

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
(n°145/2017 N.R.G.)

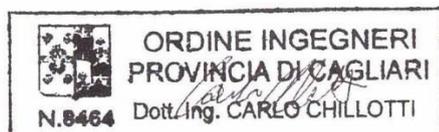
PROMOSSO DA: S.I.M.E.C. S.p.a,

CONTRO: di XXX XXX & C, XXXXXX



GIUDICE: Dott.ssa FLAMINIA IELO

CONSULENTE TECNICO: Dott. Ing. Carlo Chillotti



RELAZIONE TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Causa esecuzioni immobiliari al n°145/2017 promossa da:

S.I.M.E.C. S.p.a,

CONTRO: di XXX XXX & C, XXX XXX

Io sottoscritto Dott. Ing. Carlo Chillotti, regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°6464 e con studio sito in Cagliari, Via Africo n°7, sono stato nominato dal G.I. Dott.ssa Flaminia IELO tramite ordinanza del 22/11/2020, quindi è stata svolta la procedura di giuramento via telematica in data 24/11/2020 per cui è stato ricevuto l'incarico seguendo i quesiti posti nell'ordinanza del 10/11/2020.

QUESITO 1)

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

L'informativa al debitore è stata inviata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno. Tale documento analizza il:

- Lotto n.1: Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu" snc, NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1;
- Lotto n.2: Immobile civile abitazione, Comune di Laconi (OR) nel Corso Garibaldi n. 82.

QUESITO 2)a)

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;

E' allegato agli atti il certificato notarile del sig. Notaio, Dott. Gianmassimo Sechi, in cui sono riportate le risultanze catastali, la cronistoria dei titoli di provenienza al ventennio e le formalità pregiudizievoli, attinenti agli immobili oggetto causa siti nel Comune di Laconi in Località "Tobintu" e nel Corso Garibaldi n. 82 (allegato M1).

Di seguito sono elencate le iscrizioni e trascrizioni al ventennio e quelle pregiudizievoli emerse dall'esame da me effettuato dei registri, note e annotazioni presso l'Ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari (allegato H1). Tale documento analizza il lotto n.1 e n.2.

TRASCRIZIONI

1

"IMMOBILE FAB. INDUSTRIALE LOC. TOBINTU "

"IMMOBILE CIVILE ABITAZIONE CORSO GARIBALDI "

Reg. gen. 4901 Reg. part. 3866 presentazione del 19/05/2017

Sez. A – Generalità:

Descrizione: Atto giudiziario; Data: 08/04/2017 Numero di repertorio 1612/2017

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO; sede: Cagliari.

Specie: **Atto esecutivo o cautelare**, Derivante: 726 Verbale di pignoramento immobili;

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente PUBLIDEA DI FEDERICA CONCU E C SAS

Codice fiscale 030 033 30929

Indirizzo PIAZZA SAN PIETRO N.12 09025 SANLURI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

a favore:

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale S.I.M.E.C. SPA

Sede SANTA GIUSTA (OR) Codice fiscale 01000390953

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTROLLO Denominazione o ragione sociale XXXDI XXX XXX & C. Sede Codice fiscale XXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTROLLO Cognome XXX Nome XXX Nato il Sesso M Codice fiscale XXX

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 29 Particella 525 Subalterno - Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Consistenza - Indirizzo ZONA PIP LOTTO N. 9 N. civico SNC

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 2565 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8 vani Indirizzo CORSO GARIBALDI N. civico 90

Sezione D-Ulteriori informazioni

PER TUTTE LE NOTE DI CODICI E SI RIMANDA ALL'ALLEGATO HI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA SOCIETA' XXX DI XXX XXX E C., IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE, E XXX XXX, CHE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 495, POSSONO CHIEDERE DI SOSTITUIRE ALLE COSE O AI CREDITORI PIGNORATI UNA SOMMA IN DENARO PARI ALL'IMPORTO DOVUTO AL CREDITORE PIGNORANTE E AI CREDITORI INTERVENUTI, COMPRENSIVO DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DELLE SPESE OLTRE CHE DELLE SPESE DI ESECUZIONE.

