porte interne sono tamburate cieche; **(Allegato n. 7 - Foto 21)**

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato con vetrocamera e le finestre sono dotate di portelloni ad ante in alluminio elettrocolorato. **(Allegato n. 7 - Foto 13-31)**

Il pavimento è in piastrelle in monocottura di gres ceramico **(Allegato n. 7 - Foto 9-15-16-23-29)**

Le pareti dei bagni e la parete attrezzata della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica e una parete è rivestita in pietra, le altre pareti sono intonacate e tinteggiate. **(Allegato n. 7 - Foto 19-20-30-10-12)**

L'impianto elettrico ed idrico sotto traccia funzionante.

Un impianto dotato di scaldino a gas produce l'acqua calda sanitaria.

Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono presenti delle pompe di calore.

(Allegato n. 7 - Foto 11-17)



Si riporta la tabella della consistenza rilevata dell'unità immobiliare, con il calcolo della Superficie Commerciale:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	Coeff.	MQ
Superficie Lorda	75,00	1.00	75,00
Superficie residenziale	58,22	-	
Cantina comunicante	102,13	0,50	51,07
Superficie non residenziale*	53,21	0,30	10,32
Superficie Cortile**	248,00	0,10	10,96
Superficie Commerciale arrotondata			147,00

*30% sino a 25 mq per la parte eccedente 10%

**10% sino alla concorrenza della sup. principale, la parte eccedente 2%

Il tutto risulta meglio rappresentato nella planimetria dello stato di fatto (Allegato n. 6).

BENE 2:

Unità immobiliare ad uso residenziale composto dal piano seminterrato, piano terra e primo, piscina e giardino sui quattro lati, sito nel Comune di Carbonia, Via Platamona n. 7.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati riscontrabili dalla visura del Nuovo Catasto Fabbricati, l'immobile risulta regolarmente accatastato.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Carbonia, Foglio 23, Particella 2513, Categoria A/7, Classe U, vani 14,5, Rendita catastale € 2.059,37, Superficie Catastale mq 380, Via Platamona n° 7, piano S1-T-1.

Ditta: - OMISSIS - in regime comunione dei beni.

Si allega copia della planimetria catastale e della visura storica rilasciata dalla Agenzia delle Entrate, Catasto fabbricati (Allegato n. 2).

Il lotto di sedime è formato dalla particella distinta nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Carbonia con il numero 2513 del Foglio 23.

Al fabbricato residenziale, si accede tramite il giardino seguendo un percorso pedonale, dalla Via Platamona n. 7 dal cancello pedonale e dal cancello carrabile automatizzato.

Il fabbricato confina a Sud con la via Platamona e il mappale 225, a Nord con il mappale 40, a Est con il mappale 26, ad Ovest con il mappale 270.



Descrizione abitazione:

Villa unifamiliare, si articola su cinque livelli sfalsati e costituenti tre distinte zone: piano seminterrato, piano rialzato e piano primo, piscina e giardino piantumato sui quattro lati, lotto di terreno recintato con muro in cls, altezza circa cm 0,80, e sovrastante cancellata a giorno con elementi metallici in acciaio zincato.

Il seminterrato si articola su due livelli, uno destinato a garage con un'altezza di m 2,42, posto alla stessa quota del giardino circostante, e a locali di sgombero, cantina, ripostiglio, e tavernetta a quota -2,08, con un'altezza di m 2,66 i locali sono collegati alla sovrastante zona rialzata con una scala interna.

Il piano rialzato è destinato prevalentemente alla zona giorno con ampio soggiorno pranzo, ripostiglio collegato con una veranda, disimpegno, cucina, 2 disimpegno, 2 bagno, 2 letto, studio con veranda e bagno, con un'altezza di m 2,70;

Il piano primo è così articolato: disimpegno, tre camere da letto, bagno e due balconi, con una altezza media di m 2,75.

Per una superficie coperta di mq 272,44 circa, una superficie residenziale di mq 212,66 circa e una superficie non residenziale di mq 265,67 circa, giardino mq 1.089,00 circa;

Il collegamento tra il piano terra e il seminterrato è garantito dalla scala interna, rivestita con elementi in gres ceramico. **(Allegato n. 7 - Foto 7)**

Le facciate prospettiche dell'edificio risultano interamente intonacate e tinteggiate con pitture di colore chiaro. **(Allegato n. 7 - Foto 1-2)**

La muratura perimetrale interrata è realizzata in cls armato, in elevazione è in c.a. e in muratura portante è e i tramezzi in laterizio, I solai sono del tipo misto in laterizio e travetti in c.a., sia quello di calpestio che quello di copertura con sovrastante manto di tegole.

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati.

Le porte interne sono tamburate in parte cieche e in parte con vetro; **(Allegato n. 7 - Foto 17-19)**

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e le finestre sono dotate di portelloni ad ante in legno. **(Allegato n. 7 - Foto 9-12)**

Il pavimento è in piastrelle in monocottura di gres ceramico **(Allegato n. 7 - Foto 14)**

Le pareti dei bagni e la cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. **(Allegato n. 7 - Foto 15-16)**

L'impianto elettrico ed idrico sotto traccia funzionante. **(Allegato n. 7 - Foto 21-22)**

Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono presenti delle pompe di calore e una stufa **(Allegato n. 7- Foto 12)**

È presente sul lato Ovest una piscina interrata di circa mq 30,00.

Si riporta la tabella della consistenza rilevata dell'unità immobiliare, con il calcolo della Superficie Commerciale:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	Coeff.	MQ
Superficie Lorda	272,44	1.00	272,44
Superficie residenziale	212,66	-	
Locali comunicanti	201,17	0,50	100,59
Superficie non residenziale*	63,80	0,30	11,49
Superficie giardino	1.089,00	0,01	10,99
Superficie Commerciale arrotondata			396,00

*30% sino a 25 mq per la parte eccedente 10%

Il tutto risulta meglio rappresentato nella planimetria dello stato di fatto, (Allegato n. 6)

BENE 3:

Unità immobiliare ad uso residenziale, sito nel Comune di Carbonia, Via Olmedo n. 7.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati riscontrabili dalla visura del Nuovo Catasto Fabbricati, l'immobile risulta regolarmente accatastato:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Carbonia, Foglio 29, Particella 5090, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, vani 8, Rendita catastale € 578,43, Superficie Catastale mq 248, Via Olmedo n° 7, piano S1-T-1.

Ditta: - OMISSIS - in regime comunione dei beni.

Si allega copia della planimetria catastale e della visura storica rilasciata dalla Agenzia delle Entrate, Catasto fabbricati (Allegato n. 2)

Il lotto di sedime è formato dalle particelle distinte nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Carbonia con i numeri 2142 e 4861 del Foglio 29.

Il fabbricato confina a Ovest con la via Olmedo, a Est col mappale 499, a Sud con fabbricato in aderenza, mappale 5090 sub 1, a Nord col mappale 5085.

Descrizione abitazione:

Villa bifamiliare, articolata su tre livelli sfalsati, costituenti tre distinte zone così suddivise: piano seminterrato, piano terra-rialzato, piano primo, e cortile; lotto di terreno recintato con muro, e sovrastante cancellata a giorno con elementi metallici, ingresso dalla via Olmedo, tramite cancello carrabile motorizzato e cancello pedonale.

Il seminterrato si suddivide in: loggiato, ingresso, tavernetta, cucina, ripostiglio e bagno ed ha un'altezza interna di m 2,20, i locali sono collegati alla sovrastante zona rialzata con una scala interna.

Il piano terra ha un'altezza interna di m 2,70, è destinato prevalentemente alla zona giorno con ampio salone che si affaccia sul balcone, disimpegno, bagno, cucina con ampia veranda-terrazza;

Il piano primo è così articolato: disimpegno, tre camere da letto, bagno, due balconi e terrazza. Gli ambienti con le rispettive superfici sono indicati nella planimetria stato attuale (**Allegato n. 6**): Ha una superficie coperta di circa mq 190,92, una superficie residenziale di circa mq 140,74, una superficie non residenziale di circa mq 231,03, e un cortile di circa mq 186,00.

Il collegamento tra i piani è garantito da una scala interna, rivestita con elementi in biancone quella che collega il piano terra e il seminterrato, l'altra che collega il piano primo ha un rivestimento in granito; (**Allegato n. 7 - Foto 5-6-50**)

Il piano terra è raggiungibile anche da un ingresso esterno tramite scala, rivestita in granito; **Allegato n. 7 - Foto 17-18-19**)

Le facciate prospettive dell'edificio risultano interamente intonacate e tinteggiate con pitture di colore chiaro, occorre intervenire con una manutenzione ordinaria; (**Allegato n. 7 - Foto 1-17-18-21-33-34-48-49**)

La struttura portante è realizzata in cls e in muratura portante i tramezzi in laterizio, I solai sono del tipo misto in laterizio e travetti in c.a., sia quello di calpestio che quello di copertura con sovrastante manto di tegole.

