

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione Tecnica

Esecuzione Immobiliare N° 866/2011

Promossa da

[REDACTED]

(Creditore procedente)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(Creditori intervenuti)

Contro

[REDACTED]

(Debitore esecutato)

Cagliari

Il C.T.U.

[REDACTED]

Il Giudice dell'Esecuzione

[REDACTED]

LEGENDA

1 - PREMESSA

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

pag. 6

3 - QUESITO N.1

Provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

pag. 6

4 - QUESITO N.2

a) 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;

pag. 8

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

pag. 8

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

pag. 12

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

pag. 12

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

pag. 13

5 - QUESITO N.3

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.);

pag. 13

6 - QUESITO N.4

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;

pag. 21

7 - QUESITO N.5

Proceda – prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **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 semplici difformità;

pag. 21

8 - QUESITO N.6

a) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

pag. 25

b) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;

pag. 26

c) quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione

pag. 29

dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

9 - QUESITO N.7

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

pag. 31

10 - QUESITO N.8

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;

pag. 31

11 - QUESITO N.9

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

pag. 32

12 - QUESITO N.10

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

pag. 32

13 - QUESITO N.11

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

pag. 32

14 - QUESITO N.12

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;

pag. 33

15 - QUESITO N.13

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;

pag. 33

16 - QUESITO N.14

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;

pag. 45

17 - QUESITO N.15

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

pag. 46

18 ALLEGATI

pag. 49

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 - PREMESSA

Con decreto di nomina del 24 ottobre 2024, la S.V.I. nominava lo scrivente [REDACTED], iscritto all' [REDACTED], con [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva N.866/2011, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e quindi del mandato, di seguito esposto, con la richiesta di restituire le indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti disposti dalla S.V.I. nell'ordinanza del 24/10/2024.

Nel decreto di nomina la S.V.I. ha fissato, inoltre, l'udienza di comparizione delle parti e dei creditori di cui ex art. 569 c.p.c. per la data 06/05/2025.

Nello stesso decreto veniva disposto, infine, il giuramento del CTU in cancelleria.

In data 06/11/2024 lo scrivente C.T.U. provvedeva ad accettare l'incarico e prestare il giuramento di rito.-

Successivamente lo scrivente ha provveduto a richiedere una proroga, con apposita istanza, accolta dalla S.V.I., per cui l'udienza di comparizione è stata spostata e fissata per la data del 02/10/2025.-

Con Ordinanza del 01/03/2024 la S.V.I. ha disposto, inoltre, **la riunione al procedimento in oggetto del procedimento esecutivo R.es. n. 265/2023.**

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sottoscritto il verbale di accettazione, entro il termine fissato, in data 13/02/2025 ho iniziato le operazioni peritali ed ho trasmesso in data 14/02/2025, con raccomandata [REDACTED], l'informativa per il debitore all'indirizzo agli atti. Questa è stata ritirata dall'esecutato in data 18/02/2025 (Vedi all. n. 9/a).

Ho poi contattato l'Istituto Vendite Giudiziarie (custode dell'immobile) per l'accesso ai luoghi il quale ha fissato l'accesso per il giorno 17 aprile 2025 alle ore 9,30 presso l'immobile oggetto di esecuzione, posto a Barumini in via Cavour n.49.-

Prima del sopralluogo ho comunque verificato la completezza della documentazione presente agli atti delle procedure esecutive 866-2011 e 265-2023,

◀

ed ho esperito gli opportuni accertamenti, richieste di documenti e verifiche all'Agenzia del Entrate-Ufficio del Territorio di Cagliari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, Comune di Barumini- Ufficio Tecnico, Comune di Barumini - Ufficio Anagrafe, Tribunale di Cagliari.

In data 17 aprile 2025, alle ore 9.30, mi sono recato a Barumini in via Cavour n.49, luogo in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, ed ho effettuato l'accesso ai luoghi. Durante il sopralluogo ho provveduto a verificare lo stato dei luoghi dell'immobile ed iniziato a scattare delle foto che potessero documentare lo stato di fatto. Non potendo completare le operazioni ho rinviato le stesse ai giorni 07/05/2025, 14/05/2025, 22/05/2025, 29/05/2025, 05/06/2025, 12/06/2025, 19/06/2025, 10/07/2025 (vedi verbali sopralluogo, all. n.8). Durante i sopralluoghi ho provveduto a scattare ulteriori foto e rilevare interamente il fabbricato sia con misure dirette e sia con GPS. Le operazioni di rilievo si sono rilevate molto complesse e laboriose sia perchè il fabbricato ed i suoi ambienti sono irregolari, sia perchè gli ambienti erano occupati da masserizie e attrezzature e sia perchè l'immobile è in attività, per cui l'accesso agli ambienti non era sempre possibile. Le operazioni di sopralluogo nell'immobile sono quindi terminate alle ore 12,30 del giorno 10/07/2024, così come risulta dal relativo verbale di sopralluogo.

Complessivamente, in sito, sono stati effettuati nove sopralluoghi (Vedi all. n. 8).-

Ulteriori e successivi accertamenti si sono poi resi necessari al Comune di Barumini - Ufficio Tecnico per il ritiro del C.D.U., ritiro documenti, verifica della liceità dell'immobile e sanabilità della opere abusive accertate;

Tutto ciò esposto provvederò di seguito a rispondere ai quesiti, anche per punti, posti dalla S.V.I. secondo l'ordine richiesto.-

3 - RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO N.1

- DOMANDA

Provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;

- RISPOSTA

L'informativa all'esecutato è stata inviata all'indirizzo rilevato dal fascicolo con raccomandata [REDACTED]. La stessa è stata ritirata dall'esecutato in data

18/02/2025 (vedi all. n. 9/a).

QUESITO N.2

- DOMANDA

a) 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;

- RISPOSTA

La documentazione presente agli atti era completa, ma non aggiornata. Accertata la situazione, mi sono adoperato per l'acquisizione di nuove visure, mappe catastali e visura alla conservatoria dei registri immobiliari, che si allegano alla presente relazione (Vedi all. n.1/a-1/m)

- DOMANDA

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

- RISPOSTA

Dai documenti in atti, in particolar modo da quelli relativi alla proc. Esecutiva 265/2023 unita alla presente procedura 866-2011 con ordinanza della S.V.I. del 01/03/2024, si riscontrala la sussistenza della continuità nelle trascrizioni dell'ultimo ventennio, per l'immobile sito a Barumini (SU) in via Cavour n. 49 distinto attualmente :

1) nel Catasto Fabbricati nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Comune di Barumini (SU)

– Foglio 8 particella 2404 sub 1; p. T-1, cat.D/8,rendita di Euro 5.130,00.

2) nel Catasto Terreni nel seguente modo:

Catasto Terreni - Comune di Barumini (SU)

– 1) Foglio 8 mappale 1612 – Qualità Pascolo di classe 1 – R.D. €.0,22 – R.A. €. 0,17 - della superficie di 71 centiare

- 2) Foglio 8 mappale 1613 – Qualità Pascolo di classe 1 – R.D. €.0,64 – R.A. €. 0,48 - della superficie di 2 are e 07 centiare
- 3) Foglio 8 mappale 1615 – Qualità Pascolo di classe 1 – R.D. €.0,33 – R.A. €. 0,25 - della superficie di 1 are 06 centiare
- 4) Foglio 8 mappale 1616 – Ente Urbano - della superficie di mq 2.281- S.R.

A) STORIA IPOTECARIA

A tutto il 13/11/2023, data di trascrizione dell'ultimo pignoramento avvenuta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 13/11/2023 ai numeri 36992/27898, gli immobili risultano di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] con sede in Barumini (SU), Via Cavour n.49 codice fiscale [REDACTED], così come si evince dalla seguente cronistoria:

a) [REDACTED] sede in Barumini (CA) codice fiscale [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 09/02/1992 ricevuto dal Notaio Porru Alessandro in Cagliari (CA) numero 30529 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 13/02/1992 ai numeri 4332/3393.

B) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nell'ultimo ventennio gli immobili in oggetto hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 16/07/1992 ai numeri 16974/2354 per lire 900.000.000 derivante d concessione a garanzia di finanziamento per lire 450.000.000 a favore di [REDACTED] [REDACTED];

** **IPOTECA** in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 02/04/2012 ai numeri 8828/902 per euro 464.811,19 a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED];

b) **IPOTECA LEGALE** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 30/11/2009 ai numeri 38549/7155 per Euro 89.568,18 di cui per Capitale Euro 44.784,09 a favore di [REDACTED] [REDACTED]

[redacted] e contro [redacted]

c) **VERBALE PIGNORAMENTO** immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 20/01/2012 ai numeri 1745/1403 a favore di [redacted]

[redacted] e contro [redacted]

d) **VERBALE PIGNORAMENTO** immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 13/11/2023 ai numeri 36992/27898 a favore di [redacted]

[redacted] e contro [redacted]

- OSSERVAZIONI

a) **Nell'atto di pignoramento del 22/11/2011, relativo alla procedura esecutiva r.g. n. 866-2011, gli immobili sono così descritti:**

“Area edificabile, con entrostante fabbricato di vecchissima costruzione e semidemolito, avente accesso dalla Via Cavour (già via Cesare Battisti) angolo Via Principessa Maria, della superficie di mq 4.115, con tutte le entrostanti costruzioni a cielo e a terra ivi erette e da erigere;.....(omissis).....; distinto in catasto come segue:

“Fabbricato con annesso cortile anteriore, nel N.C.E.U. al F.8 mapp. 97 sub 1 - Via Cesare Battisti, Piano T1, edificato su area distinta nel N.C.T. Al F. 8-Mapp.1616 di aree 22.81:

La restante area edificabile, nel N.C.T. Al F.8 – Mapp.li 110,891,893 e 556 attualmente Mapp.li 1612 di are 00.71, 1613 di are 02.07, 1615 di are 01.06.”

Ciò premesso si segnali che:

- 1) la descrizione dell'atto di pignoramento del 22/11/2011 non coincide con quanto accertato durante i sopralluoghi. Il fabbricato non è semidemolito ma è ristrutturato ed ampliato (anche rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate) ed ha destinazione d'uso Albergo-ristorante-pizzeria e centro sportivo con piscina scoperta, impianto sportivo, con spogliatoi, docce e anfiteatro.
- 2) Nella descrizione dell'immobile viene riportato che l'immobile censito al N.C.E.U. - foglio 8 mapp. 97 sub 1, è stato edificato su area distinta nel N.C.T. al foglio 8 mappale 1616. Ciò è errato in quanto il mappale del N.C.E.U.

Foglio 8 mappale 97 sub 1 (ora 2404 sub 1) sorge su area distinta nel C.T. al foglio 8 mappali 2404 e 1365.-

b) Nell'atto di pignoramento del 20/10/2023, relativo alla procedura esecutiva r.g. n. 265/2023, unita alla 866-2011, gli immobili sono così descritti:

“COMUNE DI BARUMINI – Struttura ricettiva composta da ristorante, pizzeria, bar, albergo con 7 camere, piscina scoperta e zona sportiva composta da campo da tennis/calciotto con annessi spogliatoi che si articola complessivamente su tre livelli(piano terra, primo-soppalco-sottotetto ed un piccolo seminterrato ubicato sotto gli spogliatoi) al quale si accede dalla via Cavour angolo via Principessa Maria, oltre ad un anfiteatro.(omissis).....; distinto in catasto come segue:

- Il fabbricato con annesso cortile anteriore nel N.C.E.U. Al foglio 8 – Mapp.le 97 sub 1 – piano T/1;

- l'area edificabile, nel N.C.T. Al foglio 8 – Mapp.li 1612 di are 00.71, 1613 di are 02.07, 1615 di are 01.06, 1616 di are 22.81;

ciò premesso si segnala che la descrizione riportata nel predetto atto di pignoramento è corretta e che al momento non è possibile ulteriore individuazione dei beni al N.C.E.U. in quanto gli immobili edificati sulla particella 1616 non sono stati censiti nel N.C.E.U., e alcune particelle necessitano di frazionamento per miglior individuazione.