2

“IMMOBILE CIVILE ABITAZIONE CORSO GARIBALDI ”

Reg. gen. 8224 Reg. part. 6135 Presentazione n. 74 del 17/07/2009

Sez. A – Generalità:

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 06/07/2009 Numero di repertorio 34376/10782 Notaio LOBINA MARIA CRISTINA Codice fiscale LBN MCR 63H48 B354 J Sede ASSEMINI (CA) Titolo depositato in originale SI Dati relativi alla convenzione Specie ATTO TRA VIVI Descrizione 131 DIVISIONE Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 5 Soggetti a favore 5 Soggetti contro 6

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto TERRENI Foglio 30 Particella 1071 Subalterno - Natura LE - LOTTO EDIFICABILE Consistenza 7 are 10 centiare Indirizzo CORSO GARIBALDI N. civico -

Immobile n. 2 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto TERRENI Foglio 30 Particella 1044 Subalterno - Natura LE - LOTTO EDIFICABILE Consistenza 65 centiare Indirizzo CORSO GARIBALDI N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 504 Subalterno 4 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI

DEPOSITO Consistenza 160 metri quadri Indirizzo VIA MAGGIORE N. civico 3 Piano T

Immobile n. 2 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 504 Subalterno 6 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo VIA MAGGIORE N. civico 5 Piano 1

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 2565 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8 vani Indirizzo CORSO GARIBALDI N. civico 90 Piano R12

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 2565 Subalterno 7 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 9 vani Indirizzo CORSO GARIBALDI N. civico 90 Piano R

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 2565 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 125 metri quadri Indirizzo CORSO GARIBALDI N. civico 80 Piano T

Immobile n. 2

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 570 Subalterno 2 Sezione urbana - Foglio 30 Particella 570 Subalterno 3 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPOPOPOLARE Consistenza 6,5 vani Indirizzo CORSO GARIBALDI N. civico 76 Piano T/1

Immobile n. 3

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 570 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 24 metri quadri Indirizzo CORSO GARIBALDI N. civico 78 Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ALTRA QUALIFICA Cognome XXX Nome XXX Nato

il Sesso M Codice fiscale XXX Relativamente all'unità negoziale
n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Soggetto n. 2 In qualità di ALTRA QUALIFICA Cognome XXX Nome XXX XXX Nato il
Sesso M Codice fiscale XXX Relativamente all'unità negoziale
n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE
Soggetto n. 3 In qualità di ALTRA QUALIFICA Cognome XXX Nome XXX
Nato il Sesso M Codice fiscale XXX Relativamente all'unità
negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto n. 4 In qualità di ALTRA QUALIFICA Cognome XXX Nome XXX Nata il
Sesso F Codice fiscale XXXR Relativamente all'unità negoziale
n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
Soggetto n. 5 In qualità di ALTRA QUALIFICA Cognome XXX Nome XXX Nato il
Sesso M Codice fiscale XXX Relativamente all'unità negoziale
n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di ALTRA QUALIFICA Cognome XXX Nome XXX
Nato il Sesso M Codice fiscale XXX Relativamente a TUTTE le
unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 Soggetto n. 2 In qualità di
ALTRA QUALIFICA Cognome XXX Nome XXX XXX Nato il
Sesso M Codice fiscale XXX Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/6 In regime di BENE PERSONALE
Soggetto n. 3 In qualità di ALTRA QUALIFICA Cognome XXX Nome XXX
Nata il Sesso F Codice fiscale XXXR Relativamente a TUTTE
le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 In regime di
SEPARAZIONE DI BENI
Soggetto n. 4 In qualità di ALTRA QUALIFICA Cognome XXX Nome XXX
Nato il Sesso M Codice fiscale XXX Relativamente a TUTTE
le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 Soggetto n. 5 In qualità di
ALTRA QUALIFICA Cognome XXX Nome XXX Nata il Sesso
F Codice fiscale XXX Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6 In regime di BENE



PERSONALE

Soggetto n. 6 In qualità di ALTRA QUALIFICA Cognome XXX Nome XXX Nato il

Sesso M Codice fiscale

XXXRelativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6 In regime di BENE PERSONALE

Sezione D-Ulteriori informazioni

PER TUTTE LE NOTE DI CODICI E SI RIMANDA ALL'ALLEGATO H1

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



8

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

Firmato Da: CHILLOTTI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bbf2c119aa2b53c1519c9e82ad046f

NG CA 3 Serial#: bbf2c119aa2b53c1519c9e82ad046f





3

“IMMOBILE CIVILE ABITAZIONE CORSO GARIBALDI ”

Indicato nell'allegato M1 della relazione notarile

Reg. gen. 732 Reg. part. 82 presentazione del 06/12/1967



“IMMOBILE CIVILE ABITAZIONE CORSO GARIBALDI ”**Reg. gen. 10882 Reg. part. 8629 Presentazione n. 44 del 28/10/2000****Sez. A – Generalità:**

