Top. Geo.

Studio Tecnico del Geom. Alessio Saja
Via Cortoghiana 36/B
09122 Cagliari CA
Tel. xxxxxx
Email alessiosaja@gmail.com
alessio.saja@geopec.it
P.I. 02643290923 - C.F. xxxxx

Cagliari, li 11/04/2018

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Comune di Castiadas

Immobile sito in Loc. San Pietro - Podere n. 22

Tribunale Ordinario di Cagliari

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. n. *550/2015*

contro xxxxxxx

promosso da Banco di Sardegna

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Ill.mo Dottor Enzo Luchi, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale Civile Ordinario di Cagliari;

Con Ordinanza della S.V. il sottoscritto Geometra Alessio Saja, nato xxxxx, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Cagliari con studio professionale in Cagliari, Via Cortoghiana 36/B, venne nominato C.T.U. con provvedimento in data 12/09/2017 e con verbale di giuramento della procedura immobiliare esecutiva N.R.G.E.I. n° 550/2015, Cron. 2295/17; in tal giorno prestava giuramento secondo la formula di rito e gli veniva affidato l'incarico consistente in diversi quesiti che si riassumono in operazioni di verifica, acquisizione, accertamenti dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

Le considerazioni che seguono nascono dalla minuziosa considerazione dei singoli quesiti esposti nel mandato del Giudice dell'Esecuzione.

Oggetto di pignoramento sono 4 immobili distinti catastalmente:

Terreno – NCT Foglio 57 mappale 1254

Fabbricato adibito a ristorante pizzeria – NCEU Foglio 57 mappale 1253

Fabbricato adibito ad abitazione – NCEU Foglio 57 mappale 1257

Fabbricato adibito ad abitazione – NCEU Foglio 57 mappale 1256

Quesito n. 1

Il Consulente

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

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

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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

Risposta quesito n. 1

E' presente il certificato notarile che comunque ho provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari e si riporta per estratto le iscrizioni e trascrizioni riferite all'ultimo ventennio, inerenti gli immobili oggetto di trasferimento.

Si **allega l'atto di quietanza** e rinuncia a riservato dominio su fondo assegnato in attuazione della Riforma fondiaria stipulato da ETFAS a favore di XXXXtrascritto a Cagliari il **23/03/1983** cas. 6687 art. 5638 e annotato a Cagliari il 04/05/1983 cas. 9626 art. 817/818.

ISCRIZIONE CONTRO del **30/07/2007** - Registro Particolare 6061 Registro Generale 31364
Pubblico ufficiale FADDA UGO Repertorio 7005/2790 del 25/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CASTIADAS(CA)
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del **28/12/2015** - Registro Particolare 27904 Registro Generale 35396
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 6786/2015 del 03/12/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASTIADAS(CA)

Nel fascicolo non sono presenti incongruità in merito alle certificazioni, tuttavia si allega tutta la documentazione catastale aggiornata inerente gli immobili in esame.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica.

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Quesito n. 2

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

Risposta quesito n. 2

Gli immobili si trovano tutti censiti al seguente indirizzo:

Comune di Castiadas
Podere 22 - Loc. San Pietro
09040 – Castiadas (CA)

Caratteristiche interne ed esterne:

Locale Ristorante ***Foglio 57 mappale 1253*** - Tale locale si presenta finemente ristrutturato e in buone condizioni di utilizzo. Infatti presenta conservate le caratteristiche costruttive dell'epoca, trattandosi di ex stalle inerenti i cavalli delle guardie carcerarie dell'ex carcere di Castiadas in loc. Centrale.

Tale fabbricato infatti risale al 1900 e nel corso degli anni è stato trasformato. La struttura portante è in muratura di pietra coerente, solaio in legno e copertura del tipo a tetto, in tegola.

Internamente i locali sono accoglienti, le murature della sala pranzo sono del tipo faccia a vista in pietra, gli altri ambienti sono intonacati e tinteggiati, dando un tocco di modernità alla struttura tradizionale che è ben evidente. Logicamente dato che trattasi di ex stalla gli ambienti sono stati adattati all'ultimo utilizzo dello stesso e pertanto presenta diverse aperture e corridoi di collegamento che dividono in due il locale senza molto criterio progettuale.

Sono stati condotti di recente alcuni lavori di ristrutturazione che ha coinvolto il locale pizzeria e ristorazione. Nello stesso ambiente sono presenti alcune stanze da letto autonome comprensive di servizio igienico esclusivo, dove alloggiano attualmente i dipendenti in sede stabile dell'azienda, ovvero i figli del proprietario dell'immobile.

Esternamente si presenta in discreto stato di conservazioni anche se la copertura presenta importanti distacchi di manto di copertura, infatti sono evidenti anche dalle foto aeree

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

numerosi “buchi” nella copertura che favoirisce l’infiltrazione d’acqua indebolendo l’intera struttura e il controsoffitto/solaio che separa tale copertura cob gli ambienti sottostanti.

Locale Abitazione ***Foglio 57 mappale 1257*** - Questo locale abitativo è di più recente realizzazione, rispetto al precedente immobile descritto.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature in muratura, i solai sono di latero-cemento e la copertura a tetto con manto di tegole.