Ciò segnalato si precisa ulteriormente che:

- la particella 97 sub 1, è ora identificata con il numero 2404 sub 1 la quale è edificata su particella censita al C.T. al Foglio 8 mappali 2404 (ex 1364) e 1365.
- la particella 2404 sub 1 deriva per variazione del 19/01/2017 pratica n.CA 0008098 della particella 97 sub 1;
- le particelle 110, 556, 893, 1367 (ex 891) sono state soppresse con tipo frazionamento-mappale del 07/04/2004 pratica n. CA0227336;
- la soppressione della particella 556, a seguito dell'approvazione del tipo frazionamento-mappale del 07/04/2004 pratica n. CA0227336 (Vedi all. n.1/i), ha originato le particelle 1612 (ex 556/b) e 1613 (ex 556/c);
- la soppressione della particella 893, a seguito dell'approvazione del tipo frazionamento-mappale del 07/04/2004 pratica n. CA0227336, ha originato la particelle 1615 (ex 893/b);

- la soppressione delle particelle 556, 893,110,1367, a seguito dell'approvazione del tipo frazionamento-mappale del 07/04/2004 pratica n. CA0227336, ha originato la particella 1616 [ex 556/a, ex 893/a,ex 110,ex 1367 le quali hanno preso i numeri definitivi 1611,1614,110,1367, tutte soppresse e fuse originando la particella 1616 di are 22.81].
- La somma delle superfici della particelle distinte nel C.T. - Comune di Barumini F. 8 mappali 2404 (di are 10.70),1365 (di are 03.80),1612 (di are 00.71), 1613 (di are 02.07), 1615 (di are 01.06),1616 (di are 22.81) è di complessive are 41.15.-

Una ulteriore verifica aggiornata è stata eseguita alla conservatoria dei Registri immobiliari (Vedi allegato n. 1/m).

- DOMANDA

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

- RISPOSTA

Agli atti risulta depositata la mappa censuaria. Lo scrivente ha comunque ritenuto opportuno richiederne copia all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cagliari per verificare eventuali aggiornamenti (All. n.1/a). Ha poi richiesto al Comune di Barumini – Ufficio Tecnico il C.D.U. per i terreni, il quale si allega alla presente relazione (Vedi All. n.6).

- DOMANDA

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

- RISPOSTA

Agli atti non risultava l'atto di provenienza. Lo scrivente ha provveduto pertanto ad acquisirlo ed allegarlo alla presente relazione (Vedi All. n.5/a).-

- DOMANDA

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

- RISPOSTA

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto l'immobile oggetto di esecuzione è un Albergo – Ristorante – Pizzeria - Zona sportiva, ed appartiene alla società [REDACTED]

[REDACTED].-

QUESITO N.3

- DOMANDA

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.);

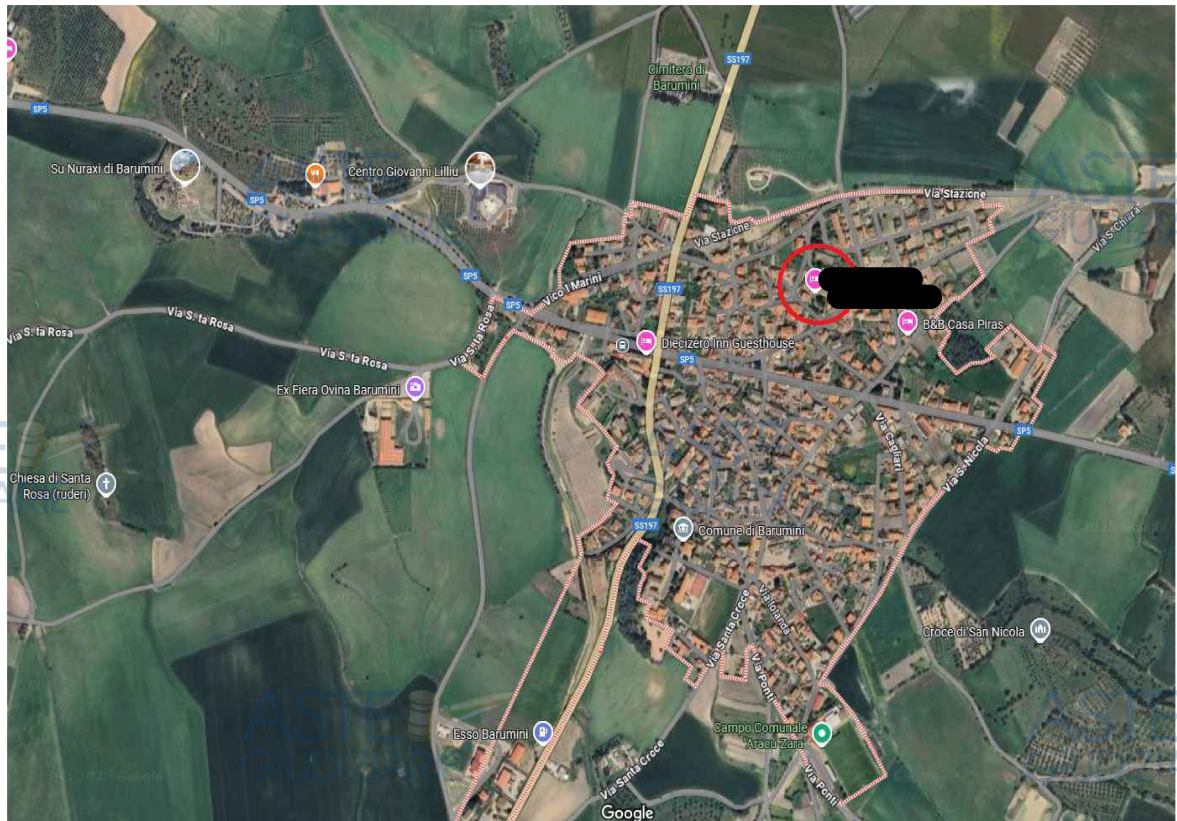
- RISPOSTA

A seguito dell'accesso, provvederò a descrivere l'immobile secondo le indicazioni del quesito.

Gli immobili interessati dal pignoramento sono ubicati nel Comune di Barumini (SU), in via Cavour n.49.

Barumini è un Comune del medio Campidano che conta circa un migliaio di abitanti. Il suo territorio è stato abitato fin dal periodo nuragico. Di questo ne è testimone "Su Nuraxi", il complesso nuragico più importante della Sardegna riconosciuto dall'UNESCO come patrimonio dell'umanità. Oltre "Su Nuraxi, vi sono altri importanti siti quali Palazzo Zapata, antica sede degli omonimi Marchesi, costruita nel secolo XVII ed edificata sui resti di un insediamento nuragico attualmente ancora oggetto di scavo, nonché numerose altre chiese storiche.

Con la presenza de “su Nuraxi” il paese ha assunto una destinazione turistico/culturale. Questi accoglie, infatti, ogni anno migliaia di presenze.



**Aerefoto google maps di Barumini – con cerchio rosso è indicata
la posizione dell'immobile oggetto di esecuzione**

Gli immobili, così come visibile dall'aerefoto sopra riportata, sono posti nella zona centro/nord del paese.

L'albergo-ristorante-pizzeria nel Catasto Fabbricati è attualmente censito solo in parte nel seguente modo:

- Catasto fabbricati - Comune di Barumini (SU)
- Foglio 8 particella 2404 sub 1; p. T, cat.D/8, rendita di Euro 5.130,0.

Intestato alla ditta:

- 1. [REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/1.

L'immobile come sopra identificato al Catasto Fabbricati (C.F.) trova corrispondenza, secondo quanto descritto nella visura Fabbricati, con i seguenti mappali del Catasto Terreni del Comune di Barumini (SU):

- Foglio 8 mappale 1365 – ENTE URBANO – mq 380

- Foglio 8 mappale 2404 – ENTE URBANO – mq 1.070

Quanto sopra censito è chiaramente solo parte dell'immobile pignorato. Il complesso immobiliare pignorato interessa, infatti, anche altri immobili ed ampliamenti realizzati nel seguente mappale del catasto terreni del Comune di Barumini (SU):

1) Foglio 8 mappale 1616 – Ente Urbano - della superficie di mq 2.281- S.R.

In merito a tale particella si fa presente il fatto che i fabbricati in questo mappale sono inseriti in mappa ma non censiti nel catasto Fabbricato.

Completano il compendio alcuni reliquati identificati catastalmente nel seguente modo:

1) Foglio 8 mappale 1612 – Qualità Pascolo di classe 1 – R.D. €.0,22 – R.A. €. 0,17

- della superficie di mq 71- intestato alla ditta:

- [REDACTED] - Diritto di:
Proprieta' per 1/1.

2) Foglio 8 mappale 1613 – Qualità Pascolo di classe 1 – R.D. €.0,64 – R.A. €. 0,48

- della superficie di mq 207- intestato alla ditta:

- [REDACTED] - Diritto di:
Proprieta' per 1/1.

3) Foglio 8 mappale 1615 – Qualità Pascolo di classe 1 – R.D. €.0,33 – R.A. €. 0,25

- della superficie di mq 106 - intestato alla ditta:

- [REDACTED] - Diritto di:
Proprieta' per 1/1.

Tutto ciò premesso proseguirò la descrizione dapprima con quella dell'Albergo/ ristorante/pizzeria etc. e poi con quella dei altri mappali (1612,1613,1615)

A)ALBERGO-RISTORANTE-PIZZERIA-PISCINA-CAMPO POLIVAMENTE- TEATRO

Detto immobile è ubicato nel Comune di Barumini (SU) e confina con la via Cavour, con le particelle catastali distinte nel C.T. (in ordine partendo dalla via Cavour prospiciente l'ingresso del Fabbricato e procedendo in senso orario) Foglio 8 mappali 2358, 2359, 937, 107, 106, con Vico I° S'anziana per poi continuare con le particelle del C.T. del F.8 mappale 1197,1201, 894,1366.-

Il fabbricato oggetto di esecuzione è in parte di vecchia realizzazione, chiaramente ristrutturato, ed in parte di recente realizzazione.

La parte di vecchia realizzazione, ristrutturata, e quella individuata catastalmente nel C.T. al foglio 8 mappali 1365 e 2404. Mentre i fabbricati e gli impianti sportivi realizzati successivamente, sono stati eretti nella particella 1616.

L'immobile oggetto di esecuzione, ha diversi accessi. Quello principale è ubicato nella Via Cavour mentre quelli secondari nel Vico I° S'anziana .



Aerefoto google maps dell'immobile [REDACTED]

Dai sopralluoghi ho rilevato che l'immobile in argomento è adibito a struttura ricettiva con pizzeria/ristorante, bar, albergo con 7 camere con bagno, ed una zona per attività sportive composta da piscina scoperta, campo da tennis/calciotto con locali spogliatoio, bagni e docce. La parte del fabbricato in cui è ubicata la zona Pizzeria/Ristorante, bar e albergo si sviluppa su un piano terra, piano primo-soppalco e sottotetto. La parte del fabbricato in cui vi sono gli spogliatoi si sviluppa, invece, su due livelli: piano interrato e piano terra. Quella delle tribune e locale sottostante si sviluppa al piano terra e piano semi/interrato.

L'albergo-ristorante, in breve, è composto essenzialmente da due corpi di fabbrica realizzati in epoche differenti. Il primo corpo di fabbrica, di vecchia realizzazione, si sviluppa ad esse ed ha affaccio su cortile sia nella parte anteriore e sia nella parte posteriore. Il secondo corpo di fabbrica, costruito in epoca più recente, è ubicato nella parte posteriore del predetto fabbricato ed è contiguo a quest'ultimo, nonché comunicante, e si sviluppa principalmente sul confine est (Vedi aerefoto). La parte di immobile ad esse, di vecchia realizzazione, risulta catastalmente censita per la prima volta, secondo quanto accertato all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari, in data 27/12/1939 (Vedi All. n.1/m). La sua realizzazione è chiaramente precedente. Per quanto potuto accertare questi era un vecchio fabbricato padronale tipico di Barumini, poi ristrutturato. Nel restauro si sono messi in evidenza elementi tipici della costruzione ovvero la pietra ed il legno a vista (Vedi foto - All. n.7). In questa parte di immobile è ubicato il ristorante/pizzeria, bar, le cucine, la dispensa, la reception con i servizi, quattro camere con bagno privato poste in parte al piano terra ed in parte al piano primo (vedi all. grafico n. 4).

Il ristorante/pizzeria si articola su due grandi vani al piano terra, sfalsati di livello e comunicanti fra loro con diverse aperture, nonché da un soppalco realizzato sopra uno di questi vani. A detto soppalco si accede tramite scala interna. In uno dei predetti vani al piano terra è sistemato anche il bar.

Nella parte del fabbricato realizzata in epoca più recente, sono ubicate le restanti camere, anche queste con bagno. Staccato da questo vi è un locale spogliatoio con servizi e docce. Al di sotto di quest'ultimo vi è un locale interrato utilizzato prevalentemente come sala prove musicale. Nel cortile interno è ubicato un piccolo anfiteatro con un locale di sgombero interrato posto sotto le tribune.

L'immobile nella sua interezza risulta ultimato ad eccezione del locale interrato

posto sotto gli spogliatoi ed i locali posti sotto l'anfiteatro, i quali sono al grezzo.

Completano la consistenza del complesso una piscina ed un campo da tennis.

Relativamente alle strutture, la parte del fabbricato originaria ha struttura verticale realizzata in pietrame poi lasciata, durante la ristrutturazione, in parte a faccia vista ed in parte intonacata. Le strutture orizzontali e le coperture sono in legno, a falde inclinate, ultimate con tetto in coppi. La parte di recente realizzazione (locali spogliatoi/docce e l'ampliamento dell'albergo) ha struttura portante del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a., tamponature in mattoni laterizi poi intonacati, mentre le strutture orizzontali sono con solai in latero-cemento intonacate nella parte interna ed ultimata con coppi nella parte esterna. La parte interrata è stata realizzata invece con muri in C.A.. I tramezzi sono invece in mattoni laterizi, intonacati e tinteggiati. Per quanto concerne l'immobile ho appurato, inoltre, che tutti i muri risultano intonacati e tinteggiati ad eccezione di alcune parti della vecchia casa che sono in pietrame a faccia a vista (Vedi fotografie all. n. 7). Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle ad eccezione del piano interrato posto sotto gli spogliatoi e l'anfiteatro i quali sono in battuto di cemento. I bagni e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle, non a tutt'altezza. Gli infissi esterni sono in legno. Le porte interne sono prevalentemente in legno. Gli impianti idrico, elettrico e fognario, sono tutti realizzati sotto traccia, ad eccezione di quelli del locale posti sotto l'anfiteatro.

I bagni e wc sono dotati dei principali arredi sanitari. L'ingresso dalla Via Cavour avviene mediante un portone in legno, mentre quello dal Vico I° S'anziana con due cancelli in ferro. Il giardino anteriore, prospiciente la via Cavour, ha un prato verde e diverse piante ed essenze arboree. Il tutto è particolarmente curato. Il cortile posteriore risulta, invece, in parte piastrellato ed in parte ultimato con battuto di cemento.

Per quanto concerne invece lo stato manutentivo dagli accertamenti ho potuto appurare che lo stesso può considerarsi complessivamente buono. Tuttavia si ritiene opportuno segnalare il fatto che il campo sportivo necessita di manutenzione; la piscina al momento del sopralluogo aveva una perdita ed è pertanto da riparare; umidità di risalita nelle murature della palestra posta sotto la tettoia e nel vano ingresso al piano interrato degli spogliatoi nonchè ulteriori cedimenti e lesioni sempre in questo vano, negli spogliatoi; tracce di umidità sono

presenti, inoltre, nel soffitto e nelle pareti del locale posto sotto l'anfiteatro; lesioni nella muratura di recinzione lato mappale 1613; cedimenti nella pavimentazione lato piscina. Relativamente alla consistenza, dai rilievi effettuati ho potuto accertare che l'immobile è composto dai seguenti ambienti e superfici utili:

	PIANO TERRA – ALBERGO/RISTORANTE	SUP. UTILE	SUP. NON RESID.	CORTILI
1	DISIMPEGNO/SALA FRIGO	20,95		
2	W.C.	2,14		
3	ANTI W.C.	1,25		
4	W.C.	1,96		
5	ANTI W.C.	1,26		
6	CUCINA	27,15		
7	LAVAGGIO	11,2		
8	SALA RISTORANTE	29,48		
9	SALA RISTORANTE	84,92		
10	SALA RISTORANTE	60,62		
11	SALA RISTORANTE - BAR	37,88		
12	BAGNO	4,63		
13	ANTIBAGNO	3		
14	DISIMPEGNO	1,14		
15	RECEPTION	18,42		
16	DISIMPEGNO	3,93		
17	BAGNO	1,78		
18	DISIMPEGNO	5,21		
19	CAMERA 1	14,85		
20	BAGNO CAMERA 1	4,78		
21	DISIMPEGNO	15,25		
22	CAMERA 4	17,97		
23	BAGNO CAMERA 4	4,37		
24	CAMERA 5	13,4		
25	BAGNO CAMERA 5	2,91		
26	CAMERA 6	14,56		
27	BAGNO CAMERA 6	5,08		
28	CAMERA 7	13,7		
29	BAGNO CAMERA 7	3,63		
30	DISIMP. CAMERA 7	3,45		
31	CENTRALE TERMICA		5,99	
32	TETTOIA FRONTE CAMERA 5		6,25	
33	TETTOIA FRONTE CAMERA 6-7		10,36	
34	TETTOIA FRONTE LOCALE CALDAIA		10,53	
35	LOGGIATO FRONTE CAMERA 1		16,99	
36	CORTILE ANTERIORE			872,03
37	CORTILE POSTERIORE			1969,51
	PIANO PRIMO – ALBERGO/RISTORANTE			
1	RISTORANTE	52,93		
2	DISIMPEGNO	8,52		
3	ANTI BAGNO	2		
4	BAGNO	2,48		
5	ANTI BAGNO	1,54		
6	BAGNO	2,06		
7	CAMERA 2	17,46		
8	BAGNO CAMERA 2	4,86		
9	CAMERA 3	16,08		
10	BAGNO CAMERA 3	4,79		
11	DISIMPEGNO	7,15		
12	RIPOSTIGLIO (Hm 1,425)		12,46	
13	SOPPALCO CUCINA (Hm 1,21)		37,03	
	PIANO SEMINTERRATO			
1	SGOMBERO/SOTTOGRADINATA		86,67	
	PIANO TERRA/SPOGLIATOI			
1	LOGGIATO		36,12	
2	DOCCE		7,85	
3	DISIMPEGNO	5,8		
4	ANTI W.C.	3,63		
5	W.C.	3,24		
6	DISIMPEGNO	4,18		
7	DISIMPEGNO	1,31		
8	LAVATOIO	0,93		
9	W.C.	1,63		
10	ANTIBAGNO	1,47		
11	BAGNO	1,71		
12	SPOGLIATOIO	13,91		
	PIANO INTERRATO			
1	SGOMBERO/SOTTO SPOGLIATOIO		38,63	
	SOMMANO	588,55	268,88	2841,54

Attualmente, la superficie utile calpestabile interna complessiva è di mq 588,55, a cui si aggiungono mq 268,88 di superficie non residenziale. La superficie complessiva dei cortili è invece di mq 2.841,54. Per ulteriori dettagli si vedano gli

elaborati grafici (All. n. 4)

Per quanto concerne la determinazione della superficie commerciale utilizzerò quale parametro unitario di riferimento il metro quadro commerciale determinato secondo i criteri generali indicati dal D.P.R. 138/98. Detto decreto considera le consistenze lorde, ragguagliandole attraverso specifici coefficienti in relazione alle diverse destinazioni.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione verrà pertanto determinata adottando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- 1) superfici principali dell'unità immobiliare – il 100%;
- 2) tettoie comunicanti - al 30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente;
- 3) pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili - al 50%;
- 4) vani accessori con H= inf. A mt.2,30 – al 25,00%;
- 5) cortile - 10% fino 1/5 Sup. coperta; 2% per sup. eccedente;

Per cui avremmo:

	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA E PRIMO	FABBRICATI	Mq 795,14	100,00%	Mq 795,14
	Tettoia	Mq 99,95	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	Mq 15,00
	Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili	Mq 125,48	50,00%	Mq 62,74
	vani accessori con H= inf. A mt.2,30	Mq 106,12	25%.	Mq 26,53
	Cortile	Mq 2.837,27	10% fino 1/5 Sup. coperta; 2% per sup. eccedente	Mq 283,73
TOTALE				Mq 1.183,14
	TOTALE ARROTONDATO			Mq 1.183,00

La superficie lorde del piano terra e del piano primo è di mq 795,14 (129,04+101,80+274,89+78,07+56,80+154,54= mq 795,14), quella delle tettoie di mq 99,95 (47,20+17,52+21,86+13,37=mq 99,95); delle pertinenze accessorie con altezza maggiore di mt. 2,30 mq 125,48 (66,58+58,90= mq 125,48); delle pertinenze accessorie con altezza minore di mt. 2,30 mq 106,12 (48,54+13,99+30,03+13,56)= mq 106,12) (Per le predette superfici vedi All. grafico

n.4/e-4/g).

A) PARTICELLE DISTINTE NEL C.T. AL FOGLIO 8/A MAPPALI 1612,1613,1615

La particella 1612, confina con la particella 1616, Vico I° S'anziana, mappali 1197,1615. Questa particella è incolta.

La particella 1613, invece, è in parte strada (Vico I° S'anziana) e in parte un reliquato chiuso da un cancelletto (Vedi all n.7 - foto n.365-366). La parte occupata da strada è di circa 90 mq. La parte residua del mappale 1613 (parte non occupata da strada), confina con la particella Vico I° S'anziana, mappali 1616, 937,106.

La particella 1615 è in parte chiusa con recinzione in muratura ed inglobata nella particella 894 (Vedi foto n.357). La parte residua di mq 40 circa, confina con la particella 1616, 1197,1201 ed 894. Detta particella è attualmente in parte incolta ed in parte soggetta al passaggio di auto (Vedi all. n.7 - foto n.358) -

QUESITO N.4

- DOMANDA

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

A seguito di quanto esposto nel punto precedente, posso affermare che il bene ricade nella condizione C) ovvero la descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, dati catastali, confini) pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.-

QUESITO N.5

- DOMANDA

Proceda – prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **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 semplici difformità;

- RISPOSTA

Dall'accertamento eseguito all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari Ufficio - Provinciale de Territorio – Servizi Catastali è risultato censito quanto segue:

1) Catasto Fabbricati - Comune di Barumini (SU)

– Foglio 8 particella 2404 sub 1; p. T, cat.D/8, rendita di Euro 5.130,0.

Intestato alla ditta:

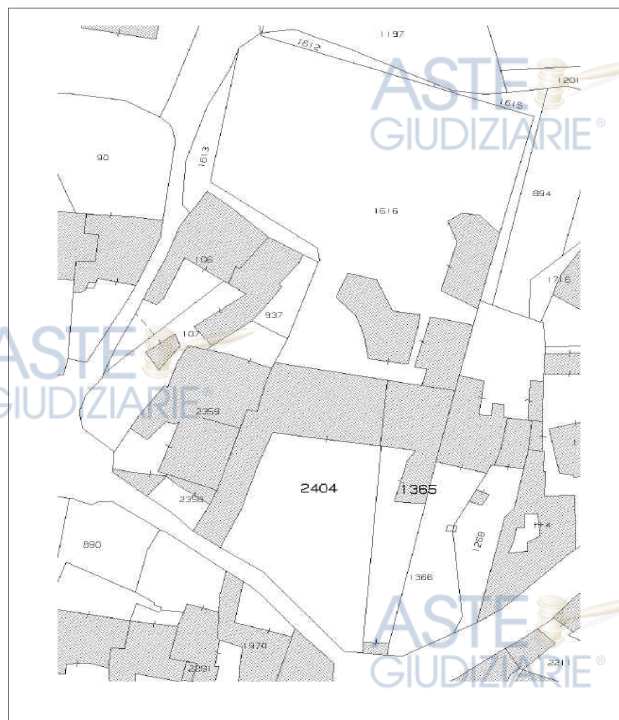
██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/1.

il quale trova corrispondenza, secondo quanto descritto nella visura Fabbricati, con i seguenti mappali del Catasto Terreni del Comune di Barumini (SU):

– Foglio 8 mappale 1365 – ENTE URBANO – mq 380

– Foglio 8 mappale 2404 – ENTE URBANO – mq 1.070

Quanto sopra è solo parte del compendio pignorato. Vi sono, infatti, ulteriori fabbricati che ricadono nel mappale 1616. Questa particella è sorta per effetto del Tipo Mappale/Frazionamento del 07/04/2004, pratica n. CA0227336 (vedi all. n.1/i), il quale ha permesso l'aggiornato della mappa così come segue:



STRALCIO MAPPA COMUNE DI BARUMINI - FOGLIO 8

Detto stralcio è in bassa definizione, per quello in alta definizione si veda l'allegato 1/a. Con il predetto tipo mappale/frazionamento sono stati inseriti in mappa gli ulteriori corpi di fabbrica quali l'ampliamento dell'albergo, l'anfiteatro ed i locali spogliatoio/docce e bagni. Essendo anche tipo frazionamento sono state stralciate, dalle particelle originarie, ulteriori particelle le quali hanno preso i numeri definitivi 1612, 1613 e 1615.

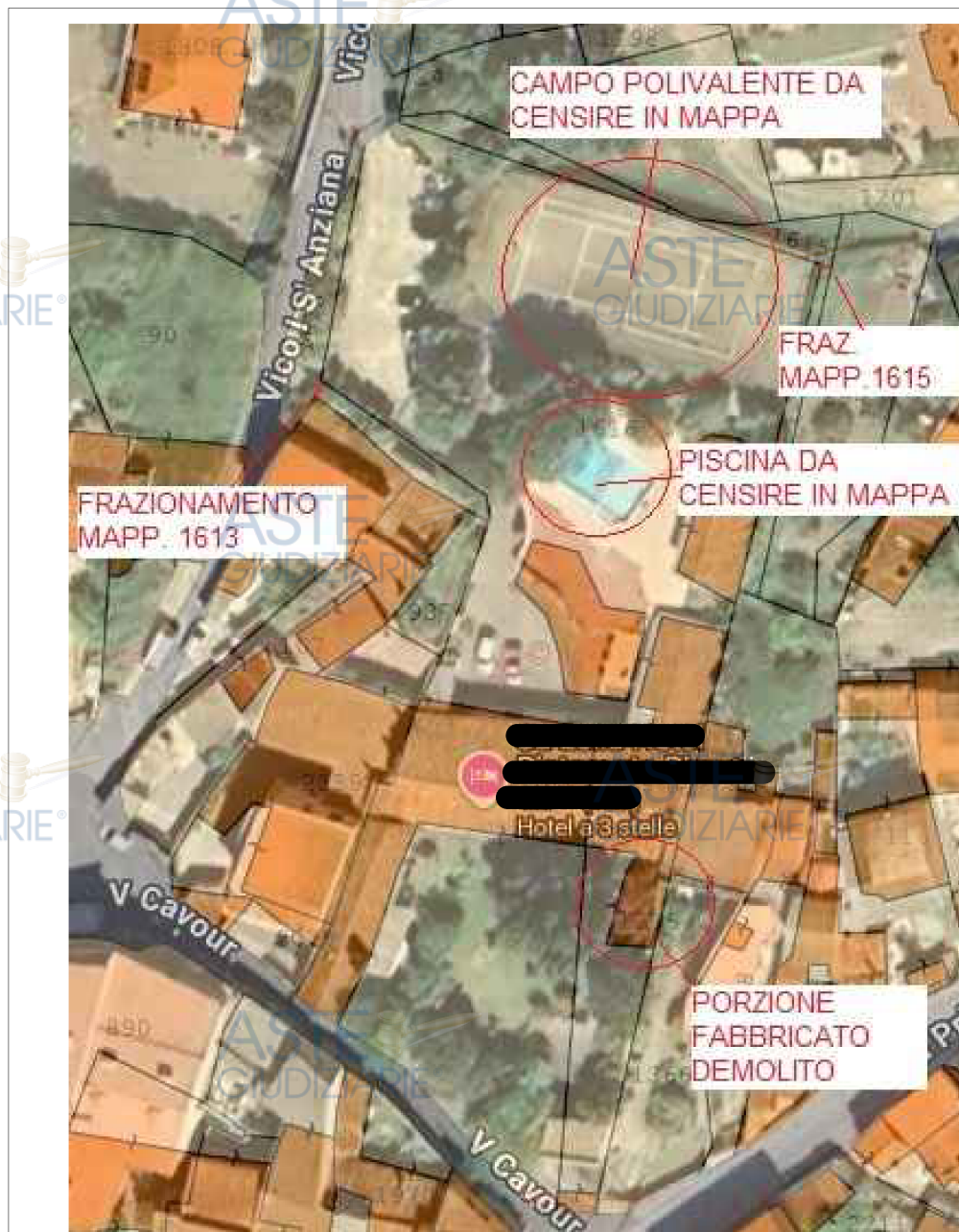
Dagli accertamenti esperiti, dai documenti in atti, da un'analisi dei documenti reperiti ed allegati alla presente (tipo mappale del 07/04/2004 pratica n. CA0227336, planimetria catastale agli atti e Certificato di Destinazione Urbanistica), tenuto conto di quanto disposto dalla normativa catastale e dalle vigenti circolari dell'A.D.E.- Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare, ed infine da quanto emerso a seguito di una mia specifica richiesta all'A.D.E.- Direzione Centrale Catasto, Ufficio Provinciale del Territorio – Catasto Terreni (appuntamento del 06/08/2025 ore 12 – ticket n.42821590477 - Vedi All. n.1/o), ho avuto modo di appurare che al momento **vi sono, per gli immobili in oggetto, le seguenti difformità catastali:**

- 1) Al tipo mappale/frazionamento del 07/04/2004 pratica n. CA0227336, non è seguita alcuna pratica DOCFA, per cui l'ampliamento dell'albergo, l'anfiteatro ed i locali spogliatoio/docce e bagni ad oggi non sono censiti al Catasto Fabbricati.
- 2) L'allegato 1 della circolare 44/E del 14/12/2016 dell'A.D.E. - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare, al punto 4.3 dispone l'obbligatorietà di rappresentare in mappa le piscine (non presente nel tipo mappale/frazionamento del 07/04/2004 pratica n. CA0227336);
- 3) Dal quesito posto al responsabile del Catasto Terreni è risultato, inoltre, l'opportunità di riportare in mappa anche il campo sportivo polivalente.
- 4) Nel mappale 1365, della mappa, risulta rappresentato ancora una porzione di fabbricato, che faceva parte del fabbricato originario, il quale è stato demolito.
- 5) Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilevo che una porzione del mappale 1613 è adibita a strada pubblica (Vico I° S'Anziana). Detta situazione va regolarizzata mediante frazionamento catastale.
- 6) La planimetria Catastale (Vedi all. n.1/l) presente attualmente agli atti del Catasto Fabbricati non è aggiornata. Nel frattempo il fabbricato ha subito

diverse modifiche interne.

- 7) La particella 1615 è in parte inglobata nella particella 894. Nel caso si volesse prendere atto di tale situazione è necessario frazionare la particella.-

Per quanto riguarda le modifiche da apportare in mappa si veda la seguente sovrapposizione fra catastale ed aereofoto.



COMUNE DI BARUMINI – SOVRAPP. MAPPA CATASTALE F.8 SU AEREFOTO

Tutto ciò accertato si ha che per il compendio in argomento risulta necessario procedere alla sua regolarizzazione dapprima mediante una pratica PREGEO di accatastamento/frazionamento in modo da eliminare tutte le irregolarità presenti in mappa. Per far ciò è necessario eseguire i rilievi di dettaglio e dei punti fiduciali con strumentazione di alta precisione, quali GPS Topografico, eseguire le opportune restituzioni ed elaborazioni con software specifici, richiede gli estratti di mappa, redigere la pratica PREGEO per TIPO MAPPALE/FRAZIONAMENTO e quindi consegnare il tutto all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio per la sua approvazione, previo pagamento dei tributi dovuti .

Fatto ciò è necessario predisporre l'aggiornamento/accatastamento degli immobili al Catasto Fabbricati mediante una pratica DOCFA complessa che prevede l'aggiornamento dell'esistente per variazioni interne, accatastamento degli immobili della parte posteriore, piscina e campo polivalente, nonché fusione delle unità immobiliari così che tutto il compendio dei fabbricati risulti in una sola planimetria, ed abbia una sola rendita. L'immobile, avendo destinazione albergo/ristorante, dovrà essere accatasto in categoria speciale.