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO Data 05/07/2000 Numero di repertorio 89/265 Pubblico ufficiale o Autorità emittente UFFICIO DEL REGISTRO Codice fiscale - ISILI (NU) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Voltura catastale automatica NO Atto mortis causa Data di morte 10/01/2000 Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato –

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 7 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 280 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 126 metri quadri Indirizzo VIA NAZIONALE 45 PIANO T N. civico -

Immobile n. 2

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 280 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6 vani POPOLARE Indirizzo VIA NAZIONALE 45 PIANO T N. civico -

Immobile n. 3

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 504 Subalterno 4 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 160 metri quadri DEPOSITO Indirizzo VIA MAGGIORE N.3 PIANO T N. civico -



Immobile n. 4

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 504 Subalterno 6 Natura F - BENE FUTURO Consistenza - Indirizzo VIA MAGGIORE N. 5 PIANO 1 N. civico -

Immobile n. 5

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 504 Subalterno 5 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E Consistenza 129 metri quadri MESTIERI Indirizzo VIA MAGGIORE N.5 N. civico -

Immobile n. 6

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto TERRENI Foglio 30 Particella 1044 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7010 centiare

Immobile n. 7

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto TERRENI Foglio 30 Particella 1071 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7010 centiare

Immobile n. 8

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 447 Subalterno - Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani POPOLARE
Indirizzo VIA NAZIONALE 41 T1 N. civico -

Immobile n. 9

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 570 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza - POPOLARE

Immobile n. 10

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 570 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 24 metri quadri Indirizzo VIA NAZIONALE 43 PIANO T N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome XXX Nome XXX

Nata il

Sesso F Codice fiscale XXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/6

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome XXX Nome XXX Nato il

Sesso M Codice fiscale XXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/18

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome XXX Nome XXX XXXNato il

Sesso M Codice fiscale XXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/18

Soggetto n. 4 In qualità di -

Cognome XXX Nome XXX Nata il

Sesso F Codice fiscale XXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/18

Soggetto n. 5 In qualità di -

Cognome XXX Nome XXXNata il

Sesso F Codice fiscale XXXR

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/18

Soggetto n. 6 In qualità di -

Cognome XXX Nome XXXNato il

Sesso M Codice fiscale XXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/18

Soggetto n. 7 In qualità di -

Cognome XXX Nome XXX

Nato il

Sesso M Codice fiscale XXX

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/18

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome XXX Nome XXXNato il

Sesso M Codice fiscale XXX



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

PER TUTTE LE NOTE DI CODICI E SI RIMANDA ALL'ALLEGATO HI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

MOGLIE E FIGLI



5

“IMMOBILE CIVILE ABITAZIONE CORSO GARIBALDI ”

Reg. gen. 2379 Reg. part. 1661 Presentazione n. 41 del 05/03/2008

Sez. A – Generalità:

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO Data 14/11/2007 Numero di repertorio 17/942/7 Pubblico ufficiale o Autorità emittente UFFICIO DEL REGISTRO Codice fiscale - NUORO (NU) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Voltura catastale automatica NO Atto mortis causa Data di morte 16/10/2007 Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi Unità negoziali 2 Soggetti a favore 6 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 504 Subalterno 4 Natura C2 - Magazzini e locali di Consistenza 160 metri quadri deposito

Immobile n. 2

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 504 Subalterno 6 Natura F - Bene futuro Consistenza -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

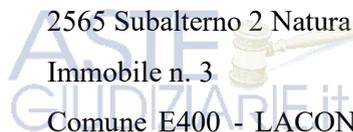
Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 2565 Subalterno 1 Natura C1 - Negozi e botteghe Consistenza 125 metri quadri

Immobile n. 2

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 2565 Subalterno 2 Natura A2 - Abitazione di tipo civile Consistenza 6 vani

Immobile n. 3

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto TERRENI Foglio 30 Particella 1044 Subalterno -



15



Natura T - Terreno Consistenza 65 centiare

Immobile n. 4

Comune E400 - LACONI (NU) Catasto TERRENI Foglio 30 Particella 1071 Subalterno -

Natura T - Terreno Consistenza 710 centiare



Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome XXX Nome XXX Nato il

Sesso M Codice fiscale XXX- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/108 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 12/108

Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome XXX Nome XXX XXX Nato il

(NU) Sesso M Codice fiscale XXX - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/108 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 12/108

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome XXX Nome XXX Nata il

Sesso F Codice fiscale

XXX- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/108 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 12/108