Internamente l’edificio si presenta in buone condizioni di conservazione con pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco. Gli infissi sono in PVC finto legno di colore verde acqua con persiane esterne. Le porte interne sono in legno.

I bagni risultano in buone condizioni, sia i sanitari che i rivestimenti si presentano di buona fattura e posa. Le foto allegate testimoniano il buono stato di conservazione descritto.

Esternamente le murature sono intonacate e tinteggiate con uno spugnato di colore giallo/senape.

Locale Abitazione ***Foglio 57 mappale 1256*** - Tale immobile è interamente edificato in legno, con struttura in legno e copertura a tetto in legno.

Le porte sono anch’esse in legno, così come gli infissi.

I pavimenti sono in legno.

Le parti comuni sono esclusivamente le strade di accesso ai vari immobili che comunque insistono come servitù sul fondo mappale 1254 anch’esso oggetto di esecuzione immobiliare.

I confini catastali sono:

Del mappale 1254:

A Nord con mappale 66 – stesso proprietario

A Est con mappale 54/1259 – stesso proprietario

A Sud con mappale 472 – Demanio dello stato

A Ovest con mappale 465 – ETFAS

Del mappale 1256/1253/1257

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Su tutti i lati con il mappale 1254 e parzialmente con i mappali 1259-54 dello stesso proprietario.

Terreno ***Foglio 57 mappale 1254*** - questo grande appezzamento di terreno si trova attualmente utilizzato per la conduzione agricola dai residenti del complesso. Anche se non iscritti come coltivatori diretti, sono presenti diverse colture arboree che ne differenziano il reddito.

Nella tavola che né descrive lo stato di fatto allegata alla presente relazione, è indicata la differenziazione di colture praticate.

Quesito n. 3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta quesito n. 3

In merito al presente quesito si sostiene che, gli immobili identificati nell'atto di pignoramento del 27/11/2015 corrispondono a quanto edificato sui lotti, con la precisazione che nell'atto di pignoramento non viene indicato il podere con il numero 22. Comunque i dati catastali, l'indicazione della proprietà, consentono la facile identificazione del bene. In realtà l'indicazione del podere corrisponde all'indicazione della via con il relativo numero civico. Pertanto la situazione presente è quella indicata con la lettera B del quesito sopra riportato.

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Quesito n. 4

proceda, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Risposta quesito n. 4

Non si rende necessario in quanto, l'attuale accatastamento delle unità immobiliari ben identificano l'immobile nella loro totalità attuale.

Quesito n. 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Con la Riforma Fondiaria, l'ETFAS Ente di Sviluppo in Sardegna, è stato assegnato prima al sig. XXXX e al figlio XXXXpoi, degli immobili facenti parte di pertinenze della Colonia Penale di Castiadas. Questi immobili comprendevano terreni e un fabbricato attualmente adibito a ristorante pizzeria.

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Tutti i terreni assegnati per una estensione totale di Ha 17.15.75 (mq 171.575,00) venivano utilizzati dal conduttore come pertinenti all'attività agricola e per la coltivazione diretta del suolo e delle sue materie prime.

Dall'accesso agli atti effettuato nel Comune di Castiadas, l'unico atto edilizio autorizzativo è la Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 08 del 15/12/1986, inerente la ristrutturazione del fabbricato ad uso trattoria ed abitazione in località San Pietro. Tale atto autorizzativo fa riferimento al locale oggi destinato a ristorante pizzeria la cui costruzione è avvenuta nei primi del 1900.

Successivamente a tale atto autorizzativo non risultano esserci altre autorizzazioni dal 1986 ad oggi in relazione alle proprietà del sig. xxxxxx.

Nessuno dei fabbricati edificati sembra essere conforme allo strumento urbanistico, il recente accatastamento eseguito nel 2015 rispecchia con fedeltà lo stato dei luoghi.

In particolare dal sopralluogo effettuato in sede di CTU, rilevati tutti gli immobili, sono determinate le seguenti difformità (per il lotto di terreno si riportano le considerazioni urbanistiche):

Lotto Terreno - Foglio 57 mappale 1254

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato, tale intero lotto ricade nel PUC adottato e non ancora approvato in via definitiva, come zona F2 – H per la realizzazione di volumetrie a carattere turistico ricettiva e relativi servizi connessi.

La sua destinazione urbanistica conforme al PPR è invece quella F turistica inerente la costruzione alberghiera a minimo 4 stelle.

Tutto ciò viene definito previa convenzione a partecipazione pubblica o privata, per la realizzazione degli interventi sopra descritti, pertanto in assenza di Piano attuativo e della relativa convenzione, non saranno consentiti ampliamenti volumetrici ma solo manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione senza ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti.

In tale lotto non sono presenti edifici.

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

SCHEMA COLTURE MAPPALE 1254

Scala 1:2000

Per la sua valutazione monetaria, si farà riferimento al valore di trasformazione in quanto tale lotto se pur non immediatamente edificabile, ha una sua potenzialità edificatori.