Il costo presunto delle operazioni sopra riportate è il seguente:

A) Catasto Terreni

Rilievi, restituzioni, predisposizione pratica PREGEO

e consegna (escluso riconfinamenti) €. 1.300,00

B) Catasto Fabbricati

Planim., calcolo consistenza, ricerca dei valori e

della rendita, predisp. pratica DOCFA, consegna €. 2.700,00

C) Diritti Catastali

€. 226,00

TOTALE

€. 4.226,00

Per l'esecuzione delle necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto si resta in attesa di una specifica autorizzazione ed incarico da parte del Sig. Giudice.

QUESITO N.6

- DOMANDA

1) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- RISPOSTA

Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Barumini (Vedi all. n.n.6), risulta la seguente situazione:

1) **Il mappale distinto al Foglio 8 mappale 1612** della superficie di HA 00.00.71 con destinazione catastale pascolo, ricade in zona C - sub zona C* zona pianificata da strumento attuativo (P.E.E.P.), aree di edificazione e pianificazione attuativa avanzata o in fase di completa ultimazioni;

le norme per l'edificazione sono :

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| - massima volumetria realizzabile | 650,00 mc |
| - arretramento minimo da filo strada | 4,00 m |
| - distacco minimo tra fabbricati | 8,00 m |
| - idem dai confini | 4,00 m |
| - altezza massima | 7,50 m |
| - massimo rapporto di copertura | 0,50 m |

2) **I mappali distinti al:**

- **Foglio 8 mappale 1613** della superficie di HA 00.02.07 – pascolo di cui 95 mq strada comunale Vico I° S'Anziana;
- **Foglio 8 mappale 1615** della superficie di HA 00.01.06 – pascolo;
- **Foglio 8 mappale 1616** della superficie di HA 00.22.81 – ente urbano;
- **Foglio 8 mappale 1365** della superficie di HA 00.03.80 – ente urbano;
- **Foglio 8 mappale 2404** della superficie di HA 00.10.70 - ente urbano – fabbricato categoria D/8.

Ricadono in zona B (Residenziale di Completamento)

Sono da ritenersi incluse nella zona omogenea le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, che per detta zona sono ammessi gli interventi di edificazione di nuovi edifici, recupero di edifici esistenti, di demolizione con ricostruzione, demolizione, modifiche di destinazione, opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

L'indice di fabbricabilità territoriale è stabilito in: 3,00 mc/mq

- | | |
|----------------------------------|---------|
| - altezza massima | 7,50 ml |
| - distacco dai confini laterali | 4,00 m |
| - distacco tra pareti finestrate | 8,00 m |

Dal C.D.U. si evince inoltre che:

- il territorio ricade in ambito tutelato ai sensi della legge 29/06/1939 n.1497 come sostituito dal T.U. In materia di beni culturali e ambientali Dlgs 22 gennaio 2004 n.

42.

- relativamente agli immobili sopra elencati non sono state emesse, alla data di rilascio del CDU, ordinanze di cui all'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 s.m.i..-

- DOMANDA

2) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;

- RISPOSTA

Come detto in precedenza la porzione ad esse del fabbricato prospiciente la via Cavour è di vecchia realizzazione, ante 1967. Questa, infatti, risulta catastalmente censita per la prima volta, secondo gli accertamenti svolti all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari, in data 27/12/1939 (Vedi all. 1/m). La sua realizzazione è chiaramente precedente.

Gli interventi realizzati sull'immobile sono stati eseguiti a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi (Vedi all. n. 2):

- 1) **Concessione Edilizia – pratica n.5 del 13/03/1992 inerente il “Recupero di casa padronale Baruminese da destinarsi a servizi turistici (albergo-ristorante) esclusa la piscina e il fabbricato sportivo”;** Detto intervento è stato realizzato anche a seguito del rilascio del Nulla Osta R.A.S. Ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/1939 (**Vedi all. n. 2/a**);
- 2) **Concessione Edilizia in Sanatoria N.14 del 03/10/1994 inerente il “Ricostruzione casa padronale Baruminese da destinarsi a servizi turistici – PROGETTO A SANATORIA – esclusi tutti gli impianti sportivi”;** Questa concessione ha preliminarmente ottenuto la dichiarazione di non pregiudizio dell'interesse paesistico tutelato con parere di cui all'art. 13 della

Legge 47/1985 ed art. 16 della L.R. n.23/1985 e quindi il nulla-osta ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/1939 (sulla protezione delle bellezze naturali) in data 23/08/1994 (**Vedi all. n. 2/b**);

3) **Concessione Edilizia N.18 del 29/12/1994 relativa alla realizzazione di “Impianti sportivi e sistemazione esterna della casa padronale Baruminese da destinarsi a servizi turistici”**; Anche questa concessione ha preliminarmente ottenuto il nulla-osta R.A.S. ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/1939 (sulla protezione delle bellezze naturali) in data 09/09/1994, ed in seguito l'autorizzazione n.17 per la chiusura con vetrate in legno degli archi del loggiato (**Vedi all. n. 2/b e 2/c**);

4) **Concessione Edilizia N.13 del 25/10/1996 inerente la “Costruzione di un forno ed un barbeque”**; Anche questa concessione ha preliminarmente ottenuto il nulla-osta R.A.S. ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/1939 (sulla protezione delle bellezze naturali) in data 23/07/1996 (**Vedi all. n. 2/c**);

5) **Concessione Edilizia N.12 del 24/11/1998 inerente la “Variante relativa alla concessione edilizia n.18/94 impianti sportivi e sistemazione esterna”**, (**Vedi all. n. 2/d**);

6) Infine in data 15/07/2023 è stato presentato un progetto per l'ampliamento della struttura il quale veniva autorizzato, ai sensi della L.R. n.28/1998, con autorizzazione n.18, approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Barumini in data 05/02/2004, il quale non ha però avuto seguito.-

Le agibilità rilasciate sono invece le seguenti (**Vedi all. 3**):

- 1) **Agibilità – pratica edilizia n.6 del 1994 relativa alla “Casa padronale Baruminese da destinarsi a servizi turistici (ristorante – Bar)”**, (prot. n.180 U.T. Del 28/07/1995) rilasciato alla società richiedente in data 25/01/1999. Dall'agibilità rilevo inoltre che questa è relativa alla Sala ristorante, cucina, bar, servizi, cella frigo, magazzino;
- 2) **Agibilità – pratica edilizia n.6 del 1994 (prot. n.295 del 16/12/1998) relativa a “Camere e servizi”**, rilasciato alla società richiedente in data 25/01/1999. Dall'agibilità rilevo inoltre che questa è relativa a n. 5 camere-servizi più n.2 camere-servizi;
- 3) **Agibilità – pratica edilizia n.8/94 (prot. n.178 U.T. Del 18/09/1998) rilasciata in data 25 gennaio 1999 e relativa a “spogliatoi, servizi,**

impianti sportivi (Campo calcetto, piscina). Dall'agibilità rilevo inoltre che questa è relativa ad in vano interrato nonché 1 + 2 spogliatoi-servizi;

Da un'analisi dei progetti acquisiti dal Comune di Barumini, ed allegati alla presente, ho avuto modo riscontrare pressochè la conformità di questi alla situazione rilevata ad eccezione della:

- 1) **realizzazione di un sottotetto, posto sopra la zona cucina, adibito a deposito, a cui vi si accede mediante scala dalla zona cucina;**
- 2) **realizzazione di diverse modifiche interne;**
- 3) **realizzazione di ampliamenti vari nel locale posto sotto il teatro;**
- 4) **realizzazione di modifiche alle sistemazioni esterne;**
- 5) **realizzazione di una tettoia posta di fronte al vano caldaia;**

Tutte le predette difformità sono state oggetto di attenta valutazione soprattutto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Barumini, il quale ha confermato la seguente situazione:

- Le opere di cui al punto 3 essendo interrate non creano aumento di volume, mentre quelle del punto 5 creano ampliamento di superficie. Nel complesso tutte le opere **SONO SANABILI**. Queste si possono regolarizzare 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, **ovvero** mediante predisposizione e presentazione al SUAPE – in qualunque momento - di una pratica edilizia, che comprenda tutte le opere, per **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA** e pagamento delle sanzioni e dei diritti;

Nello specifico l'art 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, consente di presentare domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione dell'immobile. Essendo l'accensione del credito risalente all'anno 1992 gli abusi si possono sanare alternativamente con il condono edilizio del 2003.

- DOMANDA

quantificati altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in

ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

– **RISPOSTA**

Dall'accertamento non è emersa la presentazione di alcuna pratica di sanatoria. Le difformità accertate nell'immobile sono la :

- 1) **realizzazione di un sottotetto, posto sopra la zona cucina, adibito a deposito, a cui vi si accede mediante scala dalla zona cucina;**
- 4) **realizzazione di diverse modifiche interne;**
- 5) **realizzazione di ampliamenti vari nel locale posto sotto il teatro;**
- 4) **realizzazione di modifiche alle sistemazioni esterne;**
- 5) **realizzazione di una tettoia posta di fronte al vano caldaia;**

Le quali sono state oggetto di attenta valutazione soprattutto da parte del Tecnico del Comune di Barumini, il quale ha confermato la seguente situazione:

- Nel complesso tutte le opere **SONO SANABILI**. Queste si possono regolarizzare 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, **ovvero** mediante predisposizione e presentazione al SUAPE – in qualunque momento - di una pratica edilizia, che comprenda tutte le opere, per **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA.**

Nello specifico l'art 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, consente di presentare domanda in sanatoria entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione dell'immobile. Essendo l'accensione del credito risalente all'anno 1992 gli abusi si possono sanare alternativamente con il condono edilizio del 2003.

I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità accertate possono cautelativamente essere quantificati, secondo prezzi in

mio possesso per situazioni analoghe e secondo quanto visto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Barumini ed il SUAPE, nel seguente modo:

1) Oneri tecnici, predisposizione modelli SUAPE tavole grafiche relazioni, perizia giurata etc.	€. 3.500,00
2) Sanzione amministrativa	€. 1.000,00
3) Sanzione paesaggistica	€. 800,00
4) Diritti SUAPE, bolli e varie - circa	€. 150,00
TOTALE	€. 5.450,00

QUESITO N.7

- DOMANDA

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- RISPOSTA

L'immobile oggetto di esecuzione è di grandi dimensioni, per cui potrebbe essere frazionabile, ma vista la sua particolare destinazione un suo frazionamento potrebbe rendere difficoltosa la vendita per cui lo stesso è di fatto vendibile in un unico lotto.

QUESITO N.8

- DOMANDA

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;

- RISPOSTA

L'immobile risulta pignorato per intero.

QUESITO N.9

- DOMANDA

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

- RISPOSTA

Dai sopralluoghi ho appurato che l'immobile era in piena attività e gestito, per quanto accertato, dalla titolare della società esecutata. Dagli accertamenti esperiti presso il Comune di Barumini - Ufficio Anagrafe, è risultato inoltre, che nell'immobile risiede, ed è quindi occupato, dal Sig.:

- [REDACTED] (Vedi all. n.5/b).-

QUESITO N.10

- DOMANDA

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

- RISPOSTA

L'immobile non ricade in questa condizione.

QUESITO N.11

- DOMANDA

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

- RISPOSTA

Per quanto potuto accertare il bene non ricade in questa condizione.-

QUESITO N.12

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

- RISPOSTA

Per quanto potuto accertare il bene non ricade in questa condizione.-

QUESITO N.13

- DOMANDA

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;

- RISPOSTA

Provvederò di seguito a determinare il valore degli immobili secondo quanto richiesto nel quesito.-

Prima di affrontare la stima ritengo preliminarmente opportuno richiamare le considerazioni sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente esposte, come parte integrante e fondamentale nella valutazione in argomento, ovvero quanto detto circa l'epoca di costruzione, la destinazione d'uso dell'immobile, la destinazione urbanistica delle aree, lo stato di fatto dell'immobile, la tipologia edilizia, etc..

Dapprima provvederò a stimare l'albergo-ristorante e successivamente le altre aree. Considerato, inoltre, che nell'albergo-ristorante sono presenti delle difformità edilizie provvederò a determinare il prezzo dell'immobile e successivamente a decurtare i costi di regolarizzazione, secondo i criteri richiesti dal quesito.

Prima di affrontare la stima dell'immobile ritengo necessario fare alcune considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame.

Dalle ricerche effettuate nel recente anno 2025 su siti specializzati, presso diverse agenzie immobiliari, e tecnici del settore, ho potuto verificare che per beni simili il mercato è molto limitato se non assente. Per quanto potuto accertare, nel recente passato sia a Barumini e sia nella zona circostante non si riscontrano compravendite per beni simili per cui di fatto non esiste un mercato per beni come quello in esame.

La mancanza di un mercato, accertata come sopra, influisce chiaramente sulla determinazione del prezzo ma anche sulla metodologia estimativa consona da adottare.

Relativamente alle metodologie da adottare abbiamo, in generale, che quelle utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile, sono essenzialmente di due tipi:

- a) la metodologia diretta, che utilizza procedimenti sintetici basati sulla comparazione.
- b) la metodologia indiretta che utilizza procedimenti analitici, basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di fattori significativi del bene oggetto di stima.

Di fatto, i possibili approcci sono sostanzialmente di tre tipi:

- 1) l'approccio di mercato che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili per cui si hanno notizie di una transazione in un periodo contemporaneo a quello della stima;
- 2) l'approccio del costo, che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.) da sostenere per produrre, trasformare o ricostruire un bene esistente.
- 3) l'approccio finanziario (o reddituale) che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito.

Considerate le difficoltà riscontrate per il quale risulta, al momento, l'assenza di un mercato limitato/assente per beni simili, l'unico metodo consono per la valutazione del bene in argomento appare quello analitico di cui al precedente punto 2, ovvero in base al costo di costruzione o **“COST APPROACH”**.-

Il **“COST APPROACH”** è un procedimento di stima mirato a stimare un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio opportunamente deprezzato.

Detto metodo si fonda sul principio che, nella maggior parte dei casi, un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Questo principio *“stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato.”*

In effetti l'ipotetico acquirente opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Ciò precisato, sinteticamente abbiamo che l'applicazione del metodo in questione contempla la:

- 1) stima del COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA
- 2) stima del COSTO DI RICOSTRUZIONE a nuovo dell'edificio
- 3) stima del DEPREZZAMENTO.-

La determinazione di ogni singola stima è però di fatto molto complessa in quanto prende in considerazione molteplici aspetti. Di seguito prenderò in considerazione la stima di ogni singolo punto, citato in precedenza, tendo conto, per l'appunto, della complessità dei diversi aspetti che concorrono alla determinazione del costo.

1) STIMA DEL COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA PER L'ALBERGO/RISTORANTE/PIZZERIA/PISCINA/CAMPO POLIVALENTE ETC..-

Per determinare il valore di acquisto dell'area ho affrontato un'approfondita ricerca di mercato con metodologia diretta sia su siti specializzati, sia con operatori del settore, sia con l'Ufficio Tecnico del Comune di Barumini e sia con agenzie immobiliari. Nella ricerca ho tenuto conto della posizione geografica dell'area, della zona urbanistica in cui ricade l'immobile, degli indici di edificabilità, delle prescrizioni urbanistiche della zona. Dalla ricerca ho potuto accertare un costo medio per terreni simili ricadenti in **zona urbanista “B” - Residenziale di Completamento** - di circa €50,00/mq. Moltiplicando detto prezzo per la superficie avremmo:

- PARTICELLE E SUPERFICI:

- 1) Foglio 8 mappale 2404 - della superficie catastale di 1.070 mq.-

- 2) Foglio 8 mappale 1365 - della superficie catastale di 380 mq.-
 3) Foglio 8 mappale 1616 - della superficie catastale di 2.281 mq.-
 Superficie totale (1.070+380+2.281) = **mq 3.731**

- COSTO DELL'AREA -

$$C = (\text{€} .50,00 \times \text{mq } 3.731) = \text{€} .186.550,00$$

Per l'acquisizione dell'area vi sono, inoltre, diversi e ulteriori oneri quali quelli fiscali, di mediazione, notarili, per imposte ipotecarie e catastali, per consulenze urbanistiche, acquisizione C.D.U., contrattuali etc. che complessivamente per aree simili hanno un'incidenza indicativa media in percentuale del 10% circa del valore dell'area, per cui avremmo:

Costi diretti e indiretti dell'area			Tasso o aliquota %	valore unitario	Unità di misura	quantità	Costo €.
Costi	CAA	Costo acquisto area			corpo	1	€ .186.550,00
Oneri	OA A	Oneri Acquisto Area	10,00%				€ . 18.655,00
CA	Costo Area e relativi oneri indiretti (CA=CAA+OAA)						€ .205.205,00

2) STIMA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DELL'EDIFICIO.

Per la determinazione di tale costo è necessario prendere in considerazione sia i costi diretti e sia i costi indiretti, che nel caso specifico sono:

2.a) Costo di costruzione dell'immobile (Cci).-

La ricerca di mercato sulla determinazione del costo di costruzione per superficie commerciale si è rivelata piuttosto complessa e ciò in considerazione delle caratteristiche e dell'ampiezza dell'immobile, della disomogeneità e particolarità dei materiali da costruzione utilizzati, e dall'ampiezza dell'area esterna. Tenuto conto di ciò si ritiene di dover prendere in considerazione cautelativamente e attendibilmente il costo di costruzione dell'Allegato 1 della Determina n 4034-54300 del 20-12-2023 avente per oggetto "Legge 05/08/1978, n. 457- articolo 4, lettera g). Aggiornamento dei "Limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica" al prezzario regionale approvato con D.G.R. 26/13/ del 25/07/2023".

I valori estratti seppur riferiti a costi per la realizzazione di edilizia pubblica, e seppur minimi e riferiti al 2023, a seguito di indagini specifiche e dati in mio possesso, si ritengono comunque validi e rientranti nella media dei prezzi di mercato accertata e

quindi cautelativamente applicabili anche all'immobile in oggetto. Da tale determina, secondo l'articolo 1, Nuova costruzione abbiamo pertanto:

- comma 1, **costo Base di realizzazione tecnica** pari a **€ 1.210,72 al m2**;

integrato da quanto previsto ai seguenti punti della predetta determina:

- punto 2c.3) c - per un intervento che prevede l'uso di materiali e tecniche costruttive necessarie all'inserimento dell'edificio in contesti ambientali particolari (aree tutelate dal punto di vista paesaggistico, piccoli centri ancora caratterizzati dall'uso di particolari tecniche costruttive quali murature in pietra, coppi sardi, ecc) - **incremento +3%.**

per cui avremmo:

$(€ 1.210,72 \times 1,03) = \mathbf{€ 1.247,04}$

Ciò determinato, richiamata la superficie commerciale precedentemente calcolata a pag. 16 che è di mq 1.183,00, avremmo che il costo di ricostruzione sarà di:

$(mq 1.183,00 \times € 1.247,04) = \mathbf{€ 1.475.248,32}$

Per la determinazione del costo di ricostruzione, andranno poi sommati i costi successivi.

2.b) Oneri di Urbanizzazione (Ou)

La Legge 29/01/1977 n. 10 "Norme per l'edificabilità dei suoli", disciplina la materia degli oneri di urbanizzazione fissando i parametri di calcolo per zone omogenee, tipologie costruttive etc. In generale abbiamo due tipi di oneri:

- OUPS oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

- OCC oneri afferenti al contributo concessorio commisurato al costo di costruzione,

Per la tipologia di costruzione in oggetto, tenuto conto che l'immobile ricade urbanisticamente in zona "B" la quale è già urbanizzata, che gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono pertanto da versare al comune, così come l'incidenza per costo di costruzione, sentito il Comune di Barumini-Ufficio Tecnico relativamente agli importi degli oneri in oggetto, si ritiene di poter ipotizzare un'incidenza complessiva variabile, nel caso specifico per attività turistico alberghiera, tra il 1% ed il 2% del costo di costruzione, e pertanto una media del 1,5% per cui avremmo:

$- € 1.475.248,32 \times 0,015 = \mathbf{€ 22.128,72}$

2.c) Oneri di PROFESSIONALI (Op)

In questi costi rientrano tutti gli oneri tecnico/professionali dovuti per la realizzazione dell'opera e quindi quelli per la progettazione, direzione lavori, misura e contabilità, sicurezza, accatastamento, collaudo e agibilità. Gli oneri professionali vengono solitamente calcolati in percentuale rispetto al costo dell'opera, intendendo come costo dell'opera quello del fabbricato più quello delle sistemazioni esterne (vedi calcolo superficie commerciale a pag.16), e quindi sull'importo come sopra calcolato di **€. 1.475.248,32.-**

Trattandosi di opera edile privata, la metodologia di calcolo è solitamente quella dell'applicazione di un percentuale direttamente sul costo dell'opera. Queste percentuali si differenziano notevolmente da quelle delle opere pubbliche e sono oggetto di contrattazione fra professionista e privato e conseguentemente oggetto di notevole riduzione rispetto ai costi professionali per le opere pubbliche. Gli importi degli oneri professionali variano, comunque, a seconda della complessità e del costo complessivo dell'opera, e comprendono tutte le prestazioni tecniche necessarie, comprese quelle specialistiche, per l'esecuzione dell'opera.

Preso atto di ciò, tenuto conto di un difficoltà media, prenderemo in considerazione un valore percentuale ipotizzabile tra il 4% ed il 6% e quindi una percentuale media del 5%, per cui avremo:

$$- (\text{€}. 1.475.248,32 \times 0,05) = \text{€}. 73.762,42$$

2.d) Spese generali di amministrazione (SG)

Fra queste spese rientrano i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di cantiere e spese proprie dell'impresa. Fra queste spese abbiamo: gli stipendi pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione e l'energia elettrica, le spese per l'ammortamento dei macchinari e impianti e dei macchinari, le spese per l'allestimento e smontaggio del cantiere etc.. Generalmente i costi generali sono fissi e hanno un incidenza media del 2% dei costi diretti di costruzione (Cci+OU).

2.e) Spese di commercializzazione (Sc)

Le spese di commercializzazione del prodotto finito di solito sono variabili da un minimo dell' 1% ad un massimo del 3%, in considerazione delle dimensioni e destinazione d'uso del fabbricato. Nel caso specifico, considerata l'opera e le difficoltà che il mercato presenta, prenderò cautelativamente in considerazione il valore massimo del 3% di (Cci+OU+SG).-

2.f) Utile del Promotore (UP)

Il promotore è un imprenditore che crea e gestisce l'operazione immobiliare e che organizza e gestisce le attività di tutti quelli che intervengono nel processo di trasformazione immobiliare. L'utile del promotore/imprenditore costituisce il complessivo profitto che remunera, oltre alla sua capacità organizzativa, anche i capitali e il rischio imprenditoriale cui si espone. Detto profitto viene incamerato solo al momento della vendita dell'immobile finito.

In generale abbiamo che l'utile complessivo è definito dalla somma di due componenti (capitali e rischi), ovvero dalla remunerazione attesa dall'investitore e dalla remunerazione del rischio specifico del promotore/imprenditore.

L'utile del promotore, secondo l'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato dell'immobile trasformato.

Tenendo conto dei seguenti fattori:

- le condizioni economiche generali del mercato immobiliare in questo periodo;
- il particolare settore di intervento;
- l'andamento locale del mercato di riferimento per beni consimili (riduzione/assenza del volume delle vendite);
- la particolare tipologia di operazione immobiliare (localizzazione, consistenza significativa, destinazione d'uso non ordinaria);
- le previsioni complessive di ricavi, costi e margini operativi;
- l'attendibilità delle previsioni di tempi e costi;
- dell'alta rischiosità dell'intervento in questo periodo;

In considerazione dell'importo dell'opera si ritiene congruo quantificare il profitto nella misura del 3% sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari.

2.g) Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione (OF)

Per quanto concerne gli oneri finanziari questi vanno calcolati sulla somma di indebitamento e comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione. In merito si ritiene adeguato ipotizzare il fatto che l'imprenditore utilizzi capitale proprio per il 40% e faccia ricorso al credito per il restante 60%.

Relativamente al saggio di interesse sul debito si fa riferimento ad un dato di mercato di medio periodo. Tenuto conto di tutto ciò si ritiene adeguato e congruo quantificare gli oneri finanziari facendo riferimento all'indice EURIRS a cinque anni

(Durata compatibile con l'operazione immobiliare), che al 15 agosto 2025 è pari al 2,397%. A detto indice va poi aggiunto uno spread applicato dagli Istituti bancari per operazioni simili, ottenendo un probabile tasso complessivo del 3,00% .

Ipotizzando un rata costante per una richiesta di prestito del 60% della somma di €. 1.646.906,74 dei costi diretti ed indiretti per la ricostruzione del compendio ed €. 205.205,00 per l'acquisto dell'area che sommano complessivamente (€.1.646.906,74+€.205.205,00=) €. 1.852.111,74, avremmo che la richiesta sarà per (€. 1.852.111,74x0,60=) €.1.111.267,04 ed in cifra tonda **€1.111.260,00** - (vedi quadro riepilogativo successivo), ad un probabile tasso annuo del 3,00%, da rendere in 15 anni (180 mesi). Effettuando il calcolo per l'ammortamento con il sito internet <https://www.mutui.it/calcolo-rata-mutuo.html>, avremmo una rata mensile costante di €. 7.674,00 a cui corrisponde una somma complessiva di interessi pari ad **€270.060,00**.

Ot - Altri eventuali oneri

In tali oneri verranno compresi quelli per il trasferimento del bene ed altri eventuali oneri imprevisi. Per tale oneri verrà calcolata una percentuale del 10%.

- TABELLA RIEPILOGATIVA DL COSTO DI RICOSTRUZIONE DELL'ALBERGO-RISTORANTE-PIZZERIA.

COSTO FABBRICATO						
Simbolo	Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato	Tasso o aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	di quantità	costo €.
Cci.-	Costo tecnico di costruzione		€. 1.247,04/mq	mq 1.183,00	1	€. 1.475.248,32
Ou	Oneri Urb. e costo costruzione					€. 22.128,72
Op	Onorari professionali	(vedi calcolo sopra effettuato)				€. 73.762,42
SG	Spese generali di amministrazione = 2% x (Cci+Ou)	2,00%	(€. 1.475.248,32 +€.22.128,72)= €.1.497.377,04			€. 29.947,54
SC	Spese di commercializzazione x 3% (Cci+Ou+SG)	3,00%	(€.1.475.248,32 +€.22.128,72+€.29.947,54)= €.1.527.324,58			€. 45.819,74

CC	Totale costi diretti e indiretti					€. 1.646.906,74
	Oneri finanziari	Costi €.	Tasso r%	Tempi (mesi)		Oneri finanziari
OFC	Oneri finanz.sui costi diretti e indiretti della costruzione e acquisto dell'area ed arrotondato (60% dell'imp.comples sivo a 180 mesi) – Calcolo effett. con programma online	(€. 1.646.906,74 +€205.205,00) x0,60= €. 1.111.267,04 €. 1.111.260,00	3	180		€. 270.060,00
	Utile del promotore	Costi €.	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota o quota%	Utile €.
UPC		€. 1.646.906,74	€. 270.060,00	€.1.916.966,74	3,00%	€. 57.509,00
OT	Altri oneri e imprevisti	€. 1.646.906,74			10%	€. 164.690,67
VN	Totale costi di produzione = (OFC+UPC+OT)	(€270.060,00+ €57.509,00+€164.690,67) =				€. 492.259,67
VF	(CC+VN)= (€. 1.646.906,74+€492.259,67) =					€. 2.139.166,41
Vir	Valore dell'immobile ricostruito = VA+VF= (€205.205,00+€2.139.166,41)					€. 2.344.371,41
Vir arr.	Valore immobile arrotondato					€. 2.340.000,00

3) STIMA DEL DEPREZZAMENTO.

Con il tempo tutti gli immobili subiscono una perdita del valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato a nuovo dell'immobile e il valore economico dell'immobile in un momento successivo della sua vita utile.

Conseguentemente, nella determinazione del procedimento di stima con “**COST APPROACH**”, una volta individuato il costo a nuovo dell'immobile è necessario prendere in considerazione l'eventuale detrazione, o deprezzamento, da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile non si trova in tale condizione, ovvero nelle condizioni di edificio nuovo.

Il deprezzamento Δ si esprime con la percentuale δ del valore di mercato a nuovo del costruito, ovvero mediante l'applicazione della seguente formula:

$$VD = VNC - \Delta = VNC - (\delta \times VNC)$$

dove:

VD = valore di mercato deprezzato dell'immobile;

VNC = valore di mercato a nuovo dell'immobile;

Δ = deprezzamento espresso come percentuale del valore di mercato a nuovo del costruito;

Generalmente il deprezzamento viene considerato come combinazione di tre fattori:

- Obsolescenza fisica
- Obsolescenza funzionale
- Obsolescenza economica

Nel nostro caso l'obsolescenza funzionale ed economica sono trascurabili rispetto a quella fisica.

Il deterioramento fisico rappresenta, infatti, l'effettiva perdita economica dell'immobile in conseguenza del deterioramento dei componenti edilizi (finiture, impianti, strutture) ed in seguito all'uso e al vetusta.

La metodologia adottata per determinare il deprezzamento da deterioramento fisico è quella cosiddetta della scomposizione, che calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile, secondo la formula empirica proposta dall' U.E.E.C.(Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari).

$$\Delta F = \sum [(A+20)^2 - 2,86] \times y_i \times VNC$$

140

Dove "A" rappresenta il rapporto (t_i/n_i) in percentuale fra i numeri degli anni del fabbricato rispetto alla sua vita utile, dove:

n = vita utile economica della categoria di opere

t = età apparente della categoria di opere

y = incidenza percentuale del costo della categoria sul costo complessivo a nuovo.

La determinazione del deprezzamento si effettuerà pertanto, attraverso i seguenti passi:

- suddivisione dei componenti edilizi in categorie con diversa vita utile;
- calcolo dell'incidenza del costo di ciascuna categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo;
- calcolo del deprezzamento per ciascuna categoria con la formula suddetta;
- determinazione del deprezzamento fisico complessivo dato dalla somma dei vari deprezzamenti.

Per le strutture ed i componenti edilizi per i quali è possibile la sostituzione (rifiniture, impianti etc.) l'età effettiva, mancando una data certa, verrà considerata quella delle ultime agibilità, ovvero dell'agibilità *prot. n.295 del 16/12/1998* e dell'agibilità *prot. n.178 U.T. del 18/09/1998*, anche se rilasciate in data 25 gennaio 1999, e quindi fine dicembre 1998.

Per durata della vita utile, si deve intendere il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna categoria necessitino di un integrale rifacimento. La durata varia a seconda della tipologia e viene convenzionalmente fissata in:

- 100 anni per la struttura;
- 40 per le rifiniture e sistemazioni esterne;
- 25 per gli impianti;

Inoltre per la determinazione in percentuale delle tre macro categorie di opere edili, si è fatto riferimento a varie pubblicazioni tecniche opportunamente ponderate, dove per la tipologia in esame viene prevista la seguente suddivisione:

- incidenza della struttura 40%;
- incidenza delle rifiniture 35%;
- incidenza degli impianti 25%

Per cui avremmo:

Deprezzamento		Età (anni) t	Vita Utile (anni) n	A= t/n (%)	Incidenza y (%)	quota deprezzam. δ
Quota strutture	$\delta \quad [(AS+20)^2/140]-2,86] \times y_s$	(2025-1998) =27	100	27,00%	40,00%	5,17
Quota finiture	$\delta \quad [(Af+20)^2/140]-2,86] \times y_f$	(2025-1998) =27	40	67,50%	35,00%	18,14
Quota impianti	$\delta \quad [(Ai+20)^2/140]-2,86] \times y_i$	(2025-1998) =27	25	108,00%	25,00%	28,54
Quota totale deprezzamento δ						51,85

A tale deprezzamento fisico andrà inoltre aggiunto un'ulteriore riduzione quale garanzia per l'assenza per vizi occulti del bene venduto, che in questo caso è stimabile in un ulteriore valore del 10%, per cui avremmo il seguente deprezzamento complessivo:

5) Deprezzamento fisico $\delta =$ 51,85%

- 6) Deprezzamento per garanzia dei vizi del bene $D_g = 10,00\%$
 Totale deprezzamenti $D_p = 61,85\%$

• **STIMA DELL'IMMOBILE DEPREZZATO.**

Riepilogando, da quanto sopra determinato avremmo:

			DEPREZZAMENTO	VALORI
VN	Valore di riproduzione del nuovo = Vir arr			€. 2.340.000,00
δ	Quota deprezzamento totale		- 61,85%	
Δ	Deprezzamento = $VN \cdot \delta$	€. 2.340.000,00 X 61,85%		€. 1.447.290,00
VA	Valore deprezzato = $VN - \Delta$			€. 892.710,00

Da tale importo andranno detratti i seguenti ulteriori oneri per:

- 1) Regularizzazione Catastale (vedi pag. 19) **€. 4.226,00**
 2) Regularizzazione urbanistica (vedi pag. 24) **€. 5.450,00**
Totale € 9.676,00

per cui avremmo

- (€.892.710,00 - €. 9.676,00) = €.883.034,00

ed in cifra tonda

€. 883.000,00

2) STIMA DELLE RESTANTI AREE.

Le aree residue da stimare sono quelle distinte nel Catasto terreni:

- 1) **Foglio 8 mappale 1612** della superficie di HA 00.00.71 con destinazione catastale pascolo, ricade in zona C - sub zona C* zona pianificata da strumento attuativo (P.E.E.P.), aree di edificazione e pianificazione attuativa avanzata o in fase di completa ultimazioni;
- 2) **Foglio 8 mappale 1613** della superficie di HA 00.02.07 – pascolo di cui 95 mq strada comunale Vico I° S'Anziana, ricadente in zona B (Residenziale di Completamento)
- 3) **Foglio 8 mappale 1615** della superficie di HA 00.01.06 – pascolo, ricadente in zona B (Residenziale di Completamento) di cui residui mq 40,00.-

Da una ricerca di mercato, eseguita come in premessa, i valori medi riscontrati dopo lunga indagine, risultano essere i seguenti:

- 1) Per il mappale distinto nel C.T. al **Foglio 8 mappale 1612** della superficie di **HA 00.00.71** un valore di **€. 10,00/mq**
- 2) Per il mappale distinto nel C.T. al **Foglio 8 mappale 1613** della superficie di **HA 00.02.07** – pascolo, di cui **95 mq strada comunale Vico I° S'Anziana**, ricadente in zona B (Residenziale di Completamento) un valore di **€. 50,00/mq**
- 3) Per il mappale distinto nel C.T. al **Foglio 8 mappale 1615** della superficie residua di **HA 00.00.40** – pascolo, ricadente in zona B (Residenziale di Completamento) un valore di **€. 50,00/mq**

per cui avremmo:

- 1) (mq 71 x €. 10,00/mq) = **€. 710,00**
- 2) (mq 207 – mq 95)x€. 50,00/mq = **€. 5.600,00**
- 3) (mq 40 x€. 50,00/mq) = **€. 2.000,00**

Sommano

€. 8.310,00

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO

COMPENDIO	VALORE	VALORE TOTALE
Fabbricato – Albergo Ristorante-Pizzeria	€.883.000,00	
Terreni	€. 8.310,00	
Totale		€.891.310,00
Totale in cifra tonda		€.891.000,00

VALORE COMPENDIO PIGNORATO

€. 891.000,00

QUESITO N.14

- DOMANDA

acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo

debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- RISPOSTA

L'immobile in argomento non ricade in questa condizione.-

QUESITO N.15

- DOMANDA

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

- RISPOSTA

TRIBUNALE DI		CAGLIARI		
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'				
Creditore Procedente				
Debitore		-		
Titolo		Atto di pignoramento immobile		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 94.174,77	
Pignoramento	R.G. – N.866/2011 R.G. . N. 265/2023	R.P.		
Annotaz./trascriz.		- data 20/01/2012 ai numeri 1745/1403 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.a., - in data 13/11/2023 ai numeri R.G. N. 36992/R.P. N. 27898 a favore di Intesa San Paolo s.p.a., sede Torino (TO)	di data	- 20/01/2012 - 13/11/2023
Atti opponibili?	NO	Quali?		
		Mutuo ipotecario	Data di notifica (497 c.p.c.)	
Decreto ingiuntivo	Sentenza	Mutuo ipotecario	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	
Iscrizione a ruolo			Data deposito nota iscriz.	

Scadenza in festivo?	no		titolo esecutivo	1	si
Documentazione depositata			precetto	1	si
			atto di pignoramento	1	si
INEFFICACIA EX ART. 557 C.P.C.			nota di trascrizioni	1	si
			attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita					
Scadenza in festivo?	no		Data deposito istanza v.		
INEFFICACIA EX ART. 497 C.P.C.			(497;567 c.p.c.)		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.			Data dep. documentazione		
Scadenza in festivo?	no		Ottenuta proroga del termine?	SI	
si	no	non prevista	Numero immobili pignorati	5	
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)					si
N.certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i					si
N. estratto/i catastale/i depositato/i					si
Individuazione beni pignorati			- A) Catasto Fabbricati - Catasto Fabbricati - Comune di Barumini (SU) - Foglio 8 particella 2404 sub 1 (ex 97 sub 1); p. T-1, cat.D/8,rendita di Euro 5.130,00. - corrispondente al C.T. al foglio 8 mappale 2404 e mapp. 1365.- - B) Catasto Terreni - Catasto Terreni - Comune di Barumini (SU) - 1) Foglio 8 mappale 1612 – Qualità Pascolo di classe 1 – R.D. €.0,22 – R.A. €. 0,17 - della superficie di 71 centiare - 2) Foglio 8 mappale 1613 – Qualità Pascolo di classe 1 – R.D. €.0,64 – R.A. €. 0,48 - della superficie di 2 are e 07 centiare - 3) Foglio 8 mappale 1615 – Qualità Pascolo di classe 1 – R.D. €.0,33 – R.A. €. 0,25 - della superficie di 1 are 06 centiare - 4) Foglio 8 mappale 1616 – Ente Urbano - della superficie di mq 2.281- S.R.		
DOCUMENTI MANCANTI					
			Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no		

		si		no
		no		no
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome			(si/no)
				no
				no
				no
Annotazione altri pignoramenti	Nome			

Lo scrivente ritiene di aver bene e fedelmente risposto al mandato conferitogli, e dopo aver trasmesso alle parti la presente perizia con tutti gli allegati in data 29 agosto 2025, nonché nuova copia dell'atto notarile in data 08/09/2025, in quanto la precedente non risultava sufficientemente chiara, non avendo ricevuto alcuna osservazione dalle parti, in data odierna rassegna la presente relazione scritta e l'allegata documentazione come di seguito indicato.-

Cagliari 22/09/2025

Il Tecnico



ALLEGATI

- ALLEGATO N.1 - Mappa, visure catastali, tipo mappale, planimetrie e visura Ipotecaria

- 1/a - Mappa Catasto Terreni (C.T.) Comune di Barumini F. 8
- 1/b - Visura C.T. - Comune di Barumini F.8 - mappale 2404
- 1/c - Visura C.T. - Comune di Barumini F.8 - mappale 1365
- 1/d - Visura C.T. - Comune di Barumini F.8 - mappale 1612
- 1/e - Visura C.T. - Comune di Barumini F.8 - mappale 1613
- 1/f - Visura C.T. - Comune di Barumini F. 8 - mappale 1615
- 1/g - Visura C.T. - Comune di Barumini F. 8 - mappale 1616
- 1/h - Visura C.F. - Comune di Barumini F. 8 - mapp. 2404 SUB 1
- 1/i - Tipo mappale frazionamento prot. 227336/2003
- 1/l - Planimetria Catastale Tipo mapp./fraz. prot. n. 227336/2003
- 1/m - Modello 1M – Prot. 397 del 27/12/1939 e relativo modello 5 di accertamento e classamento del 19/11/1947
- 1/n - Visura Ispezione Ipotecaria
- 1/o – Ticket assistenza all'utenza professionale catasto terreni

- ALLEGATO N.2/a – Titoli Edilizi

- 2/a1 - Concessione Edilizia – pratica n.5 del 13/03/1992
- 2/a2 - Elab. C.E. Pratica n. 5 del 13/03/1992 - Relazione
- 2/a3 - Elab. C.E. Pratica n. 5 del 13/03/1992 - Tav. 1 - Planimetrie
- 2/a4 - Elab. C.E. Pratica n. 5 del 13/03/1992 - Tav. 2 - Stato Attuale
- 2/a5 - Elab. C.E. Pratica n. 5 del 13/03/1992 - Tav. 3 - Stato Attuale – Piano primo
- 2/a6 - Elab. C.E. Pratica n. 5 del 13/03/1992 - Tav. 4 - Stato Attuale – Prospetti e sezioni
- 2/a7 - Elab. C.E. Pratica n. 5 del 13/03/1992 - Tav. 5 - Intervento – Piano terra
- 2/a8 - Elab. C.E. Pratica n. 5 del 13/03/1992 - Tav. 6 - Intervento – Piano primo
- 2/a9 - Elab. C.E. Pratica n. 5 del 13/03/1992 - Tav. 7 - Intervento – Prospetti e sezioni
- 2/a10 - Elab. C.E. Pratica n. 5 del 13/03/1992 - Tav. 8 - Intervento – Particolare servizi sport

- ALLEGATO N.2/b – Titoli Edilizi

- 2/b1 - Concessione Edilizia n.14 del 03/10/1994
- 2/b2 - Regione Sardegna - Aut.ai sensi dell'art. 7 della L.1497/39 per C.E. n. 14/94
- 2/b3 - Elab. C.E. N.14/94 - Relazione
- 2/b4 - Elab. C.E. N.14/94 – Tav. 3 – Pianta quotata piano terra
- 2/b5 - Elab. C.E. N.14/94 – Tav. 4 – Pianta quotata piano primo
- 2/b6 - Elab. C.E. N.14/94 – Tav. 5 – Sezioni e prospetti
- 2/b7 - Concessione Edilizia n.18 del 29/12/1994
- 2/b8 - Elab. C.E. N.18/94 – Tav. 2 – Planimetria

- ALLEGATO N.2/c – Titoli Edilizi

- 2/c1 - Autorizzazione n.17 del 18/08/1995
- 2/c2 – Elaborato grafico allegato all'autorizzazione n. 17/95
- 2/c3 -Concessione Edilizia n.13 del 25/10/1996

2/c4 - Regione Sardegna - Aut.ai sensi dell'art. 7 della L.1497/39 per C.E. n. 13/96

- ALLEGATO N.2/d – Titoli Edilizi

2/d1 - Concessione Edilizia n.12 del 24/11/1998

2/d2 - Regione Sardegna - Aut.ai sensi dell'art. 7 della L.1497/39 per C.E. n. 12/98

2/d3 - Elab. C.E. N.12/98 - Relazione

2/d4 - Elab. C.E. N.12/98 – Tav. 1 – Plan. e Pianta copertura

2/d5 - Elab. C.E. N.12/98 – Tav. 2 – Pianta ampl. Albergo e Spog.

2/d6 - Elab. C.E. N.12/98 – Tav. 3 – Sezioni

2/d7 - Elab. C.E. N.12/98 – Tav. 4 – Prospetti

- ALLEGATO N.3 – Agibilità

3/a – Agibilità pratica edilizia n.6 del 1994 – (prot. n.180 - U.T. del 28/07/1995)

3/b - Agibilità pratica edilizia n.6 del 1994 – (prot. n.295 - U.T. Del 16/12/1998)

3/c - Agibilità pratica edilizia n.8 del 1994 – (prot. n.1178 - U.T.del 18/09/1998)

- ALLEGATO N.4 – Planimetrie rilievi situazione di fatto (luglio 2025)

4/a - Planimetria rilievi - planimetria compedio

4/b - Planimetria rilievi - piano seminterrato/interrato

4/c - Planimetria rilievi - piano terra

4/d - Planimetria rilievi - piano pimo

4/e - Planimetria superfici lorde - piano seminterrato/interrato

4/f - Planimetria superfici lorde - piano terra

4/g - Planimetria superfici lorde - piano primo

- ALLEGATO N.5 – Atto notarile di acquisto e certificato anagrafico

5/a – Atto notarile Dott. Alesandro Porru – Rep. n.30529 – raccolta 9064 regi a Cagliari il 02/03/1992
al n.02016

5/b – Certificato anagrafico di residenza del Sig. Frailis Roberto

- ALLEGATO N.6 – Certificato di destinazione Urbanistica

6/a – Certificato di Destinazione urbanistica

- ALLEGATO N.7 – Documentazione fotografica

7/a – Documentazione fotografica

- ALLEGATO N.8 – Verbali sopralluoghi

8/a – Verbali sopralluoghi (dal n.1 al n.9)

- ALLEGATO N.9 – Ricevute di avvenuta consegna alle parti della bozza

9/a – Cartolina ricevuta di ritorno informativa debitore

9/b - Ricevute di avvenuta consegna alle parti della bozza