Soggetto n. 4 In qualità di -

Cognome XXX Nome XXX Nata il

Sesso F Codice fiscale XXXR - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/108 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 12/108

Soggetto n. 5 In qualità di -

Cognome XXX Nome XXX Nato il

Sesso M Codice fiscale XXX - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/108 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 12/108

Soggetto n. 6 In qualità di -

Cognome XXX Nome XXX Nato il

XXX- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/108 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 12/108

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome XXX Nome XXX



Nata il Sesso F Codice fiscale XXX - Relativamente
all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/18 - Relativamente
all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 12/18

Sezione D - Ulteriori informazioni

PER TUTTE LE NOTE DI CODICI E SI RIMANDA ALL'ALLEGATO HI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SEI FIGLI



ISCRIZIONI

1

“IMMOBILE FAB. INDUSTRIALE LOC. TOBINTU ”

“IMMOBILE CIVILE ABITAZIONE CORSO GARIBALDI ”

Reg. gen. 8550 Reg. part. 910 Presentazione n. 7 del 19/10/2015

Sez. A – Generalità:

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 09/12/2013 Numero di repertorio 3901/2013 Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 194 10929 Sede CAGLIARI (CA) Titolo depositato in originale SI Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 45.426,93 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 100.000,00

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 30 Particella 2565 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8 vani Indirizzo CORSO GARIBALDI N. civico 90

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 29 Particella 525 Subalterno - Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Consistenza - Indirizzo ZONA PIP LOTTO N9 N. civico SNC

Sezione C – Soggetti

A favore



Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale S.I.M.E.C. SPA
Sede SANTA GIUSTA (OR) Codice fiscale 01000390953 Domicilio ipotecario eletto
SANLURI VIA C. FELICE N. 200 STUDIO LEGALE PISANU Relativamente a TUTTE le
unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale PAN. ART SNC DI
XXX XXX & C. Sede LACONI (NU) Codice fiscale XXX Relativamente all'unità negoziale
n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO Cognome XXX Nome XXX Nato il
Sesso M Codice fiscale XXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il
diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Sezione D-Ulteriori informazioni

PER TUTTE LE NOTE DI CODICI E SI RIMANDA ALL'ALLEGATO HI

2

“IMMOBILE CIVILE ABITAZIONE CORSO GARIBALDI ”

Reg. gen. 6520 Reg. part. 1677 Presentazione n. 12 del 04/06/2010

Sez. A – Generalità:

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO Data 27/05/2010 Numero di
repertorio 21209/2010 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE
RISCOS. – NUORO Codice fiscale 016 672 70928 Sede SASSARI (SS) Dati relativi
all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE
Derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS
46/99 Capitale € 26.735,02 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi -
Spese - Totale € 53.470,04

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B Richiedente EQUITALIA
SARDEGNA SPA Indirizzo VIA AOSTA, 1/B - 08100 NUORO Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio



30 Particella 2565 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 8 vani Indirizzo CORSO GARIBALDI90 N. civico –

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale EQUITALIA SARDEGNA SPA Sede SASSARI (SS) Codice fiscale 01667270928 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA SARD. SPA - VIA AOSTA N.1/B - NUORO Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome XXX Nome XXX Nato il Sesso M Codice fiscale XXX Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Sezione D-Ulteriori informazioni

PER TUTTE LE NOTE DI CODICI E SI RIMANDA ALL'ALLEGATO H1

B) SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCritti ANTECEDENTEMENTE LATRASCRIZIONE/ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

3

“IMMOBILE FAB. INDUSTRIALE LOC. TOBINTU ”

Reg. gen. 5766 Reg. part. 514 Presentazione n. 109 del 25/06/2012

Sez. A – Generalità:

Sezione A - Generalità Dati relativi al titolo Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 21/06/2012 Numero di repertorio 37858/13193 Notaio LOBINA MARIA CRISTINA Codice fiscale LBN MCR 63H48 B354 J Sede ASSEMINI (CA) Titolo depositato in originale SI Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 0175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Capitale € 757.500,00 Tasso interesse annuo 7% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 1.429.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI Altri dati Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E400 - LACONI (NU) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 29 Particella 515 Subalterno - Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Consistenza - Indirizzo LOCALITA' TOBINTU N. civico - Piano ST1

Sezione C - Soggetti

A favore

Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale BANCO DI SARDEGNA S.P.A. Sede CAGLIARI (CA) Codice fiscale 01564560900

Domicilio ipotecario eletto SANLURI - VIA GARIBALDI N.1 Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Contro Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale
PAN.ART. DI XXX XXX E C. S.N.C. Sede LACONI (NU) Codice fiscale XXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Sezione D-Ulteriori informazioni

PER TUTTE LE NOTE DI CODICI E SI RIMANDA ALL'ALLEGATO HI







QUESITO 2) 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;

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state evidenziate nel punto 2.a, indicate nell'Allegato H1. Inoltre è presente agli atti la relazione notarile che indica in maniera chiara ed analitica la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio (allegato M1). Tale documento analizza il lotto n.1 e n.2.