Gli indici sono i seguenti:

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Gli indici volumetrici che saranno oggetto della pianificazione attuativa sono riportati nella seguente tabella:

ZONA F	MQ	MC/MQ	MC	% RIC	%RES	MC RIC	MC RES
F2-a	94.298	0,153	14.428	20%	80%	2.886	11.542
F2-b	175.275	0,120	21.033	54%	46%	11.358	9.675
F2-c	368.141	0,120	44.177	54%	46%	23.856	20.321
F2-d	97.346	0,140	13.629	100%	0%	13.629	0
F2-e	34.171	0,140	4.784	20%	80%	957	3.827
F2-f	138.568	0,125	17.321	20%	80%	3.464	13.857
F2-g	108.767	0,125	13.596	20%	80%	2.719	10.877
F2-h	186.209	0,125	23.276	20%	80%	4.655	18.621
F2-i	28.611	0,136	3.891	20%	80%	778	3.113
F2-l	170.311	0,125	21.289	20%	80%	4.258	17.031
F2-m	80.854	0,136	10.996	20%	80%	2.199	8.797
F2-n	2.946.056	0,152	447.800	20%	80%	89.560	358.240
F2-o	96.803	0,160	15.488	30%	70%	4.647	10.842
F2-p	50.511	0,040	2.020	100%	0%	2.020	0
TOTALE	4.575.920		653.728			166.985	486.743

Per l'esecuzione degli interventi edilizi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

Dc = 5,00 m le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo 5,00 m con pareti finestrate. La distanza minima tra due edifici non in aderenza, non potrà essere inferiore a m 10,00, se con almeno una delle pareti finestrate.

Df = 10,00 m

Hmax = 7,00 m (per le strutture alberghiere)

Hmax = 6,00 m (per le strutture residenziali)

It = Vd. tabella sopra riportata

If = 0,40 mc/mq (l'indice fondiario massimo)

S = 50% della superficie territoriale dovrà essere destinata a spazi per attrezzature d'interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il **60%** di tali aree devono essere pubbliche.

Fabbricato Ristorante Pizzeria - Foglio 57 mappale 1253

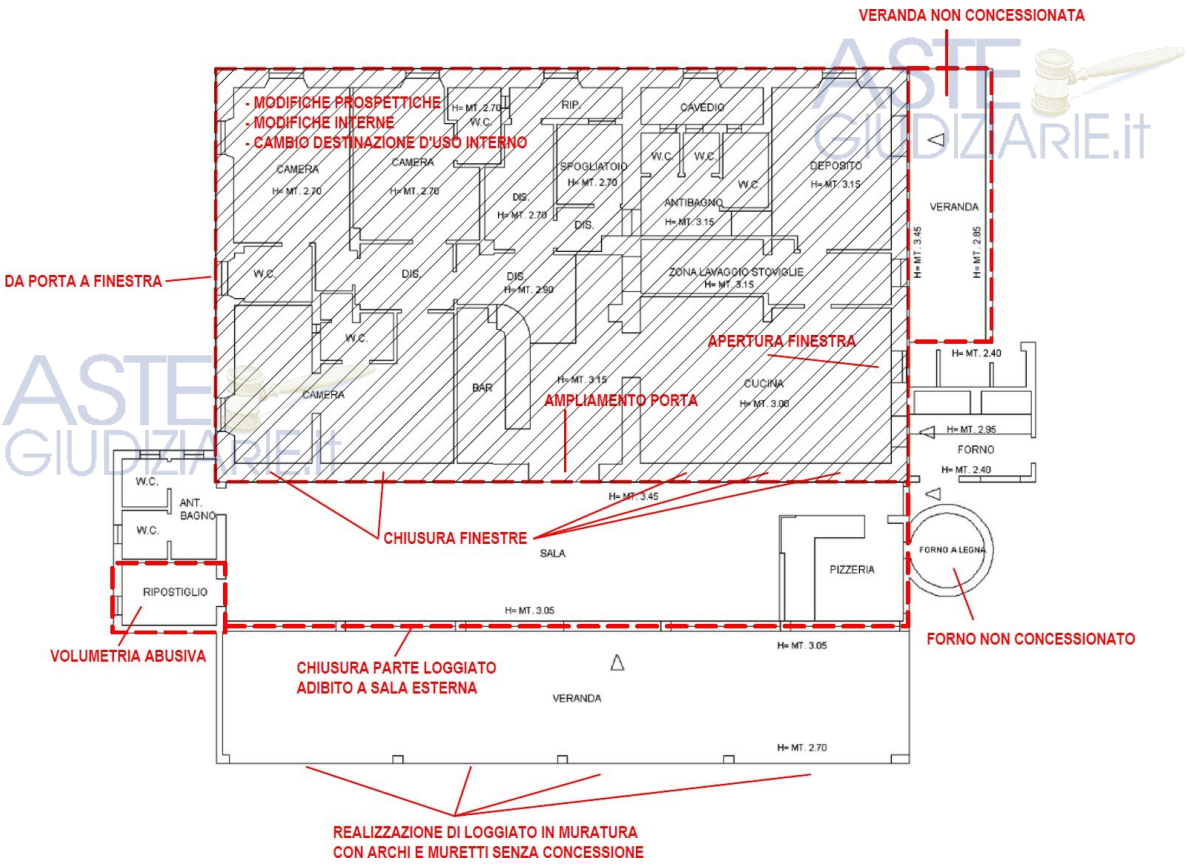
La sua edificazione è conforme alla destinazione urbanistica allegata a Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) dato che trattasi di zona G3, ma si evidenziano le difformità urbanistico-edilizie:

- Modifiche prospettiche, chiusura di finestre frontali, realizzazione di sala esterna con elementi in muratura e chiusura parziale di essa con elementi in alluminio, trasformazione di porte in finestre ecc..
- Modifiche interne, diversa distribuzione degli spazi interni e delle loro destinazioni d'uso;
- Realizzazione di veranda laterale non concessionata con aumento della superficie coperta;
- Realizzazione di volumi non concessionati in particolare il ripostiglio adiacente alla batteria di bagni nella parte esterna del fabbricato;

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

- Realizzazione di forno tipo sardo in muratura senza alcuna autorizzazione;



Fabbricato Abitazione - Foglio 57 mappale 1256

Tale fabbricato risulta agli atti totalmente abusivo in quanto non esiste in Comune e la proprietà non è stata in grado di fornirmi alcuna concessione edilizia che giustifichi la sua edificazione.

Infatti, dalle foto aeree risalenti al 1968, riportate nel portale ufficiale Sardegna Foto Aeree della Regione Autonoma della Sardegna, l'immobile non è edificato in tale data.

Pertanto, se nel 1968 il fabbricato non era edificato, e non esiste alcuna pratica presentata presso gli archivi del Comune come da accesso atti eseguito in data 05/03/2018, la sua edificazione è da considerarsi priva di ogni titolo edilizio, pertanto abusivo.

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Stralcio Ortofoto 1968

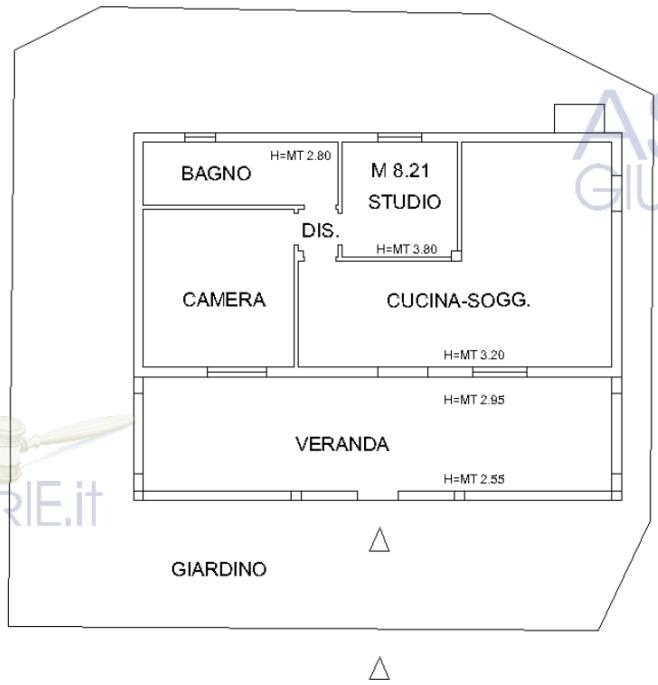
Scala 1:5000

Stralcio Ortofoto 2013

Scala 1:2000

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

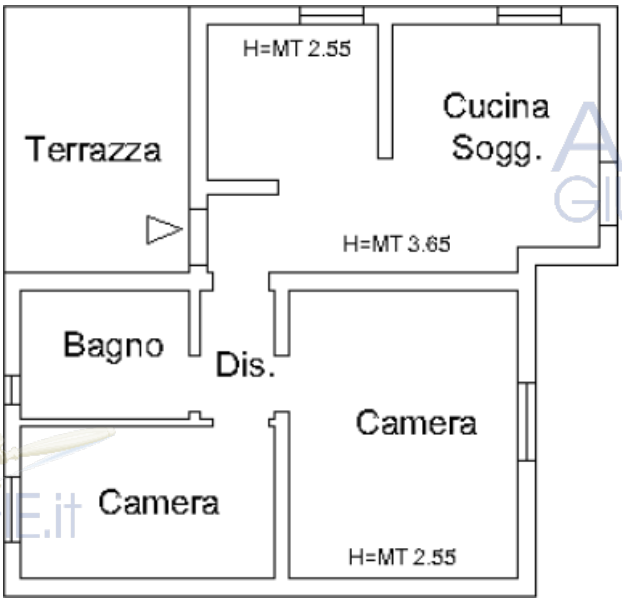


Fabbricato Abitazione - Foglio 57 mappale 1257

Questo fabbricato destinato ad abitazione, è totalmente edificato anch'esso senza alcun titolo edilizio e pertanto da intendersi abusivo.

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb



Il proprietario non ha presentato alcuna sanatoria con ultima data quella del 2003.

Considerato che le zone interessate sono sotto vincolo paesaggistico e che trattasi di zona G ovvero, servizi generali che individua le parti del territorio nell'ambito della suddetta destinazione possono essere destinate, ad esempio a: Istruzione superiore, Parchi, Attrezzature sanitarie, Autoparchi, Impianti tecnici urbani, Attrezzature ricettive e para-ricettive, Attività terziarie, etc., la sanabilità degli edifici in accertamento di conformità non sarà possibile per i volumi con destinazioni differenti a quelle previste dal piano attuativo.

Per la sanabilità dell'immobile Ristorante- Pizzeria, ovvero quello che insiste sul mappale 1253, bisognerebbe sottoporre all'Amministrazione Comunale una pratica attraverso il servizio SUAPE in conferenza di servizi per un accertamento di conformità a condizione di opere ai sensi dell'art. 11 della LR 11/2017, e presentare anche ed acquisire il parere della congruità paesaggistica in conferenza di servizi da parte della R.A.S.

Esiste su tale immobile una agibilità risalente al 1987 ma decaduta date le varie difformità riscontrate, pertanto dovrà anche essere ripresentata tale richiesta.

Saranno inclusi nella progettazione di accertamento di conformità anche la richiesta di demolizione dei due fabbricati abusivi, considerato che essendo un unico lotto urbanistico, esiste nello stesso lotto ma non oggetto di pignoramento un terzo fabbricato

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

completamente abusivo, cui l'amministrazione potrebbe richiedere il ripristino della situazione abilitata e la conseguente demolizione.

I costi (al netto degli oneri legali – 22% IVA, 5% Cassa Previdenziale, 20% R.A. ecc..) da sostenere per la sanatoria del locale Ristorante Pizzeria e demolizione altri fabbricati sono:

- Pratica Suape in A.C. in conferenza di servizi € 2500,00
- Variazione catastale, con TM in demolizione € 2500,00
- Agibilità € 1000,00
- Certificazioni impianti, rispondenze € 600,00
- Certificato collaudo statico € 1200,00

I costi per la demolizione sono conteggiati a mq compreso di discarica, tali importi andranno detratti dall'intero valore aziendale computato in quanto costi e non ricavi:

- Demolizione fabbricato in muratura uso abitazione mappale 1256

  mq 112,00 x € 90.00/mq = € 10 080,00

- Demolizione fabbricato in legno uso abitazione mappale 1257
- mq 65,00 x € 90.00/mq = € 5 850,00

L'aggiudicatario dell'asta non potrà rifarsi all'art. 40 comma 6 L. 47/85 e ss.mm.ii. in quanto il debito è stato iscritto dopo il 2003/2004 data dell'ultima legge sul condono edilizio.

Quesito n. 6

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

Si è possibile dividere i beni pignorati in lotti secondo quanto segue:

- Mappale 1254 può essere diviso come da norme urbanistiche in lotti da 5 ettari in quanto il piano attuativo prevede che il lotto minimo per ottenere una potenzialità edificatoria, sia di tale pezzatura.

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Pertanto è opportuno fare la seguente precisazione:

Il mappale 1253 cui insiste il fabbricato Pizzeria Ristorante, ha una volumetria di circa mc 1634,00, il cui indice territoriale per la zona G, dove ricade tale fabbricato, è di 0.30 mc/mq. Pertanto al fine dello scorporo di esso andrà assegnata un'area di mq 5500,00 circa. Area che contrasta con quanto assegnato nella planimetria catastale. Senza tale area non potrà essere alienato separatamente da tutto il compendio.

Per gli altri fabbricati andrà eseguito lo stesso ragionamento se mai ci fosse la possibilità molto remota di sanare la volumetria esistente o parte di essa.

Pertanto dalla superficie del mappale 1254 di 107127,00 andrà scorporata la superficie a sedime del fabbricato Pizzeria Ristorante pari a mq 5500,00 per un nuovo totale di mq 101627,00.

Tale nuovo totale potrebbe essere suddiviso in n.ro 2 lotti di minimo 5 ettari.

Al fine della definizione dei lotti andrà richiesta l'autorizzazione urbanistica e realizzare la conseguente corrispondenza catastale.

Quesito n. 7

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

L'immobile pignorato non è pro-quota, il proprietario è unico:

1. **XXXXnato a Muravera il 17/11/1946; xxxxxx; PROP. 1/1**

Essendo unico proprietario non si rende necessaria la sua divisione per lotti ai fini dell'aggiudicazione in quote, ma per la simulazione di singoli lotti si rimanda al quesito 6.

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Quesito n. 8

accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile è libero e il titolo legittimante è stato stipulato in data antecedente la trascrizione del pignoramento ed è allegato alla presente con la lettera D.

Quesito n. 9

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non si applica.

Quesito n. 10

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

Tutti gli immobili sono vincolati dal Piano Paesaggistico Regionale come vincolo paesaggistico, con la particolarità che il mappale 1254 ha una porzione vincolata da Aree di Rispetto Archeologico per la presenza del Nuraghe di San Pietro nel limite NO.

Quesito n. 11

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

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Quesito n. 12

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

Mappale 1254 superfice catastale mq 107.127,00 (Ha 10 are 71 ca 27)

Come detto tale immobile ha una potenzialità edificatoria, legata alla realizzazione di un Piano Attuativo e alla sua approvazione. Tale piano non è mai stato presentato né tantomeno oramai rientra nei piani aziendali dell'attuale proprietario dato il procedimento esecutivo in corso.

Per la realizzazione di un Piano Attuativo e la sua approvazione si prevede che potrà essere esecutivo fra circa un decennio, pertanto nella sua valutazione nella stima del valore si terrà conto di tale limite temporale.

Come detto applicherò per la sua stima il Valore di Trasformazione, che consiste nella determinazione del valore venale dell'area edificabile a cui si perviene tramite la differenza tra il presumibile valore venale dell'edificio costruibile sull'area ed il probabile valore di costo dello stesso edificio.

La formula che esprime, tale metodo di stima è la seguente:

Va = Vm - (Cc + Qf + P) / (1+r)^n dove:

Va = valore dell'area da determinare;

Vm = valore di mercato dell'ipotetico fabbricato da realizzare;

Cc = costo di costruzione comprensivo degli utili dell'impresa, spese generali e oneri professionali;

Of = oneri finanziari sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'opera;

P = profitto dell'imprenditore;

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

^n = numero degli anni intercorrente tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato;

r = saggio di rendimento del capitale industriale coincidente con il costo del denaro.

Per il calcolo della formula precedentemente espressa si è preliminarmente calcolato il valore dell'ipotetico fabbricato edificabile sul lotto.

Stante la particolarità del bene dovuta alla destinazione urbanistica ad albergo, non è stata riscontrata una dinamica di contrattazioni immobiliari né sono stati reperiti valori dall'OMI dell'Agenzia del Territorio o da altri listini immobiliari qualificati.

A tal fine si è quindi elaborato l'unico dato certo reperibile facilmente che è quello derivante dalla rendita catastale di un fabbricato ad uso alberghiero realizzato nelle vicinanze del lotto, denominato xxxxx, similare per tipologia edificabile, dimensioni lotto e destinazione urbanistica.

La rendita catastale validata dall'Agenzia del Territorio per il fabbricato come detto sopra preso a comparazione è di € 155.350,00

che divisa per il saggio di fruttuosità applicato alla stima pari 0.02%, riconduce ad un valore di mercato dell'immobile di € 7.767.500,00.

Questo valore fa riferimento all'epoca censuaria 1988/1989 per cui si ritiene corretto riportarlo alla data della stima corrente mediante una rivalutazione monetaria il cui calcolo è allegato alla presente relazione, pertanto di avrà € 7.767.500,00 rivalutato all'attualità pari a € 16.210.772,50

- Cc - Per il costo di costruzione si sono presi in considerazione i dati elaborati DETERMINAZIONE RAS PROT. N. 15956 REP. N. 461 DEL 07.05.2014 che per un edificio residenziale di tipo medio riporta al Giugno 2013 un costo di 906.48 €/mq. Il costo indicato è comprensivo d progettazione, direzione lavori, collaudo e certificazioni. I volumi di cantine, sottotetti e balconi sono esclusi dal calcolo della volumetria ma sono già inclusi nel costo.

Il costo indicato è soggetto ai seguenti correttivi:

- geografico: Italia meridionale e isole = - 0,05;

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

- logistico: lontananza cantiere e difficoltà raggiungimento cantiere = + 0,10

- demografico: comuni meno di 500 mila abitanti = - 0.05;

- dimensionali: edifici composti prevalentemente da monolocali (alberghi) = + 0.03;

- qualitativo: alberghiero-signorile = + 0.07

Con un coefficiente correttivo totale in aumento pari a + 0,10 che porta il costo di costruzione a: € 906.48 x 1,10 = 997.13 €/mq.

Tale prezzo, applicato alla superficie realizzabile si avrà il seguente valore:

mq 101.627,00 x IF 0.40 = mc 40.650,80

mc 40.650,80 / H media 6.50 mt = 6.253,96 mq

Cc = mc. 6.253,96 x 997.13 = € 6.236.020,11

A detto valore vanno sommati gli oneri concessori riconducibili al solo costo di costruzione.

Da informazioni rilevate dagli uffici comunali, si è accertato che l'aliquota è pari al 10% del costo del fabbricato:

- costo di costruzione € 6.236.020,11 x 0.10 = € 623.602,01

che aggiornano il Cc. = € 6.859.622,12.

- Of gli oneri finanziari rappresentano il costo del denaro per cui come valore si è assunto l'indice EU che è il tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso che normalmente reggono le esposizioni finanziarie per le operazioni immobiliari.

Aila data odierna l'indice EURIRS a 30 anni era il 1.48 %.

A tale indice è da aggiungersi il ricarico che la banca aggiunge al tasso di base quale proprio ricavo che, in una oscillazione tra 100 -150%, si valuta nel 150%, portando ad un costo del denaro del 5,21% del costo del fabbricato, da cui:

Of = € 6.859.622,12 x 0.0521 = € 357.386,31.

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

P - Il profitto dell'imprenditore, partendo dal valore storico base dei 10%, in considerazione delle particolari condizioni economiche, tecniche e ambientali, viene incrementato fino al 15% della somma dei costi diretti ed indiretti, per cui:

P = (6.859.622,12 + 357.386,31) x 0,15 =€ 1.082.551,26

Si sono infine valutati:

n = 10 gli anni intercorsi tra la data di acquisto dell'area e la realizzazione del fabbricato;

r = 0.0521 coincidente con il valore Of.

Applicando questi valori alla formula di cui sopra, si ottiene:

Va = € 16.210.772,50 – (6.859.622,12+357.386,31+1.082.551,26) / (1+0,0521)^10=

(16.210.772,50 – 8.299.559,69) /1,05213 = 7.911.212,81 / 1.6618= Va = € 4.760.628,722.

Detto importo diviso per la superficie catastale della particella 1254 impegnata dall'immobile, che è pari a mq. 107.127,00 conduce ad un costo unitario di ***44.44 €/mq***.

Una precisazione è sicuramente doverosa, il lotto non ha un piano attuativo approvato e inoltre la tempistica attuale dell'iter-burocratico rende improbabile una sua immediata edificabilità. Inoltre il PUC di Castiadas è solo adottato come coerente con le norme PPR ma non ancora vigente definitivamente. Pertanto anche il Comune di Castiadas attribuisce ai fini IMU un valore di 18 Euro/mq per tali aree.

E' evidente una forbice molto elevata di valori fra loro discostanti, pertanto mettono insieme tutte le considerazioni sin ora fatte e la posizione sicuramente non di prestigio, la similitudine urbanistica con i valori di mercato delle zone G fra l'altro confinanti con il lotto in esame, considerata la non immediata vendita di tali aree non tanto appetibili per la difficoltà burocratica di realizzazione, si può ottenere un valore medio fra i seguenti valori:

1- Valore di trasformazione — Euro 44,00 a mq

2- Valore IMU Tributi Comune di Castiadas — Euro 18,00 a mq

3- Valore area zona G – Perizia giurata — Euro 36,00 a mq

Si ottiene un valore a mq pari a 33 €/mq.

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Pertanto il valore dell'area è pari a:

mq 107.127,00 x € 33,00/mq = **€ 3.535.191,00**

€ 3.535.191,00 (tremilionicinquecentotrentacinquemilacentonovantuno/00)

Come indicato nella planimetria sopra descritta, nel mappale è presente un'area di mq 7500,00 dove sono depositati in una buona parte attrezzature edili e materiali vari, mentre in un'altra parte sono presenti dei cumuli importanti di macerie di risulta da demolizioni di fabbricati fra cui rifiuti speciali che andrebbero smaltiti in apposita discarica.

Si consiglia il più breve e tempestivo intervento di bonifica al fine di non incrementare inquinamento ambientale causato, pertanto andrà sottratto al valore dell'immobile i costi della bonifica o dello smaltimento dei materiali a discarica.

Bonifica sito mq 7500,00 costo €/mq 10.00 Totale costo bonifica compreso smalt. € 75.000,00

Pertanto si avrà un nuovo valore dell'immobile che tenga conto del valore di mercato dell'intero bene a cui andranno scorporati i costi per la bonifica e lo smaltimento.

Valore bene € 3.535.191,00 - € 75.000,00 = € 3.460.191,00 in c.t.

€ 3.460.000,00 (tremilioniquattrocentosessantamila/00)

Mappale 1253 – Locale Ristorante Pizzeria

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Calcolo Superficie Commerciale

Descrizione Ambiente	mq	Incidenza	Sup. Comm. mq	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	198,00	100%	198,00	
Muri perimetrali	79,00	100%	79,00	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione		50%	0	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde		75%	0	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)		35%	0	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)		80%	0	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili		15%	0	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	76,90	80%	61,52	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	13,43	60%	8,06	
Taverne e Locali seminterrati abitabili(collegati ai vani principali)		60%	0	Altezza media minima mt 2,40
Balconi e Lastrici solari		25%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge		35%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)		40%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii		35%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili		10%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"		15%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
		5%	0	
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini		10%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)		20%	0	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	73,85	35%	25,85	Altezza minima 2,40
Locali tecnici		15%	0	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)		45%	0	
Box (non collegato ai vani principali)		50%	0	
Box (collegato ai vani principali)		60%	0	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)		35%	0	
Posti auto scoperti		20%	0	
		Totale mq	*372,42*	

Verificate le quotazioni immobiliari per zone similari e le offerte del libero mercato di compravendita, si ha una valutazione che oscilla da un valore minimo di 1400,00 Euro e con un massimo di 2000,00 Euro.

Dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non si sono rilevati valori per la zona di Castiadas settore Commerciale, per cui si è fatto riferimento ai valori della limitrofa Costa Rei con un deprezzamento del 30% dato il posizionamento non di pregio della struttura presa in esame.

Per cui tenuto conto del valore minimo, data la vetustà e i lavori da eseguire sull'immobile, € 1400,00 – 30% si ottiene un valore a mq commerciale pari a Euro 980,00.

Valore stimato = € 980,00 x sup. comm. mq 372.42 = € 364.971,600 in c.t.

€ 364.972,00 (trecentosessantaquattronovecentosettantadue/00)

Da tale valore, si dovranno sottrarre tutti gli oneri/costi inerenti la pratica di sanatoria consistenti in Euro 7800,00 salvo oneri di legge e conguagli in ripristini ove la sanatoria non fosse conforme al rispetto della normativa MIBAC in vigore.

Pertanto si avrà un valore corrispondente di € 364.972,00 – € 7.800,00 = € 357.172,00

€ 357.172,00 (trecentocinquantasettemilacentosettantadue/00)

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Mappale 1256 – Abitazione

Si riportano per solo scopo inventariale le relative superfici commerciali rilevate dal sopralluogo e calcolate dallo stato di fatto allegato nella tavola tecnica, ma si ribadisce il concetto che tale immobile è stato edificato senza alcun titolo edilizio esistente ovvero non è stato reperito alcun titolo edilizio e dalle foto aeree si capisce che tale immobile non esisteva sino a tempi più recenti, pertanto è da considerarsi abusivo e privo di valore.

Calcolo Superficie Commerciale

Descrizione Ambiente	mq	Incidenza	Sup. Comm. mq	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	61,86	100%	61,86	
Muri perimetrali	13,24	100%	13,24	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione		50%	0	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde		75%	0	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)		35%	0	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)		80%	0	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili		15%	0	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	31,19	80%	24,95	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)		60%	0	
Taverne e Locali seminterrati abitabili(collegati ai vani principali)		60%	0	Altezza media minima mt 2,40
Balconi e Lastrici solari		25%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge		35%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)		40%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii		35%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili		10%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"		15%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
		5%	0	
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini		10%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)		20%	0	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)		35%	0	Altezza minima 2,40
Locali tecnici		15%	0	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)		45%	0	
Box (non collegato ai vani principali)		50%	0	
Box (collegato ai vani principali)		60%	0	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)		35%	0	
Posti auto scoperti		20%	0	
		Totale mq	*100,05*	

Mappale 1257 – Abitazione

Si riportano per solo scopo inventariale le relative superfici commerciali rilevate dal sopralluogo e calcolate dallo stato di fatto allegato nella tavola tecnica, ma si ribadisce il concetto che tale immobile è stato edificato senza alcun titolo edilizio esistente ovvero non è stato reperito alcun titolo edilizio e dalle foto aeree si capisce che tale immobile non esisteva sino a tempi più recenti, pertanto è da considerarsi abusivo e privo di valore.

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Calcolo Superficie Commerciale

Descrizione Ambiente	mq	Incidenza	Sup. Comm. mq	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	45,71	100%	45,71	
Muri perimetrali	11,39	100%	11,39	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione		50%	0	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde		75%	0	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)		35%	0	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)		80%	0	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili		15%	0	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	10,20	80%	8,16	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)		60%	0	
Taverne e Locali seminterrati abitabili(collegati ai vani principali)		60%	0	Altezza media minima mt 2,40
Balconi e Lastrici solari		25%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge		35%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)		40%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii		35%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili		10%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"		15%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
		5%	0	
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini		10%	0	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)		20%	0	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)		35%	0	Altezza minima 2,40
Locali tecnici		15%	0	Altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)		45%	0	
Box (non collegato ai vani principali)		50%	0	
Box (collegato ai vani principali)		60%	0	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)		35%	0	
Posti auto scoperti		20%	0	

Quesito n. 13

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

Non si applica

Quesito n. 14

predisponga -quale allegato autonomo- l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Si allega l'APE.

Considerazioni finali

Il compendio pignorato è composto dai seguenti lotti con indicati i valori stimati:

Terreno – NCT Foglio 57 mappale 1254 ***€ 3.460.000,00***

Fabbricato adibito a ristorante pizzeria – NCEU Foglio 57 mappale 1253 ***€ 357.172,00***

Fabbricato adibito ad abitazione – NCEU Foglio 57 mappale 1257 ***ABUSIVO € 0,00***

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

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

Fabbricato adibito ad abitazione – NCEU Foglio 57 mappale 1256 ***ABUSIVO € 0,00***

Il totale del valore pignorato ammonta a:

€ 3.460.000,00 + € 357.172,00 = € 3.817.172,00 in c.t.

€ 3.820.000,00 (tremilioniottocentoventimila/00

Pertanto Ill.ma SV, non ho fatto a meno di annotare e mi permetto di evidenziare, che il valore totale del compendio pignorato è di gran lunga superiore al debito contratto.

Rimetto la presente consulenza in 26 pagine videoscritte di cui fanno parte integrante gli allegati di seguito riportati.

Cagliari, li 16/04/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Alessio Saja

Firmato Da: SAJA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e12a2c05272d0b399fed2dbb30a60bb

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