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate.

Al piano seminterrato

Le porte interne sono tamburate in parte cieche; (**Allegato n. 7 - Foto 13-16**)

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato e vetro; (**Allegato n. 7 - Foto 4- 5-11-14**)

Il pavimento è in piastrelle in monocottura di gres ceramico; (**Allegato n. 7 - Foto 5-7-8-12**)

Le pareti del bagno e la cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica; (**Allegato n. 7 - Foto 10-11-13-14**)

L'impianto elettrico ed idrico sotto traccia, risulta funzionante;

Sulla parete Est e sul soffitto sono presenti evidenti tracce di umidità, riscontrabili anche sul disimpegno e vano scala; (**Allegato n. 7 - Foto 9-11-14-15**)

Al piano terra - primo

Le porte interne sono tamburate cieche e nella cucina risulta tamburata con vetro; (**Allegato n. 7 - Foto 36-38-39-45**)

Gli infissi esterni sono in legno e vetro dotati di tapparelle in pvc, nel salone sul lato Nord in alluminio elettrocolorato e vetro; (Allegato n. 7 - Foto 26-32-33-41-42-45)

Il pavimento è in parquet laminato; (Allegato n. 7 - Foto 23-24-27-29-30-36-39-41-42-44)

Le pareti del bagno in parte sono rivestite con piastrelle in ceramica; (Allegato n. 7 - Foto 27-46)

L'impianto elettrico ed idrico sotto traccia, risulta funzionante;

Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono presenti delle pompe di calore e una stufa; (Allegato n. 7 - Foto 25-39-41-42)

Si riporta la tabella della consistenza rilevata dell'unità immobiliare, con il calcolo della Superficie Commerciale:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	Coeff.	MQ
Superficie Lorda	190,91	1.00	190,91
Superficie residenziale	140,74	-	
Cantina comunicante	130,93	0,50	65,47
Superficie non residenziale*	109,09	0,30	15,91
Superficie Cortile	186,00	0,10	18,60
Superficie Commerciale arrotondata			291,00

*30% sino a 25 mq per la parte eccedente 10%

Il tutto risulta meglio rappresentato nella planimetria stato attuale, (Allegato n. 6)

BENE 4:

Appartamento ad uso ufficio, sito nel Comune di Carloforte, al piano primo del maggior fabbricato, in Via 1° Maggio s.n.c., confinante a Sud-Ovest e a Nord-Ovest con l'area cortilizia comune a Nord-Est con il sub 16 e a Sud-Est con il sub 47 e il sub 24 (corridoio comune)

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati riscontrabili dalla visura del Nuovo Catasto Fabbricati, l'immobile risulta regolarmente accatastato;

Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Carloforte, Foglio 19, Particella 1754, Subalterno 17, Categoria A/10, Classe 2, vani 3, Rendita catastale € 464,81, Superficie Catastale mq 61, Via 1° Maggio s.n.c., piano 1. Ditta – OMISSIS - in regime di separazione dei beni.

Si allega copia della planimetria catastale e della visura storica rilasciata dalla Agenzia delle Entrate, Catasto fabbricati; (Allegato n. 2).

L'unità immobiliare, oggetto di perizia ha l'accesso principale dalla Via 1° Maggio s.n.c., dal cancello pedonale si accede tramite un piazzale al portone d'ingresso della palazzina e alle scale che conducono ad un corridoio comune dove sono gli ingressi degli immobili.

• **Descrizione immobile:**

l'appartamento, si sviluppa al piano primo dovrebbe essere destinato ad ufficio, mentre in realtà è un'abitazione composta da ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Per una superficie coperta di mq 64,00 circa, una superficie residenziale di mq 55,37 circa.

Il tutto risulta meglio rappresentato nella planimetria stato attuale; **(Allegato n. 6)**

Il collegamento tra il piano terra e il piano primo è garantito dalla scala interna e rivestita con elementi in marmo biancone; **(Allegato n. 7 - Foto 7)**

Le facciate prospettiche dell'edificio risultano interamente intonacate e tinteggiate con pitture di colore chiaro; **(Allegato n. 7 - Foto 1-2)**

La struttura portante è in muratura e pilastri in c.a., i tramezzi in laterizio;

I solai sono del tipo misto in laterizio e travetti in c.a., sia quello di calpestio che quello di copertura con sovrastante manto di tegole;

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati;

Le porte interne sono in legno massello cieche; **(Allegato n. 7 - Foto 23-27-29)**

Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera e le finestre sono dotate di portelloni ad ante in legno; **(Allegato n. 7 - Foto 12-13-20)**

Il pavimento è realizzato in piastrelle in monocottura di gres ceramico; **(Allegato n. 7 - Foto 11-12-13-16)**

Le pareti dei bagni e la parete attrezzata della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica; **(Allegato n. 7 - Foto 16-25-26)**

Gli impianti elettrico e idrico, sono realizzati sotto traccia, e sono funzionanti; **(Allegato n. 7 - Foto 8-9-10-34)**

Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono presenti due pompe di calore; **(Allegato n. 7 - Foto 12-20)**

Inoltre nell'appartamento ci sono zone ammalorate in particolare:

- sulla parte della soffitta della zona ingresso-soggiorno, bagno dovute a infiltrazione d'acqua; **(Allegato n. 7 - Foto 15-14- 28-30-31)**

- tracce di umido nella camera da letto e nel disimpegno; **(Allegato n. 7 - Foto 22-24)**

- filature sulla parete camera da letto e pranzo-soggiorno; **(Allegato n. 7 - Foto 17-18-21)**



Si riporta la tabella della consistenza rilevata dell'unità immobiliare, con il calcolo della Superficie Commerciale:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	Coeff.	MQ
Superficie Lorda	64,00	1.00	64,00
Superficie residenziale	55,37		
Superficie Commerciale			64,00

BENE 5:

Unità immobiliare ad uso residenziale composto dal piano seminterrato, piano terra e primo, e cortile, sito nel Comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Urigus.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati riscontrabili dalla visura del Nuovo Catasto Fabbricati, l'immobile risulta regolarmente accatastato;

Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 14, Particella 496, Categoria A/2, Classe 7, vani 7,5, Rendita catastale € 542,28, Superficie Catastale mq 180, Località Is Urigus, piano S1-T-1. Ditta – OMISSIS - in regime di separazione dei beni.

Si allega copia della planimetria catastale e della visura storica rilasciata dalla Agenzia delle Entrate, Catasto fabbricati; (Allegato n. 2)

Villa bifamiliare con accesso principale da uno stradello carrabile, con giardino di proprietà, si articola su tre livelli costituenti tre distinte zone: piano seminterrato, piano terra e piano primo. Il lotto di terreno risulta recintato con muretto in pietra e sovrastante elementi prefabbricati in cls sul prospetto Nord, sul prospetto Sud risulta in muratura di cls, in aderenza al prospetto Sud sono stati realizzate due tettoie e un locale di sgombero.

Il fabbricato confina a Nord con stradello mappale 493, a Sud col mappale 615 e 303, a Est con fabbricato in aderenza, mappale 495, ad Ovest col mappale 497.

Il seminterrato si è composto da un locale di sgombero, con un'altezza di m 2,00, il locale è collegato al piano terra con una scala interna in legno;

Il piano terra ha un'altezza interna media di m 2,82, è composto da una tettoia, una veranda chiusa, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, disimpegno, bagno, ed è collegato al piano primo con una scala interna in legno;

Il piano primo è così articolato: disimpegno, tre camere da letto e due bagni;

Il fabbricato realizzato sul confine Sud, risulta costituito da tettoia, locale di sgombero, bagno e tettoia;

Gli ambienti con le rispettive superfici sono indicati nella planimetria stato attuale, **(Allegato n. 6)**
L'unità immobiliare ha una superficie coperta di circa mq 158,52, una veranda coperta di circa mq 15,43, una tettoia di circa mq 6,22, una superficie residenziale di circa mq 134,55, una superficie non residenziale di circa mq 64,13, e giardino di circa mq 300,00.

Il collegamento tra i piani è garantito da scale in legno, una che collega il piano terra al piano seminterrato, **(Allegato n. 7 - Foto 16)**, e una che collega il piano terra con il piano primo realizzata in legno di ginepro; **(Allegato n. 7 - Foto 25-26-27)**

Le facciate prospettiche dell'edificio e del locale di sgombero risultano interamente intonacate e tinteggiate con pitture di colore chiaro; **(Allegato n. 7 - Foto 1-2-3-4-5-37-39-40-41)**

La struttura portante verticale è in muratura portante, i tramezzi in laterizio, i solai sono del tipo misto in laterizio e travetti in c.a., sia quello di calpestio che quello di copertura con sovrastante manto di tegole;

Tutti gli ambienti risultano ben illuminati;

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate;

Al piano seminterrato

Gli infissi esterni sono in alluminio color bronzo e vetro; **(Allegato n. 7 - Foto 17-18)**

Il pavimento è in piastrelle in monocottura di gres ceramico; **(Allegato n. 7 - Foto 17)**

L'impianto elettrico sotto traccia, risulta funzionante;

Al piano terra - primo

Le porte interne sono prevalentemente tamburate cieche; **(Allegato n. 7 - Foto 24-30-34)**

Gli infissi esterni sono in alluminio bianco e vetro dotati di portelloni ad ante;

Al piano terra alcuni degli infissi hanno grate in ferro; **(Allegato n. 7 - Foto 4-5-11-21)**

Il pavimento è in piastrelle in cotto al piano terra, in gres ceramico monocottura al piano primo e al piano seminterrato; **(Allegato n. 7 - Foto 7-9-13-15-24-28-30-35-36)**

Il soggiorno al piano terra, e la camera 2 e il bagno 2 al piano primo, hanno un controsoffitto in legno con travi a vista; **(Allegato n. 7 - Foto 8-9-33-35)**, mentre il bagno 1 e le camere 1 e 3, hanno travi in legno a vista sul soffitto; **(Allegato n. 7 - Foto 30-31-34-36)**

Le pareti del bagno in parte sono rivestite con piastrelle in ceramica; **(Allegato n. 7 - Foto 23-31-33)**

L'impianto elettrico ed idrico sotto traccia, risulta funzionante;

Come impianto di riscaldamento e di raffrescamento, sono installate delle pompe di calore;



Si riporta la tabella della consistenza rilevata dell'unità immobiliare, con il calcolo della Superficie Commerciale:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	Coeff.	MQ
Superficie Lorda	175,43	1.00	175,43
Superficie Utile	134,55	-	
Cantina comunicante	22,17	0,50	11,08
Superficie non residenziale	23,00	0,30	6,90
Superficie Cortile	300,00	0,05	15,00
Superficie Commerciale			208,41

La superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sarà determinata, non in base alla consistenza dello stato dei luoghi, ma sulla base delle superfici residue alle operazioni di bonifica urbanistica, quali demolizioni e accertamento di conformità, che verranno meglio descritte nelle risposte al quesito n. 6.

BENE 6:

Unità immobiliare ad uso locale commerciale al piano terra e cortile, sito nel Comune di San Sperate, Via Nuova 80.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati riscontrabili dalla visura del Nuovo Catasto Fabbricati, l'immobile risulta regolarmente accatastato al:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di San Sperate, Foglio 8, Particella 29, Subalterno 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza mq 277, Rendita catastale € 1.173,08, Superficie Catastale mq 299, Via Nuova n° 80, piano T. Ditta OMISSIS - proprietà 1000/1000.

Il locale commerciale, oggetto di perizia ha l'accesso principale dalla Via Nuova n. 80, confina a Nord con la via Nuova, a Sud con altra proprietà mappale 3937, a Est con altra proprietà mappale 2110 e a Ovest con altre proprietà mappali 2112 e 2116;

Descrizione unità immobiliare:

Trattasi di un locale commerciale al piano terreno, con quattro ampie vetrine che si affacciano e garantiscono l'accesso dalla via Nuova.

La destinazione dell'immobile è commerciale, e lo stesso si presenta con un unico ambiente di circa mq 272, un bagno e un antibagno per complessivi di mq 3.00 circa e un piccolo cortile sul lato Est di circa mq 23,00; Il tutto risulta meglio rappresentato nella planimetria dello stato attuale. (Allegato n. 6)

L'altezza interna del locale è di m 4,20 al soffitto;

Le facciate prospettiche dell'edificio risultano interamente intonacate e prive di tinteggiatura;

(Allegato n. 7 - Foto 1-2)

La struttura portante è realizzata in cemento armato con pilastri e travi gettati in opera, tamponatura in muratura e i tramezzi in laterizio;

I solai sono del tipo travetti in cemento vibro compresso con alleggerimento di pignatte in laterizio;

Il locale risulta ben illuminato;

L'unica porta interna è in legno tamburate; **(Allegato n. 7 - Foto 13-14)**

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color argento, dotati di serrande in ferro a maglie; **(Allegato n. 7 - Foto 1-9-10)**

Il pavimento è in lastre di travertino; **(Allegato n. 7 - Foto varie)**

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica; **(Allegato n. 7 - Foto 13-14-15-16)**

Gli impianti elettrico ed idrico, sono sotto traccia;

In termini generali, lo scrivente precisa che le finiture ispezionate ed osservate risultano essere **di mediocre qualità e in pessimo stato manutentivo, inoltre sulle pareti e sul soffitto sono presenti grosse macchie di umidità, dovute a infiltrazioni dei bagni dei piani superiori**.
(Allegato n. 7 - Foto 1-2-5-7-8-16-19-20-21-22-23-24-25-26)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Si riporta la consistenza rilevata dell'unità immobiliare, con il calcolo della Superficie Commerciale determinata dalla seguente tabella:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	Coeff.	MQ
Locale commerciale Lorda	299,53	1,00	299,53
Superficie Utile	272,00	-	
Superficie Cortile	23,00	0,10	2,30
Superficie Commerciale			301,83

BENE 7:

Catasto Terreni Comune di Iglesias, Foglio 808, Particella 97, Seminativo di 3, di superficie 04.20.88, Ditta – OMISSIS -, proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

Il lotto di terreno, confina con la strada Provinciale 85, col mappale 116 (di proprietà dell'esecutato) col rio Maccarroni, dista circa 10 km da Iglesias e 16 km da Carbonia, al km 6,2

della SP 85, si trova l'ingresso per il podere, morfologicamente risulta semi pianeggiante, qualità seminativo, parzialmente recintato; (Allegato n. 4 – Foto 1-2-3-4-5-6)

N.B.-Il terreno risulta di fatto accorpato al mappale 116, nessuna dividente è materializzata tra i due mappali.



4 – QUESITO

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta del C.T.U.

I dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono la corretta individuazione dei beni; Nell'atto di pignoramento:

Il Bene 1 Comune di Calasetta viene indicata la consistenza di 4 vani, dagli atti risulta corretto 6 vani.

Il Bene 5 Comune San Giovanni Suergiu viene indicata la consistenza di 5 vani, dagli atti risulta corretto 7,5 vani.

Il Bene 7 Comune Iglesias, oggetto di pignoramento è solo la particella 97 del foglio 808 del Comune di Iglesias, le particelle 115 e 116 sono escluse in quanto manca la continuità nelle trascrizioni come definito dal Giudice Dott.sa Silvia Cocco ne verbale d'udienza del 10-11-2020;



5 – QUESITO

“proceda, limitatamente alle sole unità immobiliari urbane ad eseguire l’accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell’individuazione dell’immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima”;

Risposta del C.T.U.

Gli immobili risultano accatastati, anche se alcuni presentano delle difformità sanabili con una variazione catastale (**variazione Docfa**).

BENE 1: regolarmente censito (manca tettoia-barbecue, oneri € 900,00)

BENE 2: regolarmente censito (mancano una finestra al piano interrato, piccole varianti interne al piano terra, parte balcone piano primo nel prospetto Ovest, oneri € 600,00)

BENE 3: regolarmente censito (manca parte chiusura veranda p.p., e varianti interne piano seminterrato oneri € 600,00)

BENE 4: regolarmente censito (cambiare la destinazione d’uso da ufficio ad abitazione)

BENE 5: regolarmente censito (bagno al piano primo, non ripostiglio)

BENE 6: regolarmente censito (manca area cortilizia oneri € 600,00)

BENE 7: riposizionamento dei termini catastali tra i mappali 116 e 97- oneri € 1.000,00

Per il Bene 2 è stata presentata istanza all’Agenzia del Territorio per l’aggiornamento della mappa e l’allineamento degli identificativi catastali. Infatti non risulta inserito in mappa il tipo mappale del 08/02/2008 Protocollo CA0070672 in atti dal 08/02/2008 (n. 70672.2/2008). (Allegato n. 2)

6 – QUESITO

“indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l’applicazione dell’ultimo comma dell’articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell’applicazione dell’art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Risposta del C.T.U.

BENE 1: Il fabbricato sito in Comune di Calasetta, urbanisticamente ricade nel P.U.C. in zona omogenea "F" insediamenti turistici, sottozona "F2" insediamenti turistici spontanei, individua insediamenti residenziali sparsi, ma nei quali viene individuata una omogeneità di intervento e una organizzazione del territorio comune oltre che una residenzialità stagionale.

Insedimenti realizzati attraverso una pianificazione complessiva e realizzati sia sulla base di piani di lottizzazione convenzionati approvati dal Comune, sia approvati in applicazione della "Legge Ponte" del 1967. Vedasi le norme Tecniche di attuazione del P.U.C relative alla zona omogenea interessata.

(Allegato n. 5)

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Calasetta venivano rilasciate: copie delle Autorizzazioni Concessorie con allegate le tavole di progetto.

Gli interventi realizzati sono stati eseguiti con le seguenti autorizzazioni da parte del Comune:

1. CONCESSIONE EDILIZIA n. 58/95, rilasciata in data 15/04/1995;
2. VARIANTE alla C.E. n. 165/99, rilasciata il 31/12/1999, per la costruzione case per civile abitazione in Calasetta, località Spiaggia Grande, lotto n. 5 della lottizzazione "Porseo-Armeni".

(Allegato n. 4)

Relativamente a l'immobile indicato, non è stata reperita l'agibilità.

Eseguiti i necessari rilievi, si constatano le seguenti difformità rispetto agli elaborati di progetto :

1. Nel piano interrato risulta che la cantina è attrezzata a taverna, un locale di sgombero e la lavanderia sono adibiti a camere e scala interna, mentre negli elaborati approvati, risulta un garage, una cantina, una legnaia, un w.c. e una dispensa e scala interna, risulta allo stato di fatto una superficie lorda maggiore rispetto a quello di progetto di circa 12,00 mq, risulta fuori terra di circa 75 cm, con incremento della volumetria così come indicato dall'allegato grafico;

(Allegato n. 6)

2. Al piano terra risulta allo stato di fatto una superficie coperta maggiore rispetto a quello di progetto di circa mq 3,83, e una superficie non residenziale maggiore di circa 12,44.
3. Sul giardino in aderenza al confine Est risulta realizzato un barbecue e sul prospetto Nord-Est è stata realizzata una piscina interrata senza nessuna autorizzazione;

Per quanto riguarda le difformità elencate viste nei punti di cui sopra si specifica quanto segue:

- a) Le difformità indicate ai punti 1-3, potranno essere sanate, ripristinando la destinazione d'uso di cantina, in quanto il seminterrato, non ha le caratteristiche per essere adibito ad abitazione.

Il **costo presunto** per l'accertamento di conformità, comprensivo di richiesta di nullaosta regionale, di spese tecniche e catastali, sanzioni e spese amministrative è pari a:

€ 4.000,00 (diconsi Euro quattromila//00)

b) Relativamente all'ampliamento e al volume fuori terra, indicate nel punto 1-2 l'eventuale demolizione pregiudicherebbe anche la parte eseguita in conformità, si ritiene opportuno prendere in considerazione l'articolo 7 della Legge Regionale 23 ottobre 1985 n. 23, "Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia" che recita:

1. Le opere eseguite in parziale difformità (dalla concessione) dal permesso di costruire, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal Sindaco con propria ordinanza.
2. In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso; ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.
3. L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro novanta giorni, dall'Ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.
4. Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli Ordini professionali.
5. La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità.
6. Qualora l'Ufficio tecnico erariale non si pronunci entro sessanta giorni dalla data della richiesta comunale, il comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'Amministrazione comunale.

Il costo presunto per gli interventi di sanatoria, comprensivo di spese tecniche, sanzioni amministrative e spese di cancelleria, è pari a

€ 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila/00).

Il costo complessivo di conformizzazione = € 4.000,00 + € 15.000,00 = € 19.000,00

BENE 2: Il fabbricato unifamiliare, sito nel Comune di Carbonia, via Platamona n. 7, urbanisticamente ricade nel P.U.C. nella zona omogenea **C**, di espansione residenziale, comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali (realizzati o meno) che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone omogenee B., vedasi art. 8 delle norme di attuazione; **(Allegato n. 5)**

Qualsiasi intervento edilizio deve essere definito da un **piano attuativo**.

L'attuazione avverrà solo previo accordo fra le parti proponenti mediante convenzione o accordo di programma a seconda della natura dell'intervento. Nelle zone omogenee C del territorio comunale sono individuate **n.10 sottozone**: il fabbricato ricade all'interno della zona C1.1, Espansioni pianificate in Carbonia centro, (piano di lottizzazione attuati o in corso di attuazione) nel piano di lottizzazione "Su Planu" regolarmente approvato, realizzato sul lotto n.

20.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Carbonia venivano rilasciate: copie delle Autorizzazioni Concessorie con allegate le tavole di progetto. **(Allegato n. 6)**

Gli interventi realizzati sono stati eseguiti con le seguenti autorizzazioni da parte del Comune:

1. DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' del 18/02/1998 – Pratica n° 82/98, per recinzione lotto di terreno;
2. CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI del 19/03/1999 n. 76/99 – Pratica n° 267/98, per la costruzione di un fabbricato monofamiliare ad uso abitazione con relativi elaborati;

Relativamente a l'immobile indicato, non è stata reperita l'agibilità.

Eseguiti i necessari rilievi, si constatano le seguenti difformità rispetto agli elaborati di progetto:

1. Al piano interrato nella zona ripostiglio (attuale camera 1) risulta un'apertura, oltre ad alcuni vani adibiti a camere in difformità con quanto indicato negli elaborati approvati;
2. Al piano terra risulta una diversa distribuzione degli interni (nel pranzo soggiorno è stato ricavato un ripostiglio in cartongesso), e un ampliamento della superficie non residenziale di circa mq 3,00.
3. Al piano primo la zona soppalco risulta camera con incremento della superficie utile.
4. Sul giardino sul lato Sud-Est è presente una piscina non prevista negli elaborati approvati;

Per quanto riguarda le difformità elencate viste nei punti di cui sopra si specifica quanto segue:

- a) Le difformità indicate ai punti 1, potranno essere sanate ripristinando la destinazione d'uso prevista in progetto, in quanto il seminterrato, non ha le caratteristiche per essere adibito ad abitazione, mancando i requisiti igienico sanitari.
- b) Le difformità indicate ai punti 1, 2, 3, 4, potranno essere sanate con un accertamento di conformità.

Il costo presunto per l'accertamento di conformità, comprensivo di spese tecniche e catastali, sanzioni e spese amministrative è pari a:

€ 6.000,00 (diconsi Euro seimila/00)



BENE 3: Il fabbricato bifamiliare, sito nel Comune di Carbonia, via Olmedo n. 7, urbanisticamente ricade nel P.R.G. all'interno del piano di lottizzazione convenzionata, Cooperative "Ville e Giardini" regolarmente approvato, realizzato sul lotto n. 9, nel Piano Urbanistico Comunale ricade in zona B2.1-espansioni compiute dopo gli anni 50, regolato dalle norme tecniche di attuazione e più precisamente

ART. 7.4 – SOTTOZONA B2.1:

Espansioni compiute dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, in Carbonia

Centro Zona Est, Cortoghiana e Bacu Abis.

La sottozona interessa isolati a tessitura viaria definita in Carbonia Centro Zona Est (principalmente nella zona di via Fertilia), in Cortoghiana ed in Bacu Abis, con edificazione in atto, con aree libere all'interno di alcuni isolati, in cui non si ravvisa la possibilità di interventi globali, ma solo di edificazione di completamento secondo il tipo edilizio prevalente nei singoli comparti.

Nella sottozona sono consentiti interventi singoli in aree libere, come pure interventi con demolizione, riordino e ricostruzione sui lotti edificati esistenti.

Le tipologie edilizie sono libere, purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito, vedasi norme tecniche di attuazione del P.U.C. **(Allegato n. 5)**

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Carbonia venivano rilasciate: copie delle Autorizzazioni Concessorie con allegate le tavole di progetto. **(Allegato n. 4)**

Gli interventi realizzati sono stati eseguiti con le seguenti autorizzazioni da parte del Comune:

1. CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI del 20/03/1978 n. 430/78 – per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione;
2. VARIANTE IN CORSO D'OPERA in corso d'opera Concessione n. 863/79 rilasciata il 11/09/1979.
3. **VARIANTE IN CORSO D'OPERA** in corso d'opera Concessione n. 299/80 rilasciata il 25/09/1980.
4. **DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO** L. 47/85 n. 5671, richiesta integrazioni del 22/06/88 n. 8836, non definita dal committente.

Relativamente a l'immobile indicato, non è stata reperita l'agibilità.

Eseguiti i necessari rilievi, si constatano le seguenti difformità rispetto agli elaborati di progetto :

1. Il piano seminterrato, risulta così **suddiviso**: ingresso, taverna, cucina ripostiglio e bagno, ambienti che non rispettano i requisiti igienico-sanitari avendo un'altezza di m 2,20;
2. Al piano terra risulta un **ampliamento** del vano w.c. sulla veranda di superficie utile di mq 3.38, la cucina è stata unita alla sala pranzo, ampliamento veranda sul prospetto Nord;

3. Al piano primo risulta la **chiusura** di parte del balcone 1, collegato col vano, letto 2 di superficie di mq 8,09;

Per quanto riguarda le difformità elencate viste nei punti di cui sopra si specifica quanto segue:

Il sig. – OMISSIS -, ha presentato tre domande di condono edilizio relative alla Legge del 28/febbraio,1985 n. 47 e s.m.i, così distinte:

- 1) Modello 47/85-A n. 063504202/1,
- 2) Modello 47/85-A n. 063504202/2 e
- 3) Modello 47/85-C n. 063504202,
- 4) Modello 47/85 R n. 063504202 in data 31/03/1987 protocollo n. 5975, n. di registro 5671, pagando a saldo **€ 1.029,050** a titolo di oblazione, gli veniva richiesta con lettera del 22/06/1988 prot. 8836 una serie di documentazione integrativa, **a cui non dava seguito.**

Pertanto si può dedurre che:

- 1) Il modello 47/A1, interessa l'ampliamento al piano terra, relativo al bagno di cui al punto 2 delle difformità;
- 2) Il modello 47/A2, interessa l'ampliamento al piano primo, relativo alla chiusura parziale del balcone 1, collegato col vano letto 2, di cui al punto 3 delle difformità e l'ampliamento al piano terra della veranda sul prospetto Nord, di cui al punto 2 delle difformità;
- 3) Il modello 47/C, interessa le difformità di cui al punto 1 e 2 opere non valutabili in termine di superficie e volumi e varianti.

Pertanto **definendo il condono edilizio**, le difformità indicate potranno essere sanate.

Il costo presunto per la definizione del condono edilizio, comprensivo di oneri di oblazione e urbanizzazione, di spese tecniche, variazione catastale e spese amministrative è pari:

€ 3.800,00 (diconsi Euro tremilaottecento/00)

BENE 4: Il fabbricato, sito nel Comune di Carloforte, via 1° Maggio s.n.c., urbanisticamente ricade nel PUC in zona "B" Tessuti Urbani Consolidati, sottozona "B2", riguarda il completamento residenziale da riqualificare, vedasi norme tecniche di attuazione del P.U.C. (**Allegato n. 5**).

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Carloforte venivano rilasciate: copie delle Autorizzazioni Concessorie con allegate le tavole di progetto.

Gli interventi realizzati sono stati eseguiti con le seguenti autorizzazioni da parte del Comune:

1. CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI del 17/12/1993 n. 68 – per la modifica destinazione d'uso complesso edilizio località "Stagnetto";
2. CONCESSIONE VARIANTE n. 17 rilasciata il 23/05/1994, inerente modifica di destinazione d'uso degli immobili, siti in località "Stagnetto".

Relativamente a l'immobile indicato, non è stata reperita l'agibilità.

Eseguiti i necessari rilievi, si constatano le seguenti difformità rispetto agli elaborati di progetto:

1. L'appartamento destinato ad ufficio, risulta adibito ad abitazione in contrasto con la Concessione Edilizia e elaborati approvati;

a) Per quanto riguarda le difformità elencate viste nel punto di cui sopra si specifica quanto segue:

potranno essere sanate, senza nessuna difficoltà, con una comunicazione tardiva dell'avvenuto cambio di destinazione da ufficio a residenza e relativo aggiornamento catastale.

Il costo presunto per il risanamento, è pari a circa € 2.500,00 (diconsi Euro duemilacinquecento/00)

BENE 5: Il fabbricato sito in Comune di San Giovanni Suergiu, urbanisticamente ricade nel P.R.G. all'interno della zona B, sottozona B2. Destinazione: abitazioni, uffici, attività commerciali, locali ed esercizi pubblici e privati, organizzazioni recettive, autorimesse, botteghe artigiane, piccole officine, con esclusione di attività rumorose e moleste. Tipi di intervento: nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni, mediante concessioni onerose. Tipologia edilizia: per fabbricati isolati, a schiera, nuclei, il lotto minimo d'intervento è di mq. 200 (*) per case a schiera, di mq. 400 per case isolate. (**) Sono consentiti, all'interno del lotto di pertinenza, gli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati insediati (realizzati in data antecedente al 1967), prevedendo l'accorpamento dei volumi e delle superfici esistenti al fine di realizzare un nuovo organismo edilizio adeguato alla normativa igienico sanitaria e/o risparmio energetico ai sensi della Legge n. 373/ del 30/04/1976. **(Allegato n. 5).**

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di San Giovanni Suergiu venivano rilasciate: copie delle Autorizzazioni Concessorie con allegate le tavole di progetto. **(Allegato 4)**

Il progetto per la realizzazione di fabbricato bifamiliare risulta realizzato con Concessione Edilizia n. 68 del 12/08/1983, scadenza il 15/09/1986, proroga per ultimazione dei lavori sino al 15/09/1987 richiesta del 03/10/1986, prot. 6103.

Variante in corso d'opera Concessione n. 111/86 prot. 7879 rilasciata il 29/05/1987.

Gli elaborati grafici rappresentano sempre delle difformità tra loro e lo stato di fatto.

Relativamente a l'immobile indicato, non è stata reperita l'agibilità.

Eseguiti i necessari rilievi, si constatano le seguenti difformità rispetto agli elaborati di progetto, fabbricato individuato con la lettera "D":

1. Il piano interrato non risulta negli elaborati approvati;
2. Al piano terra risulta una veranda chiusa, una tettoia, al posto del garage è stata realizzata la cucina, una diversa distribuzione degli interni e un ampliamento della sagoma, modifiche di aperture sui prospetti Sud ed Est, un'altezza interna di m 2,82 rispetto a m 2,70 indicati in progetto;
3. Al piano primo risulta ampliamento della sagoma, una diversa distribuzione degli interni, modifiche di aperture sui prospetti Est e Nord;
4. Si riportano i dati plano-volumetrici desunti dal progetto approvato, per la realizzazione del fabbricato D-E si ha:

ZONA URBANISTICA – B /2 – IS URIGUS			
INDICI DEL P.R.G.	Dati	INDICI DI PROGETTO	Dati
Area del lotto	mq 400,00	Area del lotto	mq 400,00
Indice fondiario	mc/mq 2,00	Area copertura 2 x 81,57=	mq 163,14
Rapporto di copertura	0,40	Volume edificabile	mc 800,00
Altezza massima	m 7,00	Volume di progetto mq 163,14 x hm 4,20	mc 685,18
Distacchi	m 4,00 – 8,00	Altezza media	m 4,20

In contrasto con quanto riportato nello stesso elaborato dove si calcola mq 163,13 x h 6,00 = mc 978,78, verande mq 12,20 x h 3,20 = mc 39,04. Per un volume totale di mc 1017,82 relativo ai due fabbricati.

Nello stato di fatto dell'unità "D" si ha una superficie coperta complessiva del piano terra e piano primo di mq 175,43 x h 3,10 = mc 543,83 + veranda m 16,00 x 3,00 = 591,83 mc (volume realizzato).

5. Sul giardino in aderenza al confine Sud risultano realizzata due tettoie e un locale di sgombero
Per quanto riguarda le difformità elencate viste nei punti di cui sopra si specifica quanto segue:
 - a) Le difformità indicate ai punti 1-2-3-4, potranno essere sanate con un accertamento di conformità, verificando se il lotto attuale di circa mq 300, rientra tutto in zona urbanistica B/2 e la veranda deve essere aperta, affinché il soggiorno abbia i requisiti igienico sanitari previsti dalla norma.
 - b) Oppure relativamente all'ampliamento, indicato ai punti 1-2-3-4, l'eventuale demolizione pregiudicherebbe anche la parte eseguita in conformità, si ritiene opportuno prendere in

considerazione l'articolo 7 della Legge Regionale 23 ottobre 1985 n. 23, "Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia" che recita:

1. Le opere eseguite in parziale difformità (dalla concessione) dal permesso di costruire, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal Sindaco con propria ordinanza.
2. In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso; ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.
3. L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro novanta giorni, dall'Ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.
4. Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli Ordini professionali.
5. La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità.
6. Qualora l'Ufficio tecnico erariale non si pronunci entro sessanta giorni dalla data della richiesta comunale, il comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'Amministrazione comunale.

Il costo presunto per gli interventi di sanatoria, comprensivo di spese tecniche, sanzioni amministrative, è pari a:

€ 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila/00).

- c) Mentre per quanto riguarda **il punto 5**, non essendo sanabile in quanto il lotto non ha più a disposizione volume residuo, è prevista la demolizione, Il costo presunto per la demolizione e il ripristino dei luoghi è quantificabile in circa 150,00 €/mq;
 costo demolizioni e ripristino = mq 44,00 x € 150,00 = € 6.600,00
 (diconsi Euro seimilaseicento/00).

Il costo complessivo di conformizzazione = € 15.000 + € 6.600,00 = € 21.600,00

BENE 6: Locale commerciale in Comune di San Sperate, via Nuova n. 20, al piano terra.

Il fabbricato urbanisticamente ricade nel **P.U.C.** all'interno della zona **"B"**, completamento residenziale, parte del territorio parzialmente edificata ed urbanizzata diversa dalle zone A, nel quale è individuato come **lotto 15**, vedasi la tavola **C** delle norme tecniche di attuazione del P.U.C. **art. 6 (Allegato n. 5)**.

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di San Sperate venivano rilasciate: copie delle Autorizzazioni Concessorie con allegate le tavole di progetto.

Il progetto per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi risulta realizzato:

1. CONCESSIONE EDILIZIA N. 46 DEL 08/10/1979;
2. CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO delle opere in c.a. depositato al Genio Civile prot. 4518 del 19/05/1988;

3. RILASCIO CONCESSIONE IN SANATORIA N. 55/87 DEL 26/11/1987, pratica edilizia n. 357 per l'ampliamento locale commerciale di generi alimentari di prima necessità. (Allegato n. 4)

Relativamente all'immobile indicato, è stato rilasciato dall' Unità Sanitaria Locale n. 20 di Cagliari, il nulla osta rilascio abitabilità prot. 10628 del 02/12/1987.

Eseguiti i necessari rilievi, si constatano le seguenti difformità rispetto agli elaborati di progetto:

1. Al piano terra minime differenze di superficie, risulta un cortile di circa mq 23,00 non presente negli elaborati e nella planimetria catastale, in quanto il cortile rappresentava anche i parcheggi, inoltre risulta murata un'apertura interna.
2. Le difformità indicate ai punti 1, potranno essere sanate con una scia con l'adeguamento alla Legge 13 e al reperimento del parcheggio, in quanto allo stato attuale, dopo anni di inattività, è necessario reperire i parcheggi previsti dalla norma, che ammontano a circa mq 120,00. Per gli stessi sarà necessario reperire un'area, nella zona limitrofa all'immobile o eventualmente monetizzare gli stalli da destinare a posto auto con il Comune; a fronte di quanto esposto, diventa impossibile stabilire il costo effettivo perché non si hanno elementi oggettivi a disposizione.

Il costo presunto per la presentazione della scia, comprensivo di spese tecniche e catastali, sanzioni e spese amministrative è pari a:

€ 3.000,00 (diconsi Euro tremila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7 – QUESITO

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione dei Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.”

Risposta del C.T.U.

Gli immobili in oggetto non risultano agevolmente divisibili, risultano autonomi, perciò possono essere trasferiti singolarmente;

Per quanto riguarda il bene 6 potrebbe esserci la possibilità di creare almeno due Unità Immobiliari con la medesima destinazione d'uso.

L'eventuale divisione necessita di opere per rispettare le norme previste per la tipologia commerciale che si vorrebbe adottare.

In ogni caso sarà indispensabile realizzare i servizi igienici nell'eventuale secondo locale commerciale.

8 – QUESITO

“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.”

Risposta del C.T.U.

I beni intestati ai signori – OMISSIS - e – OMISSIS - risultano pignorati per la piena proprietà;

9 – QUESITO

accerti se l'immobile è “libero” oppure “occupato dal debitore e i suoi familiari” (e, di regola sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti).

Risposta del C.T.U.

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano nelle seguenti situazioni:

BENE 1: Il fabbricato sito in Comune di Calasetta, **risulta libero**;

BENE 2: Il fabbricato unifamiliare, sito nel Comune di Carbonia, via Platamona n., **risulta occupato** dal debitore – OMISSIS - e da – OMISSIS -;

BENE 3: Il fabbricato, sito nel Comune di Carbonia, via Olmedo n. 7, **risulta occupato** dal figlio degli esecutati; Signor – OMISSIS -, con la famiglia, Signora – OMISSIS -, coniuge e – OMISSIS -, figlia;

BENE 4: Unità immobiliare, sita nel Comune di Carloforte, via 1° Maggio s.n.c., **risulta libero**;

BENE 5: Il fabbricato sito in Comune di San Giovanni Suergiu, **risulta occupato** dalla Signora – OMISSIS -, che risulta residente nell'immobile con un accordo tacito di comodato d'uso a titolo gratuito;

BENE 6: Locale commerciale in Comune di San Sperate, via Nuova n. 20, al piano terra, **risulta libero**;

BENE 7: Terreno in Comune di Iglesias, Località Su Medadeddu, distinto Foglio 808, Particella 97, **risulta libero**;

10 – QUESITO

“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.”



Risposta del C.T.U.

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per l'immobile oggetto di pignoramento;

11 – QUESITO

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;”



Risposta del C.T.U.

Gli immobili risultano liberi dai vincoli indicati nel quesito;

12 – QUESITO

“verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”

Risposta del C.T.U.

Gli immobili risultano liberi dai gravami indicati nel quesito;



13 – QUESITO

“determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”

Risposta del C.T.U.

Il sottoscritto ritiene che per lo scopo specifico richiesto, ossia il trasferimento all'asta dei beni immobili, **l'obiettivo sia quello di stimare il più probabile valore dei beni che dovranno essere collocati sul mercato.**



Per stabilire il più probabile valore degli immobili oggetto di perizia, si ritiene che il metodo di stima più indicato sia il “metodo sintetico comparativo”, che prevede la valutazione per analogia con i prezzi di mercato di beni simili: ciò presuppone l'applicabilità del “*principio dell'ordinarietà*”, ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di prezzi di mercato.



Entrando nel merito delle valutazioni, per i fabbricati è stato utilizzato il metro quadro di superficie lorda dell'immobile; inoltre sono state valutate la collocazione, le condizioni di vetustà e di manutenzione, nonché la presenza e tipologia di impianti e dotazioni accessorie.

Con tali criteri il valore dei beni immobili viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, mediante indagini dirette (*incentrate su indicazioni fornite da Agenzie Immobiliari e da Tecnici Estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame*) ed indicatori di mercato (*valori individuati nella fattispecie nell'Osservatorio dei valori Immobiliari Agenzia del Territorio*), Borsino immobiliare e Tecnocasa, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per mq di superficie commerciale;

BENE 1: Unità immobiliare ad uso residenziale composto dal piano seminterrato e piano terra, piscina e giardino, sito nel Comune di Calasetta, Località Spiaggia Grande.

Calasetta, con una popolazione di 2.822 abitanti, è un comune della Provincia del Sud Sardegna, dista circa 15 Km da Carbonia.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **case indipendenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 10% negli ultimi 3 mesi.

A Calasetta, su un totale di 303 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a ville sono circa 73.

Il prezzo medio delle case indipendenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Calasetta presenti su "Caasa": **€ 1.500 per mq.**

Per la zona periferica, Fascia Costiera Saline, Spiaggia Grande, Tonnare il prezzo medio **€ 1.450,00 per mq** (WIKIcasa)

Secondo i dati dell'OMI, nella zona E1 Fascia Costiera (Saline, Spiaggia Grande, Tonnare) i prezzi medi per unità immobiliari in vendita è di **€ 1.850,00 per mq.**

Individuata una **valutazione media** di mercato pari a **€/mq 1.700,00**, per immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenendo conto della piscina e della sistemazione del giardino, è opportuno applicare un **coefficiente di decurtazione pari al 10%**, che tiene conto:

- della vetustà dell'immobile (epoca di costruzione anno 1999);
- mancanza del certificato di agibilità;
- mancanza di certificazione degli impianti elettrico e idrico;
- l'assenza di soluzioni costruttive rivolte al risparmio energetico;

A seguito di quanto su specificato il più probabile prezzo per mq risulta:

Vmq = €/mq 1.700,00 - (1.700,00 x 0,10) = € 1.530,00/mq è il conseguente valore più probabile di mercato

$$Vm = \text{€/mq } 1.530,00 \times \text{mq } 147,00 = \text{€ } 224.910,00$$

Il valore dell'immobile sarà così computato:

€ 224.910,00 -

a dedurre le spese per accertamento di conformità e sanatoria, sanzioni, spese tecniche ecc.

pari a

€ 19.000,00

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

$$(\text{€ } 224.910,00 - \text{€ } 19.000,00) = \text{€ } 205.910,00$$

Si arrotonda a € 206.000,00 (dicensi duecentoseimila/00 euro)

BENE 2: Unità immobiliare unifamiliare ad uso residenziale composto dal piano seminterrato, piano terra e primo, piscina e giardino, sito nel Comune di Carbonia, Via Platamona n. 7.

Carbonia, con una popolazione di 28.882 abitanti, è il centro principale assieme al Comune di Iglesias del Sulcis-Iglesiente.

Solamente il 6% circa di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 362 annunci immobiliari, di cui 347 in vendita e 15 in affitto, con un indice complessivo di 12 annunci per mille abitanti, su "Caasa" e Borsino immobiliare il prezzo medio è di **950 €/mq.**

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo delle villette a Carbonia è compreso in tutta la città tra 900 €/mq e 1100 €/mq per la compravendita e tra 2 €/mq mese e 4,4 €/mq mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio delle villette in vendita è di **1.100,00 €/mq** per immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenendo conto della piscina, della sistemazione e ampio giardino e delle buone condizioni, è opportuno applicare un coefficiente di decurtazione pari al 5%, che tiene conto:

- della vetustà dell'immobile (epoca di costruzione anno 2000);
- mancanza del certificato di agibilità;
- mancanza di certificazione degli impianti elettrico e idrico;
- l'assenza di soluzioni costruttive rivolte al risparmio energetico;

A seguito di quanto su specificato il più probabile prezzo per mq risulta:

$V_{mq} = \text{€/mq } 1.100,00 - (1.100,00 \times 0,05) = \text{€ } 1045,00/\text{mq}$ è il conseguente valore più probabile di mercato

$$V_m = \text{€/mq } 1.045,00 \times \text{mq } 396,00 = \text{€ } 413.820,00$$

Il valore dell'immobile sarà così computato:

€ 413.820,00

a dedurre le spese per accertamento di conformità, sanzioni, spese tecniche ecc. pari a

€ 6.000,00

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

$$(\text{€ } 413.820,00 - \text{€ } 6.000,00) = \text{€ } 407.820,00$$

Si arrotonda a € 408.000,00 (dicansi quattrocentottomila/00 euro)

BENE 3: Unità immobiliare, ad uso residenziale composto dal piano seminterrato, piano terra, primo e cortile sita nel Comune di Carbonia, via Olmedo n. 7.

Valgono le stesse indicazioni espresse per il Bene 2.

Individuata una **valutazione media** di mercato pari a €/mq 1000,00, per immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è opportuno applicare un coefficiente di decurtazione pari al 15%, che tiene conto:

- della vetustà dell'immobile (epoca di costruzione anno 1980);
- Lavori di manutenzione ordinaria da eseguire
- mancanza del certificato di agibilità;
- mancanza di certificazione degli impianti elettrico e idrico;
- l'assenza di soluzioni costruttive rivolte al risparmio energetico;

A seguito di quanto su specificato il più probabile prezzo per mq risulta:

$V_{mq} = \text{€/mq } 1000,00 - (1000,00 \times 0,15) = \text{€ } 850,00/\text{mq}$ è il conseguente valore più probabile di mercato

$$V_m = \text{€/mq } 850,00 \times \text{mq } 291,00 = \text{€ } 247.350,00$$

Il valore dell'immobile sarà così computato:

a dedurre le spese per definizione sanatoria L. 47/85, spese tecniche ecc. pari a **€ 3.800,00**

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

$$(\text{€ } 224.350,00 - \text{€ } 3.800,00) = \text{€ } 220.550,00$$

Si arrotonda a € 243.500,00 (diconsi duecentoquarantatremilacinquecento/00 euro)

BENE 4: Appartamento ad uso ufficio, sito nel Comune di Carloforte.

Carloforte, con una popolazione di 6.301 abitanti, è un comune della Provincia di Sud Sardegna. Dista circa 19 Km da Carbonia.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti ad uso ufficio nella zona D1 periferia abitato a Carloforte è compreso tra **1.100 €/mq** e **1.500 €/mq** per la compravendita e tra **4,3 €/mq mese** e **9 €/mq mese** per quanto riguarda le locazioni.

Zona semiperiferica quotazione uffici valore minimo € 1.000,00 valore medio € 1.300,00, valore max € 1.600,00 (fonte Wilkicasa)

Individuata una **valutazione media** di mercato pari a €/mq 1.300,00, per immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è opportuno applicare un coefficiente di decurtazione pari al 10%, che tiene conto:

- della vetustà dell'immobile (epoca di costruzione anni 1994);
- mancanza del certificato di agibilità
- mancanza di certificazione degli impianti elettrico e idrico;
- l'assenza di soluzioni costruttive rivolte al risparmio energetico;
- la necessità di effettuare lavori di manutenzione;

A seguito di quanto su specificato il più probabile prezzo per mq risulta:

$V_{mq} = \text{€/mq } 1.300,00 - (1.300,00 \times 0,10) = \text{€ } 1.170,00/\text{mq}$ è il conseguente valore più probabile di mercato

$V_m = \text{€/mq } 1.170,00 \times \text{mq } 64,00 = \text{€ } 74.880,00$ a dedurre le spese per il risanamento urbanistico

$$\text{€ } 2.500,00$$

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

$$(\text{€ } 74.880,00 - \text{€ } 2.500,00) = \text{€ } 72.380,00$$

Si arrotonda a € 72.500,00 (diconsi settantaduemilacinquecento/00 euro)

BENE 5: Il fabbricato sito in Comune di San Giovanni Suergiu;

In tutta San Giovanni Suergiu sono al momento presenti 29 annunci di appartamenti in vendita, ovvero meno del 5% degli annunci di questa tipologia in tutta la Provincia.

Il prezzo mediamente richiesto in tutto il Comune per le villette, è pari a 800 €/mq, fonte (Caasa.it) - (Immobiliare.it) - (Borsino immobiliare).

Per la zona individuata "zona agricola" rurale non urbanizzata di fascia media per il bene oggetto di stima il prezzo medio per bifamiliari è pari circa a **800 €/mq**, per immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è opportuno applicare un coefficiente di decurtazione **pari al 10%**, che tiene conto:

- della vetustà dell'immobile; (epoca di costruzione anni 1988);
- mancanza del certificato di agibilità
- mancanza di certificazione degli impianti elettrico e idrico;
- l'assenza di soluzioni costruttive rivolte al risparmio energetico;
- A seguito di quanto su specificato il più probabile prezzo per mq risulta:



$V_{mq} = \text{€/mq } 800,00 - (800,00 \times 0,10) = 720,00 \text{ €/mq}$ è il conseguente valore più probabile di mercato;

$V_m = \text{€/mq } 720,00 \times \text{mq } 208,41 = \text{€ } 150.055,20$

Il valore dell'immobile sarà così computato € 150.055,20 - Il costo complessivo di conformizzazione = € 21.600,00 = € 128.455,20

Si arrotonda a € 128.500,00 (diconsi euro centoventottomilacinquecento/00)

BENE 6: Locale commerciale in Comune di San Sperate, quattro vetrine in via Nuova n. 20, da ristrutturare, situato in zona periferica abitato, codice zona D1.

Il prezzo mediamente richiesto in tutto il Comune per un locale commerciale in vendita, è pari a 800 €/mq.

Per quanto riguarda le quotazioni ufficiali dell' OMI, i prezzi per un locale commerciale in vendita, sono compresi tra 700,00 €/mq e 1,00 €/mq e tra 4,00 €/mq mese e 5,70 €/mq mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo mediamente per locali in vendita, richiesto in zona periferica, è pari a 790,00 €/mq (Borsino immobiliare), fonte "Requot" 900,00 €

Individuata una **valutazione media** di mercato pari a €/mq 800,00, per immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è opportuno applicare un coefficiente di decurtazione pari al 35%, che tiene conto:

- della vetustà dell'immobile (epoca di costruzione anni 1980);
- mancanza di certificazione degli impianti elettrico e idrico;
- adeguamento alla Legge 13;
- la necessità di effettuare lavori di manutenzione straordinaria;
- mancanza di parcheggi previsti per legge

A seguito di quanto su specificato il più probabile prezzo per mq risulta:

$V_{mq} = \text{€/mq } 800,00 - (800,00 \times 0,35) = \text{€ } 520,00/\text{mq}$ è il conseguente valore più probabile di mercato

$V_m = \text{€/mq } 520,00 \times \text{mq } 301,83 = \text{€ } 156.951,600$ a dedurre le spese per il risanamento

€ 3.000,00

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

(€ 156.951,600 - € 3.000,00) = € 153.951,60



Si arrotonda a € 154.000,00 (diconsi centocinquantaquattromila/00 euro)



BENE 7: Terreno in Comune di Iglesias, Località Su Medadeddu

Per il lotto in esame lo scrivente ritiene opportuno applicare, sulla base della propria esperienza e dalle Indagini di mercato fatte, dalla verifica dei valori Agricoli medi definiti dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n° 5 (ultimi reperibili riferiti all'anno 2007) per le colture a destinazione seminativo si attribuisce un valore di € 4624,00 per Ha.

Da ricerche di mercato dirette, si raggiunge un valore pari a € 10.000,00 circa per Ha.

Si ritiene, tenendo conto anche delle seguenti considerazioni qualitative:

Fertilità: mediocre

Giacitura: semipianeggiante

Accesso: buono (è possibile l'accesso con ogni mezzo agricolo)

Ubicazione: buona

Forma: irregolare

Applicare un valore **per Ha di € 8.000,00**

Valore complessivo del fondo = Ha 4.20.88 x 8.000,00 € = **€ 33.670,40**

Si arrotonda a € 33.500,00 (diconsi euro trentatremilacinquecento/00)

14 – QUESITO

“acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.”

Risposta del C.T.U.

Il presente quesito non trova applicazione sui beni oggetto di consulenza.

15 – QUESITO

“predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato.rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;”

Risposta del C.T.U.

Non avendo chiare le risposte da dare ai quesiti presenti nella check list si evita di allegarla alla presente.

N.B.-In testa alla perizia è presente il riassunto generale dei dati.

Guamaggiore 13 Settembre 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geometra Maurilio Piredda

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI A CORREDO DELLA PRESENTE PERIZIA:**valido per i beni oggetto di pignoramento**

- A. ALLEGATO "A":
- **INFORMATIVA PER IL DEBITORE E AVVISO DI SOPRALLUOGO CON RICEVUTA A/R**
- B. ALLEGATO "B":
- **CERTIFICATO DI RESIDENZA**
 - **PEC RICHIESTA AL COMUNE**
- C. ALLEGATO "C":
- **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'**
 - **ISPEZIONI IPOTECARIE**



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE 1:

1. ALLEGATO 1:
 - **VERBALE DI SOPRALLUOGO**
2. ALLEGATO 2:
 - **VISURA CATASTO TERRENI-VISURA CATASTO URBANO- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE- PLANIMETRIA CATASTALE**
3. ALLEGATO 3:
 - **RICHIESTA ACCESSO ATTI CON ALLEGATI-RICEVUTA COMUNE-RICHIESTA INTEGRAZIONE COMUNE- RICHIESTO ACCESSO AGLI ATTI N° 2-RICEVUTA COMUNE N° 2-MAIL PAGAMENTO DIRITTI-COPIA BONIFICO PAGAMENTO**
4. ALLEGATO 4:
 - **COPIA ATTI EDILIZI AUTORIZZATIVI-ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO**
5. ALLEGATO 5:
 - **ORTOFOTO AEREA-STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE-NORME DI ATTUAZIONE;**
6. ALLEGATO 6:
 - **PLANIMETRIA STATO DI FATTO-ELABORATO CALCOLO SUPERFICI CON TABELLA**
7. ALLEGATO 7:
 - **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE 2:

1. ALLEGATO 1:
 - **VERBALE DI SOPRALLUOGO**
2. ALLEGATO 2:
 - **VISURA CATASTO TERRENI-VISURA CATASTO URBANO- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE- PLANIMETRIA CATASTALE-ISTANZA ALLINEAMENTO MAPPA**
3. ALLEGATO 3:
 - **RICHIESTA ACCESSO ATTI-RICEVUTA PROTOCOLLAZIONE-RISPOSTA DA PARTE DEL COMUNE-MAIL SOLLECITO-PEC RISPOSTA-BONIFICO**
4. ALLEGATO 4:
 - **COPIA ATTI EDILIZI AUTORIZZATIVI-ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO-RICEVUTE PAGAMENTI**
5. ALLEGATO 5:
 - **STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE-NORME ATTUAZIONE**
6. ALLEGATO 6:
 - **PLANIMETRIA STATO DI FATTO-PLANIMETRIE COME DA CE N° 76/99**
7. ALLEGATO 7:
 - **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE 3:

1. ALLEGATO 1:
 - VERBALE DI SOPRALLUOGO
2. ALLEGATO 2:
 - VISURA CATASTO TERRENI-VISURA CATASTO URBANO- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE- PLANIMETRIA CATASTALE
3. ALLEGATO 3:
 - RICHIESTA ACCESSO ATTI-RICEVUTA PROTOCOLLAZIONE-RISPOSTA DA PARTE DEL COMUNE-MAIL SOLLECITO-PEC RISPOSTA-BONIFICO
4. ALLEGATO 4:
 - ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO-COPIA ATTI EDILIZI AUTORIZZATIVI-RICEVUTE PAGAMENTI
5. ALLEGATO 5:
 - STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE-NORME ATTUAZIONE
6. ALLEGATO 6:
 - PLANIMETRIE STATO DI FATTO
7. ALLEGATO 7:
 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

BENE 4:

1. ALLEGATO 1:
 - VERBALE DI SOPRALLUOGO
2. ALLEGATO 2:
 - VISURA CATASTO TERRENI-VISURA CATASTO URBANO- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE- PLANIMETRIA CATASTALE-ELABORATO PLANIMETRICO-ELENCO SUBALTERNI
3. ALLEGATO 3:
 - RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI CON ALLEGATI-RISCONTRO 1 DEL COMUNE-PEC DI RICHIESTA DA PARTE DEL CTU-RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI N° 2-RICEVUTA COMUNE N° 2-PEC RICHIESTA DIRITTI-COPIA RICEVUTA BONIFICO PAGAMENTO
4. ALLEGATO 4:
 - C.E. 68/1993-TAVOLA 7-C.E 17/1994-RELAZIONE TECNICA-PLANIMETRIA DI VARIANTE
5. ALLEGATO 5:
 - ORTOFOTO AREA-STRALCIO PIANO URBANISTICO-NORME ATTUAZIONE
6. ALLEGATO 6:
 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO
7. ALLEGATO 7:
 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

BENE 5:

1. ALLEGATO 1:
 - VERBALE DI SOPRALLUOGO
2. ALLEGATO 2:
 - VISURA CATASTO TERRENI-VISURA CATASTO URBANO- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE- PLANIMETRIA CATASTALE
3. ALLEGATO 3:
 - RICHIESTA ACCESSO ATTI CON ALLEGATI-MAIL COMUNE PER PAGAMENTO-COPIA BONIFICO PAGAMENTO
4. ALLEGATO 4:
 - COPIA ATTI EDILIZI AUTORIZZATIVI-ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO
5. ALLEGATO 5:
 - STRALCIO PIANO REGOLATORE COMUNALE-NORME ATTUAZIONE
6. ALLEGATO 6:
 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO
7. ALLEGATO 7:
 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

BENE 6:

1. **ALLEGATO 1:**
 - **VERBALE DI SOPRALLUOGO**
2. **ALLEGATO 2:**
 - **VISURA CATASTO TERRENI-VISURA CATASTO URBANO-ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE-PLANIMETRIA CATASTALE-ELENCO SUBALTERNI**
3. **ALLEGATO 3:**
 - **RICHESTA ACCESSO ATTI CON ALLEGATI - PEC PROTOCOLLAZIONE-COPIA BONIFICO PAGAMENTO**
4. **ALLEGATO 4:**
 - **CE 46-1979-CE 46-1979 ELABORATI GRAFICI-CE 55-1988-CE 04-1993 IN SANATORIA-CE 04-1993 IN SANATORIA PLANIMETRIA-ABITABILITA' 1987-ABITABILITA' 1993**
5. **ALLEGATO 5:**
 - **ORTOFOTO AREA-STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE-NORME ATTUAZIONE**
6. **ALLEGATO 6:**
 - **PLANIMETRIA STATO DI FATTO**
7. **ALLEGATO 7:**
 - **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

BENE 7:

1. **ALLEGATO 1:**
 - **VERBALE DI SOPRALLUOGO**
2. **ALLEGATO 2:**
 - **VISURA CATASTO TERRENI-ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**
3. **ALLEGATO 3:**
 - **STRALCIO PRG COMUNE DI IGLESIAS-REPORT DESTINAZIONE URBANISTICA-STRALCIO PUC NON ANCORA VIGENTE**
4. **ALLEGATO 4:**
 - **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