QUESITO 2) 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;

Nell'atto di pignoramento sono indicati in maniera corretta i dati catastali dei beni oggetto causa:

- 1) **Lotto n.1**, Primo Immobile, ad uso panificio per l'utilizzo industriale e commerciale, è situato nel Comune di Laconi (OR), Loc. "Tobintu" edificato su area costituente il "lotto n.9" della Zona PIP snc, distinto al

23



N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano seminterrato, terra e primo, rendita € 8.154,00 (allegato C1, D1). Immobile di proprietà della Società “Pan Art. s.n.c. di XXX XXX & C.” P.IVA XXX.

Il fabbricato risulta avere una destinazione urbanistica “D” del PUC per aree a vocazione industriale e artigianale, edificato su area costituente il “lotto n.9” della Zona PIP snc (allegato N1).

2) **Lotto n.2**, Secondo immobile ad uso di civile abitazione, è situato nel Comune di Laconi (OR), nel Corso Giuseppe Garibaldi n. 82, distinto al N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 30 mappale 2565 sub. 4, cat. A/2, piano T,1, 2, Categoria A/2, Consistenza 8 vani, superficie catastale 194 mq escluse aree scoperte 182 mq, rendita € 640,41 (allegato C2, D2). Immobile di proprietà di XXX XXX nato a il C.F. XXX.

Il fabbricato risulta avere una destinazione urbanistica “A” del PUC nel centro storico, all’interno della zona matrice e del Piano Particolareggiato, con identificazione del comparto n.2, unità edilizia n. 94a (allegato N2).

Nell’atto di pignoramento l’immobile indicato al punto n.2 viene indicato al Civico n. 90 come nei dati Catastali, ma attualmente viene identificato al civico n. 82 per variazione dei numeri civici da parte dell’Amministrazione Comunale.

QUESITO 2) d)

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

E’ allegato agli atti il certificato notarile del sig. Notaio, Dott.



Gianmassimo Sechi (allegato M1), in cui è riportato l'atto di provenienza ultraventennale. Tale documento analizza il lotto n.1 e n.2.

QUESITO 2)e)

verifichi se il creditore precedente 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 precedente ed al G.E.;

Agli atti non è stato reperito il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il CTU ha chiesto formale documento al Comune di pertinenza. Tale documento viene posto nell'allegato O2- Certificato di residenza e Stato Civile di XXX XXX in cui si esplicita che XXX XXX nato a _____, C.F. XXX è residente nel Comune di Laconi nel Corso Garibaldi n. 82, nell'immobile oggetto causa di civile abitazione. Nell'Allegato O2 si attesta che XXX XXX è di stato civile celibe. Nell'Allegato M1 è presente la visura della Società "Pan Art. s.n.c. di XXX XXX & C." P.IVA XXX, legalmente amministrata dal socio amministratore XXX XXX.

QUESITO 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.);

Lotto n.1: Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1



Dopo aver fatto le debite comunicazioni alle parti, l'accesso per il sopralluogo è stato effettuato in data 18 dicembre 2020 alle ore 13:10. Il giorno era presente il CTU ed il collaboratore Ing. Mario Chillotti. Non era presente alcuna persona della parte parti in causa, neanche il socio della società "Pan Art. s.n.c. di XXX XXX & C." nella persona di XXX XXX. Pertanto non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato oggetto causa, e le attività peritali si sono estese fuori dal recinto nella pubblica strada.

Le operazioni sono state quelle di rilievo esterno e di constatazione dello stato dei luoghi.

Tutte le parti presenti convengono a chiudere il verbale alle ore 14:40 del 18/12/2020 presso i luoghi.

Dopo aver fatto le debite comunicazioni alle parti, l'accesso per il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 22 gennaio 2021 alle ore 13:40. A ricevere me ed il mio collaboratore Ing. Mario Chillotti, era presente solo il socio della società "Pan Art. s.n.c. di XXX XXX & C." nella persona di XXX XXX. Il Sig. XXX XXX è stato identificato di sua iniziativa C.I. n. AT6938900 rilasciata dal Comune di Laconi il 20/06/2014 scadenza 15/01/2025. Non sono presenti altre parti.

Il Sig. XXX XXX non intende rilasciare alcuna dichiarazione..

Le operazioni sono state quelle di rilievo all'interno e all'esterno del fabbricato e di constatazione dello stato dei luoghi al fine di ottenere una puntuale restituzione grafica della sua consistenza.

Tutte le parti presenti convengono a chiudere il verbale alle ore 16:00 del 22/01/2021 presso i luoghi.



L'immobile oggetto causa risulta un fabbricato industriale adibito ad attività panificatoria è situato nel Comune di Laconi (OR), Loc. "Tobintu" edificato su area costituente il "lotto n.9" della Zona PIP snc, distinto al N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano seminterrato, terra e primo, rendita € 8.154,00 (allegato C1, D1).

Immobile di proprietà della Società "Pan Art. s.n.c. di XXX XXX & C." P.IVA XXX.

Il fabbricato sopra descritto sorge sull'area distinta nel N.C.T. al foglio 29 particella 525 ente urbano di are 23.98, derivata dalla particella 515 di are 25.01, derivata dalla fusione delle seguenti particelle: 515 (già 307) di are 08.25, 308 di are 08.25, 374 di are 08.51 derivata dalla particella 309 di are 15.63.

Il fabbricato risulta avere una destinazione urbanistica "D" del PUC per aree a vocazione industriale e artigianale, edificato su area costituente il "lotto n.9" della Zona PIP snc (allegato N1). Inoltre l'area è inserita all'interno di un vincolo paesaggistico, come Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo Codice SITAP – 200086 Descrizione - Laconi - Parte Del Territorio Comunale Atto - DM 06/05/1968.

Viene inoltre allegato l'Allegato G1 – Estratto di mappa catastale.

Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici (allegato A-TAV.1 al piano terra, allegato A-TAV.2 al piano primo, allegato A-TAV.3 al piano seminterrato, allegato A-TAV.4 planimetria generale, allegato A-TAV.5 prospetti Sud e Nord, allegato A-



TAV.6 prospetti Ovest ed Est, allegato A-TAV.7 sezioni B-B e A-A, allegato A-TAV.8 sezioni D-D e C-C).

La costruzione del fabbricato è avvenuta secondo diverse autorizzazioni e concessioni edilizie in variante di seguito riportate (allegato N1):

- Concessione Edilizia n. 25 del 04/11/2002 rilasciata dal Comune di Laconi il 05/11/2002 pratica edilizia n. 4353, vista la domanda in data 13/11/1998 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., “per i lavori di costruzione di un panificio – pastificio” da realizzarsi nella zona PIP del Comune di Laconi nell’area distinta in catasto al Foglio 29 particelle 307,308,374;
- Concessione Edilizia di variante in corso d’opera n. 5 del 24/03/2005 rilasciata dal Comune di Laconi il 29/03/2005 pratica edilizia n. 4353, vista la domanda in data 22/09/2004 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., per i lavori “di variante in corso d’opera per i lavori di costruzione di un panificio – pastificio” da realizzarsi nella zona PIP del Comune di Laconi nell’area distinta in catasto al Foglio 29 particelle 307,308,374, “di cui ai lavori assentiti con concessione edilizia n. 25 del 04/11/2002”;
- Concessione Edilizia di variante in corso d’opera n. 7 del 10/04/2006 rilasciata dal Comune di Laconi, pratica edilizia n. 21/2005, vista la domanda in data 28/11/2005 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., per i lavori “di variante n.2 in corso d’opera per i lavori di

costruzione di un panificio – pastificio” da realizzarsi nella zona PIP del Comune di Laconi nell’area distinta in catasto al Foglio 29 particelle 307,308,374, “di cui ai lavori assentiti con concessione edilizia n. 25 del 04/11/2002 e n. 5 del 24/03/2005”;

- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Laconi in data 06/07/2006, pratica edilizia n. 43533 in riferimento alla concessione edilizia n. 25 del 04/11/2002 e concessione di variante n. 5 del 24/03/2005 e n. 7 del 10/04/2006, vista la domanda in data 14/06/2006 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., tendente ad ottenere il certificato di agibilità del locale destinato a “panificio” posto in Laconi in zona PIP Loc. “Tobintu” lotto n. 9, per il quