

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 488/2008**



**Creditore pignorante: Banco di Sardegna S.p.A.**

**Avv. Filippo Cao, Via Dante, 18 - Cagliari**



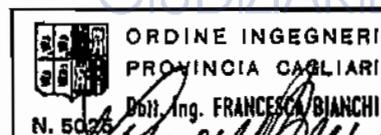
**Giudice delle esecuzioni immobiliari: Dott.ssa Donatella Aru**

**Consulente Tecnico**

***Dott. Ing. Francesca Bianchi***



**Cagliari, 18 febbraio 2010**



**Premesso.**

Ill.ma Signar Giudice dell'esecuzione, la sottoscritto Dott. Ing. Bianchi Francesca, nato a Cagliari il 22/03/1976, con studio professionale in Cagliari, via Berna n. 14, regolarmente ed ininterrottamente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5025 del 20/01/2003 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominata perito nell'udienza del 16/07/2009, per l'Esecuzione Immobiliare indicato in epigrafe.

Prestata il giuramento di rito nanti lo S.V. Ill.ma, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito elencati:

1. Verificare e predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che si ritengono necessarie per l'individuazione del bene; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) e segnalare eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
2. Descrivere, previo accesso, l'immobile pignorato;
3. Accertare la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando le eventuali difformità;
4. Procedere alle necessarie variazioni catastali;
5. Indicare l'utilizzazione dello strumento urbanistico comunale;
6. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di autorizzazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere la tipologia degli abusi e dire se l'illegittimo sia sanabile in base al 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 quantificare, altresì, i costi di sanatoria;
7. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
8. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;
9. Accertare se l'immobile sia libero o occupato;



10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici e alberghieri; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.
12. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali.
13. Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Considerata l'estensione, la complessità e la quantità degli immobili (Comune di Stintino, Sant'Antioco e San Giovanni Suergiu) e soprattutto la natura degli stessi (parte dei beni sono relativi ad una struttura di itticultura con relative vasche e impianti), in risposta al quesito al punto 7, del si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione dei beni in lotti distinti:

#### LOTTO 1 – Comune di Stintino

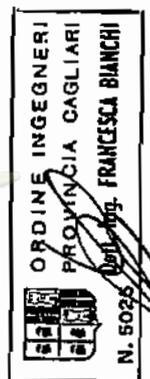
- Fabbricato distinto al N.C.E.U. al fg 6, part.576 sub1.

#### LOTTO 2 – Comune di Sant'Antioco

- Fabbricato rurale distinto al N.C.T. al fg 3, part.71;
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 3, part.327;
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 3, part.489.

#### LOTTO 3 – Comune di Sant'Antioco

- Terreno distinta al N.C.T. al fg 3, part.87;
- Fabbricato rurale distinto al N.C.T. al fg 3, part.88;
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 3, part.466;
- Terreno distinta al N.C.T. al fg 3, part.467;
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 3, part.468.



**LOTTO 4 – Comune di Sant'Antioco, località Stagnu Cirdu**

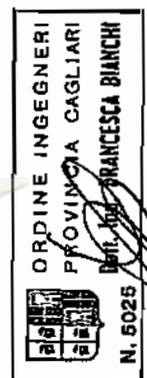
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 1, part. 186 (ex 60/a, 59/a);
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 1, part. 108;
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 1, part. 194 (ex 107/c);
- Immobile distinto al N.C.E.U. al fg 1, part. 209 (ex 186).

**LOTTO 5 – Comune di Sant'Antioco, località Stagnu Cirdu**

- Terreno distinta al N.C.T. al fg 1, part. 183 (ex 58/o);
- Terreno distinta al N.C.T. al fg 1, part. 187 (ex 59/b);
- Terreno distinta al N.C.T. al fg 1, part.104.

**LOTTO 6 – Comune di San Giovanni Suergiu, località Matzaccara**

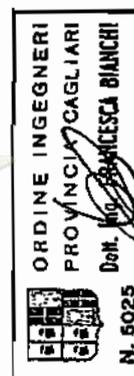
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.429;
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.444;
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.453;
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.462;
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.645 (ex 435);
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.646 (ex 435);
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.641 (ex 715);
- Terreno distinta al N.C.T. al fg 10, part.642 (ex 715);
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.637 (ex 717);
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.638 (ex 717);
- Terreno distinta al N.C.T. al fg 10, part.633 (ex 719);
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.634 (ex 719);
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.629 (ex 480);
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.630 (ex 480);
- Terreno distinta al N.C.T. al fg 10, part.720;
- Terrena distinto al N.C.T. al fg 10, part.504;



- Terreno distinta al N.C.T. al fg 10, part.1204 (ex 419);
- Terrena distinta al N.C.T. al fg 10, part.1205 (ex 419);
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.1206 (ex 567);
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.643 (ex 434);
- Terreno distinta al N.C.T. al fg 10, part.644 (ex 434);
- Terreno distinta al N.C.T. al fg 10, part.639 (ex 714);
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.640 (ex 714);
- Terrena distinta al N.C.T. al fg 10, part.635 (ex 716);
- Terrena distinto al N.C.T. al fg 10, part.636 (ex 716);
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.631 (ex 718);
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.632 (ex 718);
- Terrena distinto al N.C.T. al fg 10, part.473;
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.501;
- Terreno distinta al N.C.T. al fg 10, part.628;
- Terrena distinto al N.C.T. al fg 10, part.627;
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.1033 ;
- Box Enel, strada Motzacarra , distinto al N.C.E.U.. al fg 10, part.1034 sub2/3;
- Terreno distinto al N.C.T. al fg 10, part.1034.

Nelle mare della preparazione dei rilevamenti da effettuare in loco lo sottoscritta C.T.U. richiedeva con lettere A/R indirizzate ai Comuni di Stintino, Sant'Antioca e San Giovanni Suergiu (Ufficio Tecnico) le relative documentazioni urbanistiche; inoltre, con raccomandato del 24/09/2009, si è praveduto a convocare il Sig. [REDACTED] per il giorno 24/10/2009 al fine di consentire l'accesso agli immobili per le necessarie operozioni peritali. seguito di indisponibilità del debitore, comunicata per via telematica dall' Avv. [REDACTED], si è proceduto a concordare telefonicamente le date dei singoli sapralluoghi.

A seguito di una prima verifica della documentazione catastale è emersa la necessità di procedere al riallineamenta alcuni mappoli, come comunicato in doto 13/11/2009 e autorizzato dal Giudice in doto 21/11/2009.



**1. Lotto 1 - Risposte ai quesiti.****1.1 Completezza della documentazione**

Al fine della verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile, si è fatto riferimento alla Relazione Notarile redatta dal Dott. Enrico Ricetto - Notaio ed inoltre in data 24/11/2009 e 15/12/2009 si è eseguito l'esame dei registri, documenti e certificati presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Sassari, dal quale si evince quanto segue:

*Immobilie:* in Comune di Stintino (SS) identificato al N.C.E.U. al Foglio 6, particella 576 sub.1, via Sassari, piano T-1S, cat. C/1, classe 3, consistenza 69 mq, rendita catastale € 2.565,76; dati derivanti da: Costituzione del 29/08/1997 n.892A .2/1997 in atti dal 29/08/1997 variazione territoriale - proveniente dal Comune di Sassari.

intestato a:

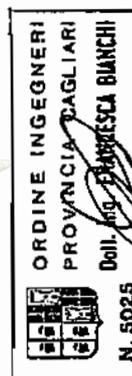
- [redacted] nato [redacted]  
c.f. [redacted], 1000/1000 Piena Proprietà;  
a seguito di atto di compravendita contro Immobiliere [redacted]  
[redacted] rogito notaio Gaetana Parqueddu in data 26/04/1990, rep. 30356, trascritta a Sassari il 21/05/1990, Cas. 5850, Art. 3940.

**Provenienza**

L'immobile innanzi descritto è stato costruito dalla ditta [redacted], sull'area edificabile sita nel Comune di Stintino in via Sassari, occupata da un fabbricato fatiscente da demolire, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 6 e ai mappali: 123/1 (vani 5,5), 267, 123/2 (vani 1,5) e 405, di piena proprietà delle ditte [redacted]  
[redacted] pervenuto alla ditta [redacted] tramite atto di compravendita, rogito Notaio Gaetano Porqueddu in data 19/11/1980, Rep. 8789 e trascritta a Sassari il 17/12/1980, Cas.10940, Art. 8784.

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Sull' immobile a carico di [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] a lui dante causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra

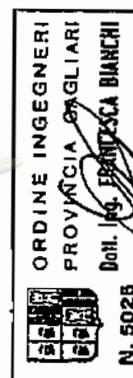


riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe, gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta il 14/02/1994, Cas. 1851, Art. 260, di Lit. 6.845.000.000, a garanzia di mutuo condizionata di Lit. 3.422.268.500 della durata di 15 anni a favore di Banca di Sardegna S.p.A., Cagliari 01564560900, rogito notaio Giovanni Rosetti del 02/02/1994, Rep. 23112, contra [REDACTED]
- Annotamento di erogazione somma, annotato a Sassari il 21/02/1995, Cas. 2293, Art. 393, rogito notaio Giovanni Rosetti in data 20/01/1995, Rep. 24879;
- Annotamenta di modifica contratto di mutuo, annotata a Sassari il 01/07/2002, Cas. 8521, Art. 1199, rogito notaio Enrico Dolia in data 19/04/2002, Rep. 117871/22874;
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Sassari il 06/05/1998, Cas. 4940, Art. 710, di Lit. 800.000.000 a garanzia del credito di Lit. 500.000.000, a favore di Credita Italiano S.p.A., Genova 00348170101, decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 24/04/1998, Rep. 861/98, contra [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto a Sassari il 23/12/2008, Cas. 23967, Art. 17081, a favore di Banco di Sardegna S.p.A., Cagliari 01564560900, contra [REDACTED] nato a [REDACTED]

### 1.2 Descrizione del bene pignorato.

Il bene ricade nel Comune di Stintino ed è parte integrante di una palazzina di tipo residenziale con accesso dalla centrale Via Sassari al civico n. 57 in un zona ampiamente dotata di servizi (bar e attività commerciali) a ridosso del lungamare e del porto turistica. Risulta, dunque, essere ubicato in un'ottima posizione ed in una delle località turistiche estive più note ed importanti della Sardegna.



L'immobile consta di un piano fuori terra e di un piano seminterrato. E' adibito a locale commerciale esercente l'attività di vendita di frutta e verdura; l'accesso avviene direttamente dal marciapiede antistante. (Vedi Allegato 2: foto n. 1).

La distribuzione e l'orientamento dei vani risultano con precisione dalle planimetrie allegate (Vedi Allegata 1: Planimetrie).

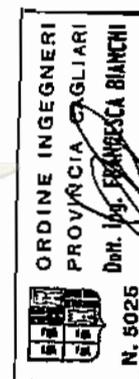
Sono presenti al piano terra: un vano adibito a spazia esposizione e vendita ed un bagno; al piano seminterrato: un solo unica vano adibita a deposito merci e magazzino (Vedi Allegato 2: foto n. 2,3,4,5,6).

Trattasi di vani di forma regolare dotati di buona aerazione e illuminazione naturale, per quel che riguarda il piano terra e di illuminazione artificiale, per quel che riguarda il piano seminterrato.

Il bagno è un vano di forma rettangolare a cui si accede dallo zona retrostante l'area di vendita; il pavimento è in grès porcellanato, il rivestimento è in piastrelle di ceramica smaltata fino ad un'altezza di m 2.30 dal pavimento; sono presenti i seguenti sanitari in vetrachina di calore bianco: vaso a sedere con cassetta di scarico, lavabo a colonna, rubinetteria per l'erogazione di acqua calda e fredda (Vedi Allegato 2: foto n. 3,4).

Si precisa che al piano seminterrato non è stato possibile eseguire un rilievo dettagliato a causa della presenza di attrezzature non rimovibili (celle frigorifere) e pertanto si è fatto riferimento alle dimensioni ripartate nella planimetria catastale, peraltro coerenti con le dimensioni riscontrate al piano terra.

L'altezza dei vani è di m 2,95 al piano terra e di m 2,50 al piano seminterrato.



Calcolo delle superfici*Piano terra*

Zona esposizione e vendita	42,00 mq
Antibagno	1,00 mq
Bagno	1,40 mq
Ripostiglio	1,60 mq
<b>Totale superficie piano terra (al netto di tamponature e tramezzi)</b>	<b>46,00 mq</b>

*Piano seminterrato*

Locale Magazzino	40,68 mq
Scala	3,00 mq
<b>Totale superficie seminterrata (al netto di tamponature e tramezzi)</b>	<b>43,68 mq</b>

*Caratteristiche tecniche - costruttive e finiture.*

**Struttura:** struttura portante in calcestruzzo armata (travi e pilastri), tamponature in mattoni laterizi, tramezzature in mattoni laterizi spessore cm 8 solaio in latero - cemento;

**Finiture:** intonaco civile, tinteggiatura con tempera lavabile, pavimento in grès ceramico; il bagno è rivestito fino a circa 2,30 m di altezza con piastrelle in grès ceramica; è presente uno zoccolino battiscapa in grès ceramica. Il carpo scala che collega il piano terra con il piano interrato è costituito da gradini rivestiti in pietra ceramica, tipo Stonker. (Vedi Allegato 2: foto n. 7)

**Infissi:** per l'ingresso principale porto a battente unico in legno massello e vetro con grata scorrevole di sicurezza in acciaio. Nel piano seminterrato e nel bagno sono presenti infissi in legno o vasistas dotati di lastra singola di vetro non a tenuta d'aria in discreto stato di conservazione, che assicurano l'illuminazione del vano. La porto del bagno è a battente unico costituita da un telaio in legno di circa 4 cm di spessore (Vedi Allegato 2: foto n. 8).

**Impianti:** l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia presumibilmente con canalette del tipo corrugato in PVC con idonei conduttori di rame di adeguata sezione, completo di interruttori, deviatori e commutatori, nonché di prese da 10 e 16 A con contatore e interruttore generale magnetotermico a scatto



automatico. Impianto idrico sotto traccia; impianto di condizionamento tramite unità di tipo split. Non risulta presente la dichiarazione di conformità degli impianti idrico - sanitario ed elettrico ai sensi del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37.

### Stato di conservazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, versa in discreto stato di conservazione.

Gli intonaci, le tinteggiature ed i rivestimenti dell'immobile appaiono in buono stato di conservazione mentre gli infissi appaiono in discreto stato di conservazione.

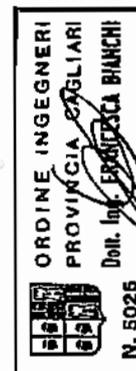
### *1.3 Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento.*

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) coincide pressoché totalmente con la descrizione del bene contenuta nel pignoramento.

### *1.4 Necessità di variazioni catastali.*

Il suddetto immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Stintino al Foglio 6, particella 576 sub.1, via Sassari, piano T-1S, cat. C/1, classe 3, consistenza 69 mq, rendita catastale € 2.565,76; dati derivanti da: Costituzione del 29/08/1997 n. 892A.2/1997 in atti dal 29/08/1997 variazione territoriale - proveniente dal Comune di Sassari.

Avendo riscontrato lievi difformità della situazione attuale rilevata rispetto a quello catastale sarebbe necessario procedere all'aggiornamento dei dati catastali. Si precisa, infatti, che la planimetria in atti in catasto rappresenta il vano scala sul lato sinistro anziché sul lato destro entrando dalla Via Sassari (Vedi Allegato 3a: Documentazione catastale).



### 1.5 Strumento urbanistico comunale.

Come si evince dal Piano Particolareggiato per il centro storico l'immobile ricade in "Zona A – Centro Storico".

### 1.6 Conformità della costruzione alle autorizzazioni a concessioni amministrative.

Lo sottoscritta C.T.U., in data 13/08/2009, richiedeva con lettera A/R indirizzata al Comune di Stintino (Ufficio Tecnico):

- 1) copia fotostatica di eventuali progetti, concessioni e/o licenze edilizie;
- 2) copia fotostatica di eventuali domande e/o concessioni in sanatoria;
- 3) copia fotostatica di eventuali domande e/o certificati di agibilità;
- 4) parametri urbanistici;
- 5) certificato di destinazione urbanistica.

Le operazioni peritali proseguivano in data 24/10/2009 presso l'immobile soggetto a pignoramento sito in Stintino e la sottoscritta, coadiuvata da un collaboratore ed alla presenza dell'attuale conduttore dell'immobile il Sig. , procedeva a rilevare tutte le misure e quant'altro ritenuta utile per conoscere la reale consistenza dell'immobile.

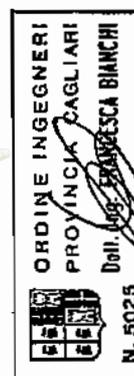
Si fa presente che non è possibile verificare la conformità delle condizioni attuali dell'immobile alla concessione edilizia in quanto l'intera pratica risulta irreperibile. Infatti, a seguito dei ripetuti solleciti all'istanza di accesso agli atti, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha dichiarato che "non risulta al momento reperibile la pratica richiesta" (Vedi Allegato 4).

### 1.7 Vendita dei beni pignorati in una o più lotti.

Le caratteristiche dell'immobile consentono la vendita dell'immobile in unico lotto (Lotto 1).

### 1.8 Pignoramento pro quota e divisibilità dell'immobile in natura.

La destinazione d'uso e la conformazione dell'immobile non consentono la suddivisione dell'immobile senza determinarne una riduzione di valore, ai sensi



dell'art. 557 del c.p.c., dall'art. 846 del c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

**1.9 Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile.**

Dalla documentazione ottenuta e dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta attualmente condotto in affitto dalla società: ██████████ ██████████ per mezzo di contratto stipulato in data 01 gennaio 2003 con scadenza al 01 gennaio 2015, canone annuo pari a € 13.200,00 (Vedi Allegato 4).

**1.10 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Dalla documentazione ottenuta e dal sopralluogo effettuato l'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

**1.11 Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici e alberghieri; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.**

Sull'immobile in esame non risultano in essere vincoli di natura artistica, storica, alberghiera; non sono altresì esistenti gli oneri relativi alle parti condominiali.

**1.12 Esistenza di diritti demaniali.**

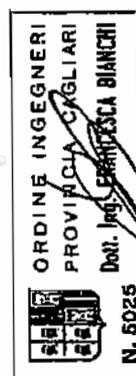
Sull'immobile in esame non risultano in essere vincoli di diritto demaniale.

**1.13 Determinazione del valore dell'immobile**

Al fine della definizione del valore di mercato si è quindi proceduto alla determinazione della superficie commerciale ai sensi della Norma UNI 10750.

*"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*



- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)."*

#### *Calcolo Superficie commerciale*

##### *Superfici coperte*

Superficie lordo piono terra 51,75 mq

##### *Superfici ponderate*

Superficie lordo piono seminterrato 25% di cantine, accessori e soffitte  
con altezza media superiore a cm. 200 (mq 48,15 al 25%) 12,04 mq

---

**Superficie commerciale totale 63,79 mq**

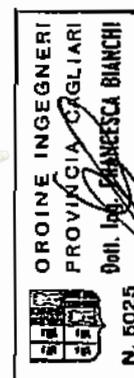
Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo detto *a valore di mercato*.

Tale criteria consente di determinare il più probabile valore sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

Nel caso in esame, il confronto con gli immobili simili di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato delle specifiche caratteristiche di ubicazione, consistenza, vetustà, stato d'uso e di manutenzione, funzionalità distributiva e finiture.

Il parametro di riferimento (€/mq) si intende applicato alla superficie lorda commerciale (comprensiva di tramezzi, tamponature, pertinenze etc. ai sensi della norma UNI10750).

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari e tecnici del settore operanti nell'area di Stintino e delle quotazioni immobiliari per il primo semestre dell'anno 2009 rilevate dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio è stata accertata una valutazione unitaria pari a 2.600,00 €/mq.



Si precisa che nella valutazione non sono stati presi in considerazione i beni mobili (come ad esempio scaffali per l'esposizione della merce, celle frigorifere, ecc.) in quanto asportabili e non espressamente indicati in sede di nomina della sottoscritta.

Pertanto si ritiene di poter attribuire all'abitazione la seguente valutazione: € /mq 2.600,00 x 63,79 mq = € 165.854,00 e approssimando € 166.000,00 (diconsi centosessantaseimila/00 euro).

## 2. Lotto 2 - Risposte ai quesiti.

### 2.1 Completezza della documentazione

Al fine della verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile, si è fatto riferimento alla Relazione Notarile redatta dal Dott. Enrica Ricetto - Notaio ed inoltre in data 19/08/2009 si è eseguito l'esame dei registri, documenti e certificati presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, dal quale si evince quanto segue:

*Immobilabile:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.T. al Foglio 3, particella 71, qualità fabbricato rurale, superficie 15 mq; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

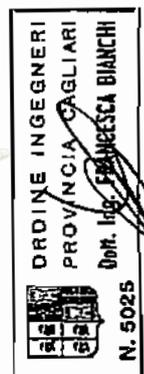
*Immobilabile:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificata al N.C.T. al Foglio 3, particella 327, qualità vigneto, classe 2, superficie 2.660 mq, reddito dominicale € 23,35, reddito agrario € 13,05; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

*Immobilabile:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.T. al Foglio 3, particella 489, qualità vigneto, classe 2, superficie 5.775 mq, reddito dominicale € 50,70, reddito agrario € 28,33; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

intestati a:

[REDACTED]

c.f. [REDACTED] 1000/1000 Piena Proprietà;



a seguito di atto di compravendita contro [redacted] rogito notaio Giovanni Rosetti in data 20/10/1992, rep. 20847/7751, trascritto a Cagliari il 05/11/1992, Cas. 24556, Art. 17021.

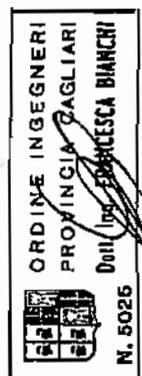
#### *Provenienza*

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti alla ditta [redacted] successione testamentaria contro [redacted] trascritta a Cagliari il 21/12/1988, Cas.29442, Art. 20599. (Vedi Relazione Notarile in atti).

#### *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*

Sull' immobile a carico di [redacted], c.f. [redacted] [redacted] a lui dante causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe, gravano le seguenti formolità:

- Ipoteca volontaria iscritta il 03/02/1994, Cas. 2307, Art. 328, di Lit. 6.845.000.000, a garanzia di mutuo condizionato di Lit. 3.422.268.500 della durata di 15 anni a favore di Bonco di Sardegna S.p.A., Cagliari 01564560900, rogito notaio Giovanni Rosetti del 02/02/1994, Rep. 23112, contro [redacted] nato [redacted]
- Annotamento di erogazione sommo, onnotato a Cagliari il 24/02/1995, Cas. 4953, Art. 1067, rogito notaio Giovanni Rosetti in data 20/01/1995, Rep. 24879;
- Annotamento di modifica contratto di mutuo, annotato a Cagliari il 09/01/2003, Cas. 609, Art. 52, rogito notaio Enrico Dolia in data 19/04/2002, Rep. 117871/22874;
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 30/04/1998, Cas. 10180, Art. 1518, di Lit. 800.000.000 a garanzia del credito di Lit. 500.000.000, a favore di Credito Italiano S.p.A., Genova 00348170101, decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 24/04/1998, Rep. 861/98, contro [redacted]
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 27/10/2005, Cas. 38441, Art. 7123, di € 310.000,00 a garanzia del credito di € 154.937,07, a favore



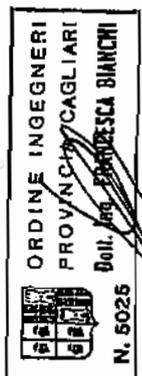
di Regione Autonoma della Sardegna, Cagliari 80002870923, decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 25/03/2003, Rep. 2577, contro [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 21/02/2006, Cas. 8013, Art. 1109, in rettifica di quella pubblicata il 27/10/2005 Art. 7123, di € 310.000,00 a garanzia del credito di € 154.937,07, a favore di Regione Autonoma della Sardegna, Cagliari 80002870923, decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 25/03/2003, Rep. 2577, contro [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto a Cagliari il 11/11/2008, Cas. 37791, Art. 25776, a favore di Banca di Sardegna S.p.A., Cagliari 01564560900, contro [REDACTED] nato a [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Cagliari il 02/02/2009, Cas. 3137, Art. 436, a favore di [REDACTED]

## 2.2 Descrizione del bene pignorato.

Appezamento di terreno con fabbricato rurale in pietra in Comune di Sant'Antioco, località "Su Pranu", a circa 3 Km dal centro abitato. Vi si accede mediante la strada comunale "Su Pranu" per Stognu Cirdu che si immette sulla Via Bolzono e Via Carducci.

L'intero lotto risulta essere recintato e confina con proprietà comunale e con strade poderali salvo altri (Vedi Allegato 2: foto n. 9,10,14); i terreni allo stato attuale sono incolti e non curati; sulla particella 489 insiste una costruzione in muratura di blocchi di calcestruzzo in fase di edificazione (Vedi Allegato 2: foto n. 11). La particella 71 risulta essere un rudere in pietra di cui rimangono esclusivamente alcune murature esterne (Vedi Allegato 2: foto n. 12,13).



Calcolo delle superfici*Lotto 2*

Fabbricato rurale (particella 71)	15 mq
Terreno (particella 327)	2.660 mq
Terreno (particella 489)	5.775 mq
<b>Totale superficie</b>	<b>8.450 mq</b>

**2.3 Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento.**

La descrizione attuale del bene (dati catastali, confini, etc.) coincide pressoché totalmente con la descrizione del bene contenuta nel pignoramento.

**2.4 Necessità di variazioni catastali.**

I suddetti immobili sono identificati al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco come segue:

*Immobilie:* al Foglio 3, particello 71, qualità fabbricato rurale, superficie 15 mq; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

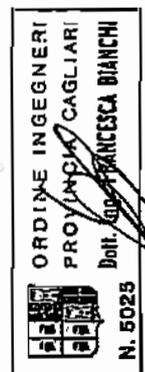
*Immobilie:* al Foglio 3, particella 327, qualità vigneto, classe 2, superficie 2.660 mq, reddito dominicale € 23,35, reddito agrario € 13,05; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

*Immobilie:* al Foglio 3, particella 489, qualità vigneto, classe 2, superficie 5.775 mq, reddito dominicale € 50,70, reddito agrario € 28,33; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

Non avendo riscontrato difformità della situazione attuale rilevata rispetto a quella catastale non è necessario procedere all'aggiornamento dei dati catastali.

**2.5 Strumento urbanistico comunale.**

In data 27/01/2010 la sottoscritta C.T.U. otteneva dal Comune di Sant'Antioco il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si evince che gli immobili distinti al N.C.T., al Foglio 3, particello 71, 327, 489 sono destinati dal P.U.C. vigente a zona *Zona E3-2b* (Zona Agricole dove sono ammesse attività



compatibili con gli usi consentiti negli ambiti di tutela 2b) (Vedi Allegato 4: Documentazione).

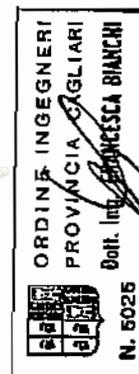
### *2.6 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.*

La sottoscritto C.T.U. in dato 27/01/2010, a seguito di richiesto di accesso agli atti con lettera A/R del 13/08/2009, acquisiva dal Comune di Sant'Antioco (Ufficio Tecnico) la seguente documentazione (Vedi Allegato 4: Documentazione):

- Concessione edilizia n. 56 del 13/03/1998 per la costruzione di una casa agricola previo la demolizione di fabbricato esistente e recinzione lotto di terreno da erigersi in località su Pranu su terreno distinto al N.C.T. al Fg. 3, mapp. 71,327,489;
- Deroga sulle distanze approvata con deliberazione del C.C. n°11 del 23/02/1998;
- Segnalazione di inizio lavori, prot. n° 002545 del 23/02/1999;
- Domanda di concessione per il completamento di un fabbricato agricolo, pratica edilizia n. 155 del 28/11/2008;
- Sospensione concessione alla pratica edilizia n. 155 del 28/11/2008.

Le operazioni peritali proseguivano in dato 12/12/2009 presso gli immobili soggetti a pignoramento siti in Sant'Antioco e la sottoscritta, coadiuvata da un collaboratore ed alla presenza del debitore il Sig. ██████ procedeva a rilevare tutte le misure e quant'altra ritenuta utile per conoscere la reali consistenze degli immobili.

Si fa presente che la concessione edilizia n. 56 del 13/03/1998 per la costruzione di una casa agricola previa la demolizione di fabbricato esistente e recinzione lotto di terreno da erigersi in località su Pranu su terreno distinta al N.C.T.al Fg. 3, mapp. 71,327,489 risulta essere scaduta; conseguentemente, le opere realizzate attualmente sono in difformità agli strumenti autorizzativi, ed è necessario procedere alla rimozione del fabbricato in fase di edificazione; il costo delle demolizioni è quantificato a corpo in € 2.000,00.



### *2.7 Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.*

Le caratteristiche degli immobili consentono la vendita in un unico lotto (Lotto 2).

### *2.8 Pignoramento pra quota e divisibilità dell'immobile in natura.*

La destinazione d'uso e la conformazione dei beni non consentono la suddivisione degli immobili senza determinarne una riduzione di valore, ai sensi dell'art. 557 del c.p.c., dall'art. 846 del c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

### *2.9 Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile.*

Dalla documentazione ottenuta e dal sopralluogo effettuato gli immobili risultano non occupati.

### *2.10 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Dalla documentazione ottenuta e dal sopralluogo effettuato gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

### *2.11 Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici e alberghieri; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.*

Sugli immobili in esame non risultano in essere vincoli di natura artistico, storico, alberghiera.

### *2.12 Esistenza di diritti demaniali.*

Sugli immobili in esame non risultano in essere vincoli di diritto demaniale.

### *2.13 Determinazione del valore dell'immobile*

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo detto *a valore di mercato*.



**Calcola Superficie****Superfici**

Superficie lorda lotto 2	8.450,00 mq
<b>Totale superficie</b>	<b>8.450,00 mq</b>

Nel caso in esame, il confronto con gli immobili simili di valore noto è stato condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, destinazione urbanistica etc. Per la valutazione è stato inoltre considerata la volumetria del rudere esistente.

Tale criterio consente di determinare il più probabile valore sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per mq di superficie (€/mq), applicato alla superficie lorda.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari e tecnici del settore operanti nell'area di Sant'Antioco, è stata accertata una valutazione unitaria pari a 3,50 €/mq.

Di conseguenza si ritiene di poter attribuire all'immobile la seguente valutazione: € /mq 3,50 x 8.450 mq = € 29.575,00.

Risulta necessario detrarre da tale valore, gli oneri per l'eliminazione del corpo di fabbrica costruito in assenza di titolo abilitativo:

- Demolizione fabbricato in fase di edificazione e smaltimento materiali di risulta: € 2.000,00.

Pertanto si ritiene di poter attribuire all'abitazione la seguente valutazione: € 29.575,00 - € 2.000,00 = € 27.575,00 e approssimando € 28.000,00 (diconsi ventottomila/00 euro).

**3. Lotto 3 - Risposte ai quesiti.****3.1 Completezza della documentazione**

Al fine della verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile, si è fatto riferimento alla Relazione Natarile redatta dal Dott. Errica Ricetto - Notaio ed inoltre in data 19/08/2009 si è eseguito l'esame dei registri, documenti e certificati presso



l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, dal quale si evince quanto segue:

*Immobilie:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.T. al Foglio 3, particella 87, qualità vigneto, classe 2, superficie 3.005 mq, reddito dominicale € 26,38, reddito agrario € 14,74; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

*Immobilie:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.T. al Foglio 3, particella 88, qualità fabbricato rurale, superficie 45 mq; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

*Immobilie:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.T. al Foglio 3, particella 466, qualità vigneto, classe 2, superficie 1.015 mq, reddito dominicale € 8,91, reddito agrario € 4,98; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

*Immobilie:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.T. al Foglio 3, particella 467, qualità vigneto, classe 2, superficie 2.785 mq, reddito dominicale € 24,45, reddito agrario € 13,66; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

*Immobilie:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.T. al Foglio 3, particella 468, qualità vigneto, classe 2, superficie 850 mq, reddito dominicale € 7,46, reddito agrario € 4,17; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

intestati a:

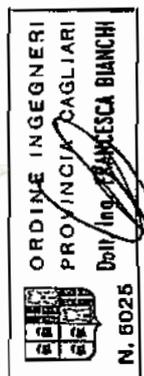
- [redacted] nato [redacted],  
c.f. [redacted] 00/1000 Piena Proprietà;

a seguito di atto di compravendita contro [redacted] rogito notaio Giovanni Rosetti in data 20/10/1992, rep. 20847/7751, trascritto a Cagliari il 05/11/1992, Cas. 24556, Art. 17021.

#### *Provenienza*

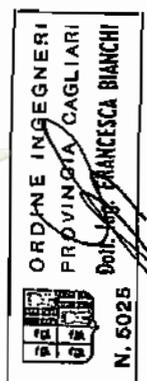
Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti alla ditta [redacted] tramite successione testamentaria contro [redacted] trascritta a Cagliari il 21/12/1988, Cas.29442, Art. 20599. (Vedi Relazione Notarile in atti).

#### *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*



Sull' immobile a carico di [REDACTED], c.f. [REDACTED] a lui dante causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe, gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta il 03/02/1994, Cas. 2307, Art. 328, di Lit. 6.845.000.000, a garanzia di mutuo condizionato di Lit. 3.422.268.500 della durata di 15 anni a favore di Banco di Sardegna S.p.A., Cagliari 01564560900, rogito notaio Giovanni Rosetti del 02/02/1994, Rep. 23112, contro [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED];
- Annotamento di erogazione samma, annotato a Cagliari il 24/02/1995, Cas. 4953, Art. 1067, rogito notaio Giovanni Rosetti in data 20/01/1995, Rep. 24879;
- Annotamento di modifica contratto di mutuo, annotato a Cagliari il 09/01/2003, Cas. 609, Art. 52, rogito notaio Enrico Dolia in data 19/04/2002, Rep. 117871/22874;
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 30/04/1998, Cas. 10180, Art. 1518, di Lit. 800.000.000 o garanzia del credito di Lit. 500.000.000, a favore di Credito Italiano S.p.A., Genova 00348170101, decreto ingiuntivo emessa dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 24/04/1998, Rep. 861/98, contro [REDACTED];
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 27/10/2005, Cas. 38441, Art. 7123, di €. 310.000,00 a garanzia del credito di € 154.937,07, a favore di Regione Autonoma della Sardegna, Cagliari 80002870923, decreto ingiuntivo emessa dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 25/03/2003, Rep. 2577, contro [REDACTED];
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 21/02/2006, Cas. 8013, Art. 1109, in rettifica di quella pubblicato il 27/10/2005 Art. 7123, di € 310.000,00 a garanzia del credito di € 154.937,07, a favore di Regione Autonoma della Sardegna, Cagliari 80002870923, decreto ingiuntivo



emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 25/03/2003, Rep. 2577, contro [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto a Cagliari il 11/11/2008, Cas. 37791, Art. 25776, a favore di Banco di Sardegna S.p.A., Cagliari 01564560900, contro [REDACTED] noto a [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Cagliari il 02/02/2009, Cas. 3137, Art. 436, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

### 3.2 Descrizione del bene pignorato.

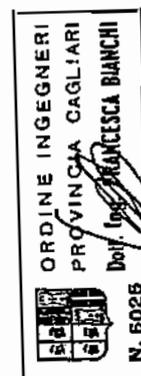
Appezamento di terreno con fabbricato rurale in pietra in Comune di Sant'Antioco, località Su Pranu, a circa 3 Km dal centro abitato. Vi si accede mediante la strada comunale "Su Pranu" per Stagnu Cirdu che si immette sulla Via Balzano e Via Carducci.

L'intero lotto risulta essere recintato e confina con proprietà comunale e con strade poderali salvo altri (Vedi Allegato 2: foto n. 15,16,17,20); i terreni allo stato attuale sono incolti e non curati. La particella 88 risulta essere un rudere in pietra di cui rimangono esclusivamente alcune murature esterne (Vedi Allegato 2: foto n. 18,19).

### Calcola delle superfici

#### Lotto 3

Terreno (particella 87)	3.005 mq
Fabbricato rurale (particella 88)	45 mq
Terreno (particella 466)	1.015 mq
Terreno (particella 467)	2.785 mq
Terreno (particella 468)	850 mq
<b>Totale superficie</b>	<b>7.700 mq</b>



### 3.3 Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento.

La descrizione attuale del bene (dati catastali, confini, etc.) coincide pressoché totalmente con la descrizione del bene contenuta nel pignoramento.

### 3.4 Necessità di variazioni catastali.

I suddetti immobili sono identificati al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco come segue:

*Immabile:* al Foglio 3, particella 87, qualità vigneto, classe 2, superficie 3.005 mq, reddito dominicale € 26,38, reddito agrario € 14,74; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

*Immabile:* al Foglio 3, particella 88, qualità fabbricato rurale, superficie 45 mq; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

*Immabile:* al Foglio 3, particella 466, qualità vigneto, classe 2, superficie 1.015 mq, reddito dominicale € 8,91, reddito agrario € 4,98; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

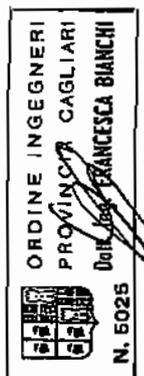
*Immabile:* al Foglio 3, particella 467, qualità vigneto, classe 2, superficie 2.785 mq, reddito dominicale € 24,45, reddito agrario € 13,66; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

*Immabile:* al Foglio 3, particella 468, qualità vigneto, classe 2, superficie 850 mq, reddito dominicale € 7,46, reddito agrario € 4,17; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985.

Non avendo riscontrato difformità della situazione attuale rilevata rispetto a quella catastale non è necessaria procedere all'aggiornamento dei dati catastali.

### 3.5 Strumento urbanistico comunale.

In data 27/01/2010 la sottoscritta C.T.U. otteneva dal Comune di Sant'Antioco il Certificato di Destinazione Urbanistico dal quale si evince che gli immobili distinti al N.C.T., al Foglio 3, particella 88, 466, 467 e 468 sono destinati dal P.U.C. vigente a zona *Zona H1* (Area di rispetto o destinata a particolare tutela) mentre l'immobile distinto al N.C.T., al Foglio 3, particella 87 è destinato dal P.U.C. vigente a zona *Zona E3-2b* (Zone Agricole dove sono



ammesse attività compatibili con gli usi consentiti negli ambiti di tutela 2b) (Vedi Allegato 4: Documentazione).

*3.6 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.*

Da quanto comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioca non risultano in atti eventuali progetti, concessioni e/o licenze edilizie.

*3.7 Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.*

Le caratteristiche degli immobili consentono la vendita in un unico lotto (Lotto 3).

*3.8 Pignoramento pro quota e divisibilità dell'immobile in natura.*

La destinazione d'uso e la conformazione dei beni non consentono la suddivisione degli immobili senza determinarne una riduzione di valore, ai sensi dell'art. 557 del c.p.c., dall'art. 846 del c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

*3.9 Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile.*

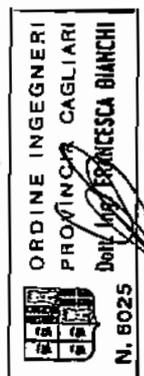
Dalla documentazione ottenuta e dal sopralluogo effettuato gli immobili risultano non occupati.

*3.10 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Dalla documentazione ottenuta e dal sopralluogo effettuato gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

*3.11 Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici e alberghieri; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.*

Sugli immobili in esame non risultano in essere vincoli di natura artistica, storica, alberghiera.



**3.12 Esistenza di diritti demaniali.**

Sugli immobili in esame non risultano in essere vincoli di diritto demaniale.

**3.13 Determinazione del valore dell'immobile**

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si adotta il metodo di stimo sintetico comparativo detto *a valore di mercato*.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Calcolo Superficie**

Superficie lordo lotto 3	7.700,00 mq
<b>Totale superficie</b>	<b>7.700,00 mq</b>

Nel caso in esame, il confronto con gli immobili simili di valore noto è stato condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, destinazione urbanistica etc. Per la valutazione è stato inoltre considerata la volumetria del rudere esistente.

Tale criterio consente di determinare il più probabile valore sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per mq di superficie (€/mq), applicato alla superficie lorda.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari e tecnici del settore operanti nell'area di Sant'Antioco, è stata accertata una valutazione unitaria pari a 3,50 €/mq.

Di conseguenza si ritiene di poter attribuire all'immobile la seguente valutazione: €/mq 3,50 x 7.700 mq = € 26.950,00.

Pertanto si ritiene di poter attribuire all'abitazione la seguente valutazione: € 26.950,00 e arrotondando € 27.000,00 (diconsi ventisettemila/00 euro).



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

26/58

Via Bernini, 14 - 09129 Cagliari - Tel.070495371 Cell.3286193890 e-mail:bianchi@fiscali.it

#### 4. Lotto 4 - Risposte ai quesiti.

##### 4.1 *Completezza della documentazione*

Al fine della verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile, si è fatto riferimento alla Relazione Notorile redatta dal Dott. Enrico Ricetto - Notaio ed inoltre in data 19/08/2009 si è eseguito l'esame dei registri, documenti e certificati presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, dal quale si evince quanto segue:

*Immobilie:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.T. al Foglio 1, particella 186 (ex 60/a e 59/a), qualità ente urbano, superficie 2.947 mq; dati derivanti da: variazione identificativi per allineamento mappe del 12/11/1993 n. 123833.1/1993 in atti dal 01/09/2005 (prot. n. CA0202944);

*Immobilie:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.T. al Foglio 1, particella 108, qualità vigneto, classe 2, superficie 70 mq; reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,34, dati derivanti da: riordino fondiario del 01/01/1999 n.9.DEM.1/1999 in atti dal 18/09/2003 (prot. n. 384443);

*Immobilie:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.T. al Foglio 1, particella 194 (ex 107/c), qualità seminativa, classe 4, superficie 66 mq; reddito dominicale € 0,09, reddito agrario € 0,05, dati derivanti da: riordino fondiario del 01/01/1999 n.9.DEM.1/1999 in atti dal 18/09/2003 (prot. n. 384443);

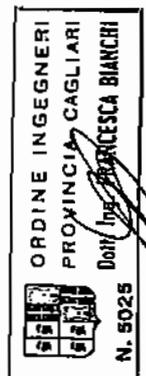
*Immobilie:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.E.U. al Foglio 1, particella 209, località Stagnu Cirdu piano T; cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale € 402,84; dati derivanti da: Variazione nel classamento del 13/04/1990 n.26B1 .2/1990 in atti dal 20/01/2009 (prot. n. CA0025662).  
intestati a:

- [REDACTED]

c.f. [REDACTED] 1000/1000 Piena Proprietà;

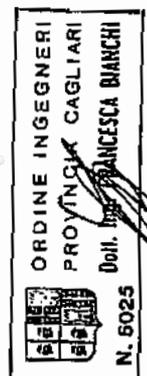
a seguito di atto di compravendita contra [REDACTED] rogito notaio Ugo Pisalini in data 18/07/1980, rep. 42339/30879, trascritto a Cagliari il 25/07/1980, Cas. 14588, Art. 12158.

*Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*



Sull' immobile a carico di [REDACTED], c.f. [REDACTED] o lui dante corso per i rispettivi periodi risultanti dallo storico sopra riportato, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe, gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontario iscritto il 03/02/1994, Cos. 2307, Art. 328, di Lit. 6.845.000.000, a garanzia di mutuo condizionato di Lit. 3.422.268.500 dello durata di 15 anni a favore di Banco di Sardegna S.p.A., Cagliari 01564560900, rogito notaio Giovanni Rosetti del 02/02/1994, Rep. 23112, contro [REDACTED] nato [REDACTED]
- Annotamento di erogazione somma, annotato a Cagliari il 24/02/1995, Cos. 4953, Art. 1067, rogito notaio Giovanni Rasetti in data 20/01/1995, Rep. 24879;
- Annotamento di modifica contratto di mutuo, annotato a Cagliari il 09/01/2003, Cas. 609, Art. 52, rogito notaio Enrico Dalia in data 19/04/2002, Rep. 117871/22874;
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 30/04/1998, Cos. 10180, Art. 1518, di Lit. 800.000.000 a garanzia del credito di Lit. 500.000.000, a favore di Credito Italiana S.p.A., Genova 00348170101, decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 24/04/1998, Rep. 861/98, contro [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 27/10/2005, Cas. 38441, Art. 7123, di €. 310.000,00 a garanzia del credito di € 154.937,07, a favore di Regione Autonoma della Sardegna, Cagliari 80002870923, decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 25/03/2003, Rep. 2577, contro [REDACTED] il [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale, iscritto a Cagliari il 21/02/2006, Cas. 8013, Art. 1109, in rettifica di quella pubblicata il 27/10/2005 Art. 7123, di € 310.000,00 a garanzia del credito di € 154.937,07, a favore di Regione Autonoma della Sardegna, Cagliari 80002870923, decreto ingiuntiva



- emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 25/03/2003, Rep. 2577, contro [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto a Cagliari il 11/11/2008, Cas. 37791, Art. 25776, a favore di Banco di Sardegna S.p.A., Cagliari 01564560900, contro [REDACTED] nato a [REDACTED]
  - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Cagliari il 02/02/2009, Cas. 3137, Art. 436, a favore di [REDACTED]

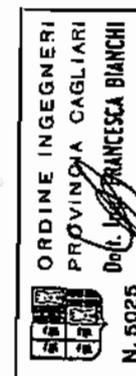
#### 4.2 Descrizione del bene pignorato.

L'immobile in oggetto ricade nel Comune di Sant'Antioco in località Stagnu Cirdu e dista circa 4 Km dal centro abitato. Percorrendo la strada comunale "Su Pranu" che si innesta sulla Via Balzano e Via Carducci si raggiunge l'immobile dopo circa m 3000. Si tratta di una zona pianeggiante a ridosso del costa, caratterizzata prevalentemente da unità abitative di tipo agricola ed è priva di attività commerciali e servizi vari. La costruzione, camposta da un piano fuoriterza, insiste su un lotto recintato e adibito prevalentemente a verde ad esclusione di un piccolo fabbricato per il ricovero delle auto e macchine agricole (Vedi Allegato 2: foto n. 28). Nell'appezzamento di giardino antistante la casa vi è una piscina scoperta di piccole dimensioni (Vedi Allegato 2: foto n. 27,49). L'accesso al bene avviene direttamente dalla la strada comunale "Su Pranu". (Vedi Allegato 2: foto n. 21,22,23,24,25,26,29)

Le particelle 108 e 194 sono separate dal restante lotto da una fascia di terreno appartenente alle Ferrovie Meridionali Sarde (F.M.S.).

L'immobile è disposta su un livello con piano soppalcato in legno e differenze di quote tra vani della stesso piano.

Al piano terra con accesso dal loggiato sono presenti sei vani: soggiorno, cucina, due camere, due bagni oltre un disimpegno (Vedi Allegato 2: foto n. 32,33,...38). Trattasi di vani di forma regolare dotati di buona aerazione e illuminazione naturale.



La distribuzione e l'orientamento dei vani risultano con precisione dalle planimetrie allegate. (Vedi Allegata 1: Planimetrie)

La copertura è di tipo a falda con manto di copertura in tegole. Al piano terra sono presenti due loggiati pavimentati come meglio specificato nelle planimetrie allagate. (Vedi Allegato 2: foto n. 30,31)

Il bagno 1 (Vedi Allegata 2: foto n. 36) a cui si accede dal disimpegno è di forma rettangolare; il pavimento ed il rivestimento sono in grès parcellanato di colore verde. Sono presenti i seguenti sanitari in vetrochina di colore bianco: vaso a sedere con cassetta di scarica, bidet, lavaba e doccia con rubinetteria per l'erogazione di acqua calda e fredda.

Il bagno 2 (Vedi Allegato 2: foto n. 37,38) a cui si accede dal disimpegno è di forma rettangolare; il pavimento ed il rivestimento sono in grès porcellanato di colore arancio. Sono presenti i seguenti sanitari in vetrochina di colore bianco: vaso a sedere con cassetta di scarica, bidet, lavabo e vasca con rubinetteria per l'erogazione di acqua calda e fredda.

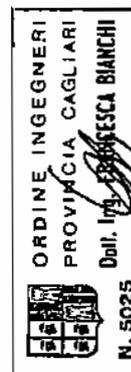
Dalla zona soppalcata del soggiorno si accede ad un sottotetto allo stato grezzo con un'altezza media tale da non renderlo abitabile (Vedi Allegato 2: foto n. 39,40).

L'altezza dei vani al piano terra nell'area soppalcata è m 2,62, mentre nella zona soggiorno e cucina l'altezza è variabile tra i m 3,33 e m 4,47.

### Calcolo delle superfici

#### *Piano terra*

Soggiorno	40,61 mq
Cucina	18,56 mq
Camera 1	13,54 mq
Camera 2	16,39 mq
Disimpegno	3,21 mq
Bagno 1	4,21 mq
Bagno 2	4,81 mq
<b>Totale superficie (al netto di tamponature e tramezzi)</b>	<b>101,33 mq</b>



*Piana Soppalcata*

Soppalco	66,84 mq
<hr/>	
<i>Totale superficie (al netto di tamponature e tramezzi)</i>	<i>66,84 mq</i>
<i>Loggiati</i>	
Loggiato 1	14,38 mq
Loggiato 2	39,59 mq
<hr/>	
<i>Totale superficie loggiati</i>	<i>53,97 mq</i>
<i>Giardino</i>	
Superficie giardino	3.083 mq
<hr/>	
<i>Totale superficie giardino</i>	<i>3.083 mq</i>

*Caratteristiche tecniche - costruttive e finiture.*

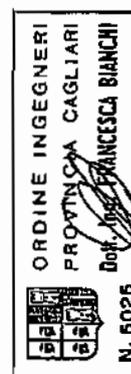
*Struttura:* struttura portante in blocchi forati con intercapedine d'aria, tamponature in mattoni laterizi, tramezzature in mattoni laterizi spessore cm 10, solaio in latero - cemento;

*Finiture:* intonaco civile, tinteggiatura con tempera lavabile, pavimento in grès porcellanato; le cucine ed i bagni sono dotati di rivestimento parietale fino a circa m 2,30 di altezza con piastrelle in grès porcellanato, nelle altre camere è presente uno zoccolino battiscopa in grès ceramico. Lo scolo di accesso al soppalco è in legno. (Vedi Allegato 2: foto n. 41). Nella cucina è presente un forno a legno ed, inoltre, sono presenti due caminetti: uno nel vano adibito o soggiorno con finiture in legno ed in laterizio che riprendono le rifiniture ed i rivestimenti presenti nella sala; ed uno nel vano adibito camera 2 con finiture in legno (Vedi Allegato 2: foto n. 46,47,48).

Nel giardino sono presenti due loggiati pavimentati in cotto con copertura in legno e rivestimento in tegole. Nel loggiato 1 è presente un barbecue (Vedi Allegato 2: foto n. 30,31,50).

*Infissi:*

Serramenti esterni in legno con persiane in legno e dotati di lastra singola di vetro non a tenuta d'aria in buono stato di conservazione, parte interne di buona fattura a battente unico costituite da un telaio in legno, di circa 4 cm di spessore (Vedi Allegato 2: foto n. 42,43).



*Impianti:* l'impianto elettrico è realizzato sotto trocchia con canalette del tipo corrugato in PVC con idonei conduttori di rame di adeguata sezione, completo di interruttori, deviatori e commutatori, nonché di prese da 10 e 16 A con contatore e interruttore generale magnetotermico a scatto automatico. Impianto idrico sotto traccia presumibilmente in tubatura in rame. E' presente l'impianto di riscaldamento con radiatori di tipo autonomo con caldaia (Vedi Allegato 2: foto n. 44,45). Non risulta presente la dichiarazione di conformità degli impianti idrico - sanitaria ed elettrico ai sensi del Decreto del ministero della sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37.

*Stato di conservazione dell'immobile.*

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, versa in ottimo stato di conservazione.

*4.3 Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuto nel pignoramento.*

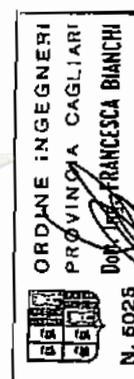
La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) coincide pressoché totalmente con la descrizione del bene contenuta nel pignoramento.

*4.4 Necessità di variazioni catastali.*

I suddetti immobili sono identificati al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco come segue:

*Immobile:* al Foglio 1, particella 186 (ex 60/a e 59/a), qualità ente urbano, superficie 2.947 mq; dati derivanti da: variazione identificativi per allineamento mappe del 12/11/1993 n. 123833.1/1993 in atti dal 01/09/2005 (prot. n. CA0202944);

*Immobile:* al Foglio 1, particella 108, qualità vigneto, classe 2, superficie 70 mq; reddito dominicale € 0,61, reddito agraria € 0,34, dati derivanti da: riordino fondiario del 01/01/1999 n. 9.DEM.1/1999 in atti dal 18/09/2003 (prot. n. 384443);





#### **4.6 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.**

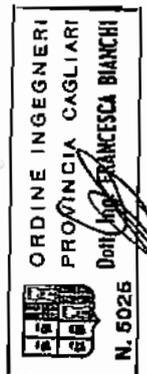
La sottoscritta C.T.U. in data 27/01/2010, a seguito di richiesta di accesso agli atti con lettera A/R del 13/08/2009, acquisiva dal Comune di Sant'Antioco (Ufficio Tecnico) la seguente documentazione (Vedi Allegato 4: Documentazione):

- Concessione edilizia n. 215 del 26/09/1980;
- Domanda di concessione per un fabbricato, pratica edilizia n. 173 del 19/06/1979, prot. n° 006561;
- Segnalazione di ultimazione lavori del 20/01/1982;
- Domanda di concessione in sanatoria relativa ad un fabbricato agricolo od uso ricovero macchine agricole, pratica edilizia n. 87 del 14/06/1994, prot. n° 007018
- Comunicazione di diniego di concessione di esecuzione lavori edili alla pratica edilizia n. 87 del 14/06/1994; prat. n° 87 del 14/07/1994 .

Le operazioni peritali proseguivano in data 12/12/2009 presso gli immobili soggetti a pignoramento siti in Sant'Antioco e la sottoscritta, coadiuvata da un collaboratore ed alla presenza del debitore il Sig. ██████████, procedeva a rilevare tutte le misure e quant'altro ritenuto utile per conoscere la reale consistenza dell'immobile.

Rispetto agli elaborati allegati alla concessione edilizia, con la quale si approva la costruzione dell' immobile sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il fabbricato per il ricovero delle auto e macchine agricole risulta realizzato in assenza di titolo abilitativi, in quanto la domanda di concessione edilizia in sanatoria, come precedentemente enunciato, non è stata accolta e conseguentemente è illegittimo;
- la piscina è stata realizzata in assenza di titolo abilitativi e conseguentemente è illegittima;
- i loggiati sono stati realizzati con dimensioni differenti rispetto a quanto previsto dalla concessione edilizia, per complessivi mq 53,97 a fronte dei mq 25 autorizzati.



Tali opere illegittimamente realizzate, non risultano sanabili ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale – Legge Regionale 25 novembre 2004, n. 8 – Allegato alla delibera G.R. n. 36/7 del 05 settembre 2006.

Il costo delle lavorazioni per il ripristino dello stato dei luoghi è stato così quantificato:

- Demolizione fabbricato ricovero macchine agricole e smaltimento materiali di risulta: € 2.000,00;
- Demolizione piscina, smaltimento materiali di risulta e ripristino terreno: € 4.500,00;
- Parziale demolizione dei loggiati: € 1.000,00.

#### *4.7 Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.*

Le caratteristiche dell'immobile consentono la vendita dell'immobile in un unico lotto (Lotto 4).

#### *4.8 Pignoramento pro quota e divisibilità dell'immobile in natura.*

La destinazione d'uso e la conformazione dell'immobile non consentono la suddivisione dell'immobile senza determinarne una riduzione di valore, ai sensi dell'art. 557 del c.p.c., dall'art. 846 del c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

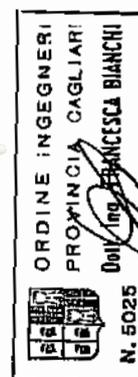
#### *4.9 Accertamento della stato di occupazione dell'immobile.*

Dalla documentazione ottenuta e dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta attualmente occupato dal debitore.

#### *4.10 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Dalla documentazione ottenuta e dal sopralluogo effettuato l'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

#### *4.11 Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici e alberghieri; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.*



Sull'immobile in esame non risultano in essere vincoli di natura artistica, storico, alberghiera; non sono altresì esistenti gli oneri relativi alle parti condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4.12 Esistenza di diritti demaniali.

Sull'immobile in esame non risultano in essere vincoli di diritto demaniale.

#### 4.13 Determinazione del valore dell'immobile

Al fine della definizione del valore di mercato si è quindi proceduto alla determinazione della superficie commerciale ai sensi della Norma UNI 10750.

*"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*

*le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)."*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Calcola Superficie commerciale

#### Superfici coperte

Superficie lorda piano terra 129,73 mq

#### Superfici ponderate

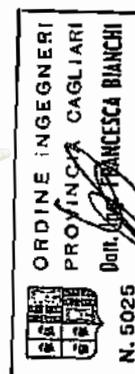
Superficie ponderata piano soppalcato (mq 68,14 al 10%) 6,81 mq

Superficie ponderata loggiati (mq 25,00 al 35%)\* 8,75 mq

Superficie ponderata giardino (mq 3.083 al 10%) 308,30 mq

**Superficie commerciale totale 453,59 mq**

*\* La superficie si intende relativa a quella autorizzata dalla concessione edilizia e non quella effettivamente rilevata.*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo detto *a valore di mercato*.

Tale criterio consente di determinare il più probabile valore sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

Nel caso in esame, il confronto con gli immobili simili di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato delle specifiche caratteristiche di ubicazione, consistenza, vetustà, stato d'uso e di manutenzione, funzionalità distributiva e finiture.

Il parametro di riferimento (€/mq) si intende applicata alla superficie lorda commerciale (comprensiva di tramezzi, tamponature, pertinenze etc. ai sensi della norma UNI10750).

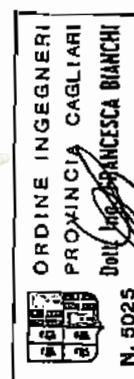
Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari e tecnici del settore operanti nell'area di Sant'Antioco e delle quotazioni immobiliari per il primo semestre dell'anno 2009 rilevate dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio è stata accertata una valutazione unitaria pari a 1.150,00 €/mq.

Di conseguenza si ritiene di poter attribuire all'immobile la seguente valutazione:  $\text{€/mq } 1.150,00 \times 453,59 \text{ mq} = \text{€ } 521.628,50$ .

Risulta necessario detrarre da tale valore, gli oneri per l'eliminazione dei corpi di fabbrica costruiti in assenza di titolo abilitativo:

- Demolizione fabbricato ricovero macchine agricole e smaltimento materiali di risulta: € 2.000,00;
- Demolizione piscina, smaltimento materiali di risulta e ripristino terreno: € 4.500,00.
- Demolizione parziale laggiati, smaltimento materiali di risulta: € 1.000,00.

Pertanto si ritiene di poter attribuire all'abitazione la seguente valutazione:  $\text{€ } 521.628,50 - \text{€ } 7.500,00 = \text{€ } 514.128,50$  e, approssimando, € 515.000,00 (dicansi cinquecentaquindicimila/00 euro).



## 5. Lotto 5 - Risposte ai quesiti.

### 5.1 *Completezza della documentazione*

Al fine della verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile, si è fatto riferimento alla Relazione Notarile redatta dal Dott. Enrico Ricetto - Notaio ed inoltre in data 19/08/2009 si è eseguito l'esame dei registri, documenti e certificati presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, dal quale si evince quanto segue:

*Immobile:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.T. al Foglio 1, particella 183 (ex 58/a), qualità seminativo, classe 4, superficie 4.340 mq, reddito dominicale € 5,60, reddito agrario € 3,36; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

*Immobile:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.T. al Foglio 1, particella 187 (ex 59/b), qualità seminativo, classe 4, superficie 1.060 mq; reddito dominicale € 1,37, reddito agrario € 0,82, dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

*Immobile:* in Comune di Sant' Antioco (CI) identificato al N.C.T. al Foglio 1, particella 104, qualità seminativo, classe 4, superficie 1.610 mq, reddito dominicale € 2,08, reddito agrario € 1,25; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

intestati a:

- [REDACTED], nato [REDACTED]

c.f. [REDACTED] 1000/1000 Piena Proprietà;

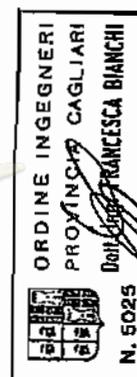
a seguito di atto di compravendita contro [REDACTED]

[REDACTED] rogito notaio Vittorio Giua Marassi in data 03/10/1983, rep. 26930/3981, trascritto a Cagliari il 28/10/1983, Cas. 22438, Art. 18171.

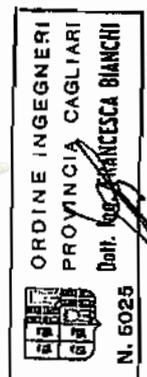
### *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*

Sull'immobile a carico di [REDACTED]

[REDACTED] a lui dante causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe, gravano le seguenti formalità:



- Ipoteca volontaria iscritta il 03/02/1994, Cas. 2307, Art. 328, di Lit. 6.845.000.000, a garanzia di mutua condizionata di Lit. 3.422.268.500 della durata di 15 anni a favore di Banca di Sardegna S.p.A., Cagliari 01564560900, rogito notaio Giovanni Rosetti del 02/02/1994, Rep. 23112, contro [REDACTED] il [REDACTED]
- Annotamento di erogazione somma, annotato a Cagliari il 24/02/1995, Cas. 4953, Art. 1067, rogito notaio Giovanni Rosetti in data 20/01/1995, rep. 24879;
- Annotamento di modifica contratto di mutuo, annotato a Cagliari il 09/01/2003, Cas. 609, Art. 52, rogito notaio Enrico Dolia in data 19/04/2002, Rep. 117871/22874;
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 30/04/1998, Cas. 10180, Art. 1518, di Lit. 800.000.000 a garanzia del credito di Lit. 500.000.000, a favore di Credito Italiano S.p.A., Genova 00348170101, decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 24/04/1998, Rep. 861/98, contro [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 27/10/2005, Cas. 38441, Art. 7123, di €. 310.000,00 a garanzia del credito di € 154.937,07, a favore di Regione Autonoma della Sardegna, Cagliari 80002870923, decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 25/03/2003, Rep. 2577, contro [REDACTED] il [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 21/02/2006, Cas. 8013, Art. 1109, in rettificata di quella pubblicata il 27/10/2005 Art. 7123, di € 310.000,00 a garanzia del credito di € 154.937,07, a favore di Regione Autonoma della Sardegna, Cagliari 80002870923, decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 25/03/2003, Rep. 2577, contro [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare trascritto a Cagliari il 11/11/2008, Cos. 37791, Art. 25776, a favore di Banca di Sardegna S.p.A., Cagliari



01564560900, contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta o Cagliari il 02/02/2009, Cas. 3137, Art. 436, a favore di [REDACTED]

### 5.2 Descrizione del bene pignorato.

Appezamento di terreno in Comune di Sant'Antioco, località "Su Pranu", o circo 4 Km dal centro abitato. Vi si accede mediante la strada comunale " Su Pranu" per Stagnu Cirdu che si immette sulla Via Bolzano e Via Carducci.

L'intero lotto non risulta essere recintata e confina con proprietà [REDACTED] e con strade poderali salvo altri; i terreni allo stata attuale sono incolti e non curati. (Vedi Allegato 2: foto n. 51,52,53,54).

### Calcolo delle superfici

#### Lotto 5

Terreno (particella 183)	4.340 mq
Terreno (particella 187)	1.060 mq
Terreno (particella 104)	1.610 mq
<b>Totale superficie</b>	<b>7.010 mq</b>

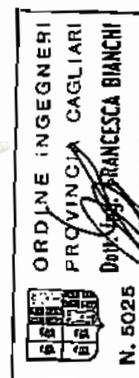
### 5.3 Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento.

La descrizione attuale del bene (dati catastali, confini, etc.) coincide pressoché totalmente con la descrizione del bene contenuta nel pignoramento.

### 5.4 Necessità di variazioni catastali.

I suddetti immobili sono identificati al N.C.T. del Comune di Sant'Antioco come segue:

*Immobile:* al Foglio 1, particella 183 (ex 58/a), qualità seminativo, classe 4, superficie 4.340 mq, reddito dominicale € 5,60, reddito agrario € 3,36; dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;



*Immobile:* al Foglio 1, particella 187 (ex 59/b), qualità seminativa, classe 4, superficie 1.060 mq; reddito dominicale € 1,37, reddito agrario € 0,82, dati derivanti da: impianto meccanografico del 14/05/1985;

*Immobile:* al Foglio 1, particella 104, qualità seminativo, classe 4, superficie 1.610 mq, reddito dominicale € 2,08, reddito agrario € 1,25; dati derivanti da: impianto meccanografica del 14/05/1985;

A seguito delle discrepanze tra le particelle indicate nell'Atto di pignoramento immobiliare e quelle indicate sulla cartografia dell'Agenzia del Territorio, si è proceduto alla richiesta di riallineamento catastale, previa autorizzazione del Giudice del 21/11/2009, notificata in data 12/01/2010. I dati così aggiornati, hanno permesso di individuare univocamente le nuove denominazioni delle particelle in esame.

#### *5.5 Strumento urbanistico comunale.*

In data 27/01/2010 la sottoscritto C.T.U. otteneva dal Comune di Sant'Antioca il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si evince che gli immobili distinti al N.C.T., al Faglio 1, particella 183 (ex 58/a), 187 (ex 59/b) e 104 sono destinati dal P.U.C. vigente a zona *Zona HI* (Area di rispetto o destinato a particolare tutela) (Vedi Allegato 4).

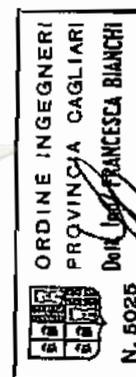
#### *5.6 Conformità dello costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.*

Da quanto comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioco non risultano in atti eventuali progetti, concessioni e/o licenze edilizie.

#### *5.7 Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.*

Le caratteristiche degli immobili consentono la vendita in un unico lotto (Lotto 5).

#### *5.8 Pignoramento pro quota e divisibilità dell'immobile in natura.*



La destinazione d'uso e la conformazione dei beni non consentono la suddivisione degli immobili senza determinarne una riduzione di valore, ai sensi dell'art. 557 del c.p.c., dall'art. 846 del c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

#### 5.9 *Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile.*

Dalla documentazione ottenuta e dal sopralluogo effettuato gli immobili risultano non occupati.

#### 5.10 *Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Dalla documentazione ottenuta e dal sopralluogo effettuato gli immobili non risultano occupati dal coniuge separata o dall'ex coniuge.

#### 5.11 *Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici e alberghieri; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.*

Sugli immobili in esame non risultano in essere vincoli di natura artistica, storica, alberghiera.

#### 5.12 *Esistenza di diritti demaniali.*

Sugli immobili in esame non risultano in essere vincoli di diritto demaniale.

#### 5.13 *Determinazione del valore dell'immobile*

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libera mercato, si adotta il metodo di stima sintetica comparativo detta *a valore di mercato*.

#### *Calcolo Superficie*

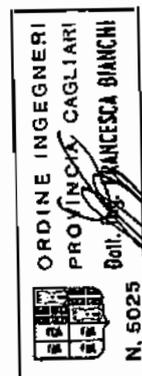
##### *Superfici*

Superficie lorda lotto 5

7.010,00 mq

**Totale superficie**

**7.010,00 mq**



Nel caso in esame, il confronto con gli immobili simili di valore noto è stato condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, destinazione urbanistica etc.

Tale criterio consente di determinare il più probabile valore sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per mq di superficie (€/mq), applicato alla superficie lorda.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari e tecnici del settore operanti nell'area di Sant'Antioco, è stata accertata una valutazione unitaria pari a 2,50 €/mq.

Di conseguenza si ritiene di poter attribuire all'immobile la seguente valutazione: €/mq 2,50 x 7.010 mq = € 17.525,00.

Pertanto si ritiene di poter attribuire all'abitazione la seguente valutazione: € 17.525,00 e arrotondando € 18.000,00 (diconsi diciottomila/00 euro).

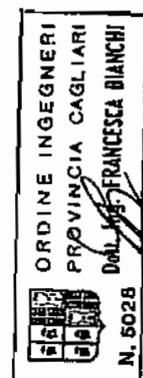
## 6. Lotto 6 Risposte ai quesiti.

### 6.1 *Completezza della documentazione*

Al fine della verifica della completezza della documentazione, ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile, si è fatto riferimento alla Relazione Notarile redatta dal Dott. Enrico Ricetto - Notaio ed inoltre, in data 19/08/2009 si è eseguito l'esame dei registri, documenti e certificati presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, dal quale si evince quanto segue:

*Immibile:* terreni siti in Comune di San Giovanni Suergiu, di superficie complessiva pari a mq 154.915, identificati al N.C.T. al Faglio 10, alle seguenti particelle:

- 429	superficie	1.720 mq	Derivante da frazionamento n. 1646.1/1980 in atti dal 05/02/1996
- 444	superficie	1.155 mq	Derivante da frazionamento n. 1646.1/1980 in atti dal 05/02/1996
- 453	superficie	710 mq	Derivante da frazionamento n. 1646.1/1980 in atti dal 05/02/1996
- 462	superficie	20 mq	Derivante da frazionamento n. 1646.1/1980 in atti dal 05/02/1996
- 645 (ex 435)	superficie	4.890 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 646 (ex 435)	superficie	45 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 641 (ex 715)	superficie	540 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 642 (ex 715)	superficie	3.055mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009



- 637 (ex 717)	superficie	775 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 638 (ex 717)	superficie	2.390 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 633 (ex 719)	superficie	1.360 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 634 (ex 719)	superficie	3.050 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 629 (ex 480)	superficie	24.695 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 630 (ex 480)	superficie	3.960 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 720	superficie	7.550 mq	Derivante da frazionamento n. 1646.1/1980 in atti dal 05/02/1996
- 504	superficie	16.780 mq	Derivante da Riordino fondiario n.32.1/1999 in atti dal 14/08/2003
- 1204 (ex 419)	superficie	7.395 mq	Derivante da Tipo Mappale n.401195.1/1995 in atti dal 11/12/2009
- 1205 (ex 419)	superficie	6.020 mq	Derivante da Tipo Mappale n.401195.1/1995 in atti dal 11/12/2009
- 643 (ex 434)	superficie	4.220 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 644 (ex 434)	superficie	135 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 639 (ex 714)	superficie	1.000 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 635 (ex 716)	superficie	1.350 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 636 (ex 716)	superficie	2.115 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 631 (ex 718)	superficie	1.800 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 632 (ex 719)	superficie	2.135 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 473	superficie	14.585 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 628 (ex 473)	superficie	8.120 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 501	superficie	24.815 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 627 (ex 501)	superficie	420 mq	Derivante da frazionamento n. 2595.1/1989 in atti dal 15/12/2009
- 1206 (ex 567)	superficie	8.010 mq	Derivante da Tipo Mappale n.401195.1/1995 in atti dal 11/12/2009
- 1034 (ex 566)	superficie	100 mq	Derivante da Tipo Mappale n. 22081.1/1994 in atti dal 16/06/2008

*N.B.:*

- la particella 1205 è attualmente censita al N.C.E.U.;
- limitatamente alle particelle 473 e 501, la superficie indicata è stata dedotta partendo dalla superficie originaria, modificata o seguita del nuovo frazionamento, in quanto l'Agenzia del Territorio non ha, a tutt'oggi, aggiornato la situazione catastale.

intestati a:

- [REDACTED]

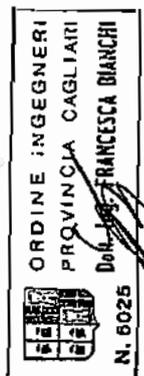
c.f. [REDACTED] 1000/1000 Piena Proprietà.

*Provenienza*

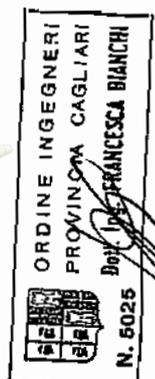
L'immobile è costituito negli anni mediante atti di compravendita e acquisizioni ereditarie, così riassunte:

- atto di compravendita a favore di [REDACTED], contro eredi [REDACTED] e eredi [REDACTED] contro [REDACTED]

14/58



- Francesca, a rogito del Dott. Antonio Loi in data 26/07/1955, rep. 31830/9078, trascritta a Cagliari il 20/08/1955, cas. 8930, art. 7880, vol.2922/80;
- atto di compravendita a favore di [redacted] contro [redacted] a rogito del Dott. Albino Vallebona in data 09/11/1958, n.929, trascritto a Cagliari il 26/11/1958, cas. 14035, art. 12560;
  - atto di compravendita a favore di [redacted] contro eredi [redacted], contro [redacted] contro [redacted] contro eredi [redacted] e contro [redacted] a rogito del Dott. Paolo Maciotta in data 14/04/1960, rep. 19081/1700, trascritta a Cagliari il 19/04/1960, cas. 4839, art. 3985;
  - rinuncia all'eredità di [redacted], deceduto [redacted] contro [redacted] trascritta a Cagliari il 20/09/1978, cas. 14124, art. 11618;
  - divisione amichevole con estrazione a sorte a favore di [redacted] contro i figli [redacted] a rogito del not. Pietro Alagna, in data 12/11/1980, rep. 100280, trascritta a Cagliari il 05/12/1980, cas. 22944, art. 18955;
  - divisione amichevole con estrazione a sorte a favore di [redacted] trascritta a Cagliari il 05/12/1980, cas. 22945, art. 18956;
  - divisione amichevole con estrazione a sorte a favore di [redacted] a rogito del not. Pietro Alagna, in data 12/11/1980, rep. 100280, trascritta a Cagliari il 05/12/1980, cas. 22952, art. 18963;
  - atto di successione legittima a favore dei figli [redacted] depositato all'Ufficio del Registro di Iglesias in data 05/09/1978, den. 72, vol. 495, trascritta a Cagliari il 10/09/1981, cas. 19501, art.16301;



- atto di compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e contro [REDACTED] come comunione di bene personale, rogito not. Giovanni Rasetti in data 19/12/1990, rep. 17189/6006, trascritta a Cagliari il 10/01/1991, cas.1062, art.900;
- atto di compravendita a favore di Enel S.p.A., contra [REDACTED] a rogito del not. Giovanni Rosetti in data 18/11/1994, rep. 25184, trascritta a Cagliari il 09/12/1994, cas. 25184, art.16924.

#### *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*

Sugli immobili a carico di [REDACTED] c.f. [REDACTED], a lui dante causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe, gravano le seguenti formalità:

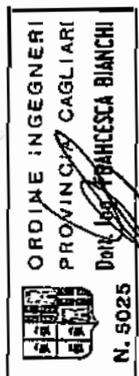
- Ipoteca volontaria iscritta il 03/02/1994, cas. 2307, art. 328, di Lit. 6.845.000.000, a garanzia di mutuo condizionato di Lit. 3.422.268.500 della durata di 15 anni a favore di Banco di Sardegna S.p.A., Cagliari 01564560900, rogito notaio Giovanni Rosetti del 02/02/1994, rep. n. 23112, contro [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED]
- Annotamento di eragazione a saldo, annotata a Cagliari il 24/02/1995, cas. 4953, art. 1067, rogito notaio Giovanni Rosetti in data 20/01/1995, Rep. 24879;
- Annotamento di modifica contratto di mutuo agrario, annotata a Cagliari il 09/01/2003, cas. 609, art. 52, rogito not. Enrico Dalia in data 19/04/2002, Rep. 117871/22874;
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 30/04/1998, cas. 10108, art. 1518, di Lit. 800.000.000 a garanzia del credito di Lit. 500.000.000, a favore di Credito Italiano S.p.A., Genova 00348170101, a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari in data 24/04/1998, Rep. 861/98, contro [REDACTED]



- Ipoteca volontaria, iscritta a Cagliari il 14/07/1999, cas. 20198, art. 3705, di Lit. 2.220.384.000 a garanzia di 36 effetti cambiari, a favore di Panittica Pugliese S.p.A. - Banì 03999940723 -, a seguito di scrittura privata autenticata con rogito not. Assunto Larocca in data 08/07/1999, rep. 56886;
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 27/10/2005, cas. 38441, art. 7123, di € 310.000,00 a garanzia del credito del credito di € 154.937,07, a favore di Regione Autonoma della Sardegna - Cagliari 80002870923 -, a seguito del decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 25/03/2003, rep. 2577;
- Ipoteca giudiziale, iscritta a Cagliari il 21/02/2006, cas. 8013, art. 1109, di € 310.000,00 a garanzia del credito del credito di € 154.937,07, in rettifica di quella pubblicata il 27/10/2005, art. 7123, per aver erroneamente indicato i dati catastali, a favore di Regione Autonoma della Sardegna - Cagliari 80002870923 -, a seguito del decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 25/03/2003, rep. 2577;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Cagliari il 11/11/2008, cas. 37791, art. 25776, a favore di Banco di Sardegna S.p.A. - Cagliari 01564560900 -, a seguito dell'ingiunzione dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 06/09/2008, rep.1383/2008;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Cagliari il 02/02/2009, Cas. 3137, Art. 436, a favore di [REDACTED]

### 6.2 Descrizione del bene pignorato.

L'appezzamento di terreno, di superficie complessiva pari a mq 156.955, è sito in Comune di San Giovanni Suergiu, località Maquarba, nei pressi della costa. E' stato utilizzato per la realizzazione di un impianto di acquacoltura, per l'allevamento, la lavarazione e lo vendita di prodotti ittici (Vedi Allegato 2: foto n. 55,56,57...,80).



L'accesso all'area avviene direttamente dalla strada interpodereale che, dalla frazione di Matzaccara, porta alla S.S. 126.

La distribuzione e l'orientamento dei fabbricati e degli impianti risultano con precisione dalla planimetria allegata alla richiesta di concessione (Vedi Allegato 4).

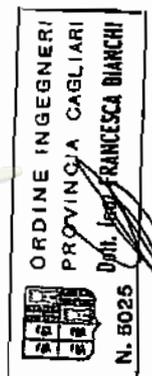
Sono presenti:

- due fabbricati: uno adibito a casa del custode e uno a magazzino, laboratorio per la preparazione dei prodotti ittici e uffici;
- un fabbricato contenente i gruppi di misura dell'Enel;
- le vasche, i bacini d'acqua e tutti gli impianti funzionali ai tipi di lavorazioni sopra indicate.

Come si evince dalla documentazione fotografica, la superficie dell'appezzamento è totalmente asservita allo svolgimento delle processi lavorativi descritti, con una buona organizzazione degli spazi e dei corpi di fabbrica.

*Strutture:* l'area, come già precisata, è sede di un'azienda ittica e sono presenti:

- un fabbricato adibito a casa del custode;
- un fabbricato adibito a magazzino, laboratorio per la preparazione dei prodotti ittici e uffici;
- un fabbricato contenente i gruppi di misura dell'Enel;
- n. 80 vasche di allevamento troncocaniche;
- n. 39 vasche di allevamento rettangolari;
- bacino di decantazione;
- bacino di accumulo e riserva acque alimentazione impianto;
- stazioni di adduzione acqua per impianto;
- tettoia per riparo automezzi;
- canale di decantazione uscita acque impianto;
- vasca per riconversione colturale vangole;
- viabilità interna dell'azienda eseguita in tout-venant e pietrisco;
- recinzioni metalliche e cancelli.



*Impianti:* sono presenti tutti gli impianti funzionali alla conduzione della azienda quali:

- impianti di adduzione, distribuzione e scarico delle acque;
- impianti completi di ossigenazione con ossigeno liquido;
- impianti di illuminazione, comprensivi di torre faro;
- quadri elettrici di distribuzione.

Stato di conservazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, versa in ottimo stato di conservazione.

*6.3 Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento.*

La descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) coincide pressoché totalmente con la descrizione del bene contenuta nel pignoramento.

*6.4 Necessità di variazioni catastali.*

L'immobile risulta registrato al N.C.T. al Foglio 10, mapp. al foglio e alle particelle elencate precedentemente. A seguito delle discrepanze tra le particelle indicate nell'Atto di pignoramento immobiliare e quelle indicate sulla cartografia dell'Agenzia del Territorio, si è proceduto alla richiesta di riallineamento catastale, previa autorizzazione del Giudice del 21/11/2009, notificata in data 12/01/2010. I dati, così aggiornati, hanno permesso di individuare univocamente le nuove denominazioni delle particelle in esame.

*6.5 Strumento urbanistico comunale.*

Come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica n. 06 del 27/01/2010, (Vedi Allegato 4), rilasciato del Comune di San Giovanni Suergiu - Ufficio Tecnico, Servizio Urbanistica, i terreni ricadono parte in "Zona E - Agricola" e parte in "Zona H - Fascia Costiera".



### **6.6 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.**

Il sottoscritto C.T.U. acquisivo dal Comune di San Giovanni Suergiu la seguente documentazione (Vedi Allegato 4):

- Concessione edilizia n. 45, protico edilizia n.45, protocollo n. 2224 del 23/04/1992, relativa ai lavori di "Nuovo impianto di acquacoltura con nuovi fabbricati in località Maquarbo", rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune in data 29/10/1992;
- Copia conforme all'originale di Computo metrico estimativo per la quantificazione delle opere per la realizzazione dell'impianto di acquacoltura, redatto dall'ing. Raffoele Iannelli; il computo metrico riporta il nulla-osto di accettazione del documento da parte della Regione Autonoma della Sardegna in data 24/09/1992;
- Richiesta di autorizzazione di variante, prot. 5302, del 27/07/1994 e relativi elaborati grafici;
- Concessione edilizia in variante, concessione n. 45, del 29/10/1992, protocollo in uscita 5302 del 28/07/1994, per una migliore gestione dell'impianto, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune in data 02/11/1994;
- Certificato di Ultimazione dei lavori ai sensi della Legge 05/11/1971 n. 1086 del 26 giugno 2006, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune in data 15/09/1997;
- Autorizzazione di agibilità, pratica edilizia n. 45/1992, prot. 8743/01, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune in data 13/12/2001;
- Denuncia di Inizio Attività, prot. n. 8514, per la realizzazione di lavori di ammodernamento igienico sanitario dell'impianto, in data 31/10/2006 e relativi elaborati grafici;
- Denuncia di Inizia Attività, prot. n. 7467 per la realizzazione di lavori di ammodernamento igienico sanitaria dell'impianto, in data 12/09/2008.

Le operazioni peritali proseguivano in data 21/11/2009 presso l'immobile soggetta a pignoramento sito in San Giovanni Suergiu e la sottoscritta, coadiuvata da un collaboratore, alla presenza del custode dell'impianto il Sig.



██████████ autorizzato dal proprietario, procedeva a rilevare tutte le misure e quant'altro ritenuto utile per conoscere la reale consistenza dell'immobile.

Diversamente da quanto indicato nell'Atto di pignoramento, si rileva, nei terreni indicati, la presenza di due corpi di fabbrica. Questi fabbricati fanno parte degli elaborati progettuali che hanno consentito la trasformazione del fondo agrario in una azienda produttiva, modificando, di fatto, la natura (e il valore) dei terreni.

#### *6.7 Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.*

Considerato che l'area è sede un'azienda produttiva e che, di conseguenza ogni parte della stessa è funzionale nonché indispensabile all'attività, non è possibile procedere alla divisione dell'immobile in ulteriori lotti ed è quindi valutata in un unico lotto (Lotto 6).

#### *6.8 Divisibilità dell'immobile in natura.*

La destinazione d'uso e la conformazione dell'immobile, sede di un'attività produttiva, non consentono la suddivisione dell'immobile senza determinarne una riduzione di valore, ai sensi dell'art. 557 del c.p.c., dall'art. 846 del c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078.

#### *6.9 Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile.*

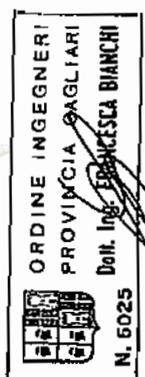
Dalla documentazione ottenuta e dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta sede della società a nome di ██████████

#### *6.10 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Dalla documentazione ottenuta e dal sopralluogo effettuato l'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

#### *6.11 Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici e alberghieri; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.*

Sull'immobile in esame non risultano in essere vincoli di natura artistica, storica, alberghiera.



### 6.12 Esistenza di diritti demoniaci.

L'area in esame ricade, per mq 140, sull'appezzamento contraddistinto catastalmente al foglio 10, particella 437 (ex 103 d), intestato al Demanio dello stato.

### 6.13 Determinazione del valore dell'immobile

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libera mercato, si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo detto *o valore di mercato* e il metodo del *valore di surrogazione*.

Il criterio del valore di mercato consente di determinare il più probabile valore sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

Tale metodologia è stata applicata per la determinazione del valore del terreno libero di tutte le sovrastrutture e impianti realizzati negli anni a servizio dell'azienda ittica.

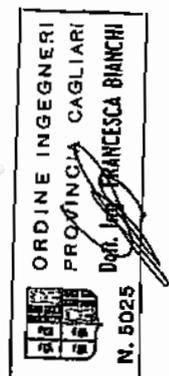
Nel caso in esame, il confronto con gli immobili simili di valore noto è stato condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, destinazione urbanistica etc.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari e tecnici del settore operanti nell'area di San Giovanni Suergiu, è stata accertata una valutazione unitaria pari a 2,00 €/mq.

Di conseguenza si ritiene di poter attribuire al terreno la seguente valutazione:  
 $\text{€/mq } 2,00 \times 154.915,00 \text{ mq} = \text{€ } 309.830,00$ .

Il metodo del *valore di surrogazione* è stato applicato per la determinazione del valore delle strutture e degli impianti realizzati a servizio dell'azienda ittica, partendo dal valore di costruzione attuale in ragione della vetustà e dell'obsolescenza funzionale.

Tuttavia non si può prescindere dal fatto, che sulla struttura, dalla costruzione ad oggi, sono stati effettuati periodici interventi di manutenzione ordinaria nonché specifici interventi di ammodernamento, tali da bilanciare gli effetti dovuti alla vetustà ed all'obsolescenza tecnologica.



Sulla base delle succitate considerazioni è stato accertato un valore degli immobili, delle strutture e degli impianti realizzati complessivamente pari a € 5.200.533,04.

Pertanto si ritiene di poter attribuire all'intera lotto la seguente valutazione:

- € 309 830,00 limitatamente al terreno;
- € 5.200.533,04 limitatamente agli immobili, delle strutture e agli impianti realizzati a servizio dell'azienda ittica;

per complessivi € 5.510.363,04 e approssimanda € 5.511.000,00 (diconsi cinquemilionicinquecentoundicimila/00 euro).

#### 7. Valutazione complessiva dei beni.

Sulla base di quanto precedentemente rilevato la valutazione complessiva dei beni in comune tra le parti è così costituita:

Beni Immobili	Valutazione €
Lotto 1	166.000,00
Lotto 2	28.000,00
Lotto 3	27.000,00
Lotto 4	515.000,00
Lotto 5	18.000,00
Lotto 6	5.511.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>6.265.000,00</b>

(diconsi: seimilioni duecentosessantacinquemila/00)



**8. Conclusioni.**

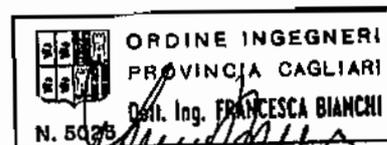
La sottoscritto Dott. Ing. Francesco Bianchi, avendo assolto il mandato affidatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

Cagliari, 18 febbraio 2010

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Francesca Bianchi



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 9. Elenco degli allegati.

- *Allegato 1*

Planimetrie

- *Allegato 2*

Documentazione Fotografica

- *Allegato n. 3a*

Documentazione catastale

- *Allegato n. 3b*

Ispezioni ipotecarie

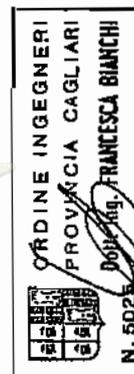
- *Allegato n. 4*

Documentazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

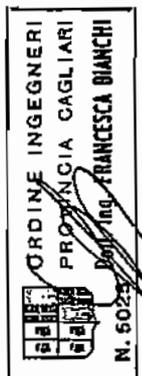
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



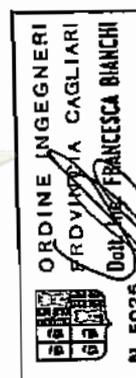
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

Premessa.....	2
<b>1. Lotto 1 - Risposte ai quesiti. ....</b>	<b>6</b>
1.1 <i>Completezza della documentazione.....</i>	6
1.2 <i>Descrizione del bene pignorato. ....</i>	7
1.3 <i>Conformità tra la descrizione del bene e quello contenuta nel pignoramento. ....</i>	10
1.4 <i>Necessità di variazioni catastali.....</i>	10
1.5 <i>Strumento urbanistico comunale. ....</i>	11
1.6 <i>Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. ....</i>	11
1.7 <i>Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti. ....</i>	11
1.8 <i>Pignoramento pro quota e divisibilità dell'immobile in natura. ....</i>	11
1.9 <i>Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile. ....</i>	12
1.10 <i>Provvedimento di assegnazione della cosa coniugale. ....</i>	12
1.11 <i>Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici e alberghieri; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. ....</i>	12
1.12 <i>Esistenza di diritti demaniali.....</i>	12
1.13 <i>Determinazione del valore dell'immobile ....</i>	12
<b>2. Lotto 2 - Risposte ai quesiti. ....</b>	<b>14</b>
2.1 <i>Completezza della documentazione.....</i>	14
2.2 <i>Descrizione del bene pignorato. ....</i>	16
2.3 <i>Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento. ....</i>	17
2.4 <i>Necessità di variazioni catastali. ....</i>	17
2.5 <i>Strumento urbanistico comunale. ....</i>	17
2.6 <i>Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. ....</i>	18
2.7 <i>Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.....</i>	19
2.8 <i>Pignoramento pro quota e divisibilità dell'immobile in natura. ....</i>	19
2.9 <i>Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile. ....</i>	19
2.10 <i>Provvedimento di assegnazione della cosa coniugale. ....</i>	19
2.11 <i>Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici e alberghieri; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....</i>	19
2.12 <i>Esistenza di diritti demaniali.....</i>	19
2.13 <i>Determinazione del valore dell'immobile ....</i>	19
<b>3. Lotto 3 - Risposte ai quesiti. ....</b>	<b>20</b>
3.1 <i>Completezza della documentazione.....</i>	20
3.2 <i>Descrizione del bene pignorato. ....</i>	23
3.3 <i>Conformità tra la descrizione del bene e quello contenuta nel pignoramento. ....</i>	24
3.4 <i>Necessità di variazioni catastali. ....</i>	24
3.5 <i>Strumento urbanistico comunale.....</i>	24



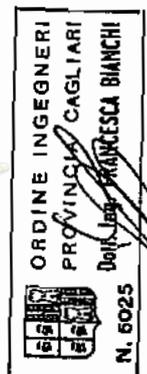
3.6	<i>Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative..</i>	25
3.7	<i>Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.....</i>	25
3.8	<i>Pignoramento pro quota e divisibilità dell'immobile in natura.....</i>	25
3.9	<i>Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile.....</i>	25
3.10	<i>Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.....</i>	25
3.11	<i>Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici e alberghieri; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....</i>	25
3.12	<i>Esistenza di diritti demaniali.....</i>	26
3.13	<i>Determinazione del valore dell'immobile.....</i>	26
4.	<b>Lotto 4 - Risposte ai quesiti.....</b>	27
4.1	<i>Completezza della documentazione.....</i>	27
4.2	<i>Descrizione del bene pignorato.....</i>	29
4.3	<i>Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento... </i>	32
4.4	<i>Necessità di variazioni catastali.....</i>	32
4.5	<i>Strumento urbanistico comunale.....</i>	33
4.6	<i>Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative..</i>	34
4.7	<i>Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.....</i>	35
4.8	<i>Pignoramento pro quota e divisibilità dell'immobile in natura.....</i>	35
4.9	<i>Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile.....</i>	35
4.10	<i>Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.....</i>	35
4.11	<i>Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici e alberghieri; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....</i>	35
4.12	<i>Esistenza di diritti demaniali.....</i>	36
4.13	<i>Determinazione del valore dell'immobile.....</i>	36
5.	<b>Lotto 5 - Risposte ai quesiti.....</b>	38
5.1	<i>Completezza della documentazione.....</i>	38
5.2	<i>Descrizione del bene pignorato.....</i>	40
5.3	<i>Conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento... </i>	40
5.4	<i>Necessità di variazioni catastali.....</i>	40
5.5	<i>Strumento urbanistico comunale.....</i>	41
5.6	<i>Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative..</i>	41
5.7	<i>Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.....</i>	41
5.8	<i>Pignoramento pro quota e divisibilità dell'immobile in natura.....</i>	41
5.9	<i>Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile.....</i>	42
5.10	<i>Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.....</i>	42
5.11	<i>Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici e alberghieri; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....</i>	42
5.12	<i>Esistenza di diritti demaniali.....</i>	42
5.13	<i>Determinazione del valore dell'immobile.....</i>	42



6.	<b>Lotto 6 Risposte ai quesiti.....</b>	<b>43</b>
6.1	<i>Completezza della documentazione.....</i>	43
6.2	<i>Descrizione del bene pignorato.....</i>	47
6.3	<i>Conformità tra lo descrizione del bene e quello contenuta nel pignoramento... ..</i>	49
6.4	<i>Necessità di variazioni catastali.....</i>	49
6.5	<i>Strumento urbanistico comunale.....</i>	49
6.6	<i>Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative..</i>	50
6.7	<i>Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.....</i>	51
6.8	<i>Divisibilità dell'immobile in natura.....</i>	51
6.9	<i>Accertamento dello stato di occupazione dell'immobile.....</i>	51
6.10	<i>Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.....</i>	51
6.11	<i>Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici e alberghieri; esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....</i>	51
6.12	<i>Esistenza di diritti demaniali.....</i>	52
6.13	<i>Determinazione del valore dell'immobile.....</i>	52
7.	<b>Valutazione complessiva dei beni.....</b>	<b>53</b>
8.	<b>Conclusioni.....</b>	<b>54</b>
9.	<b>Elenco degli allegati.....</b>	<b>55</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

08/08

Via Berna, 14 - 09129 Cagliari - Tel.070495371 - Cell.3286193890 e-mail:bianchiff@tiscali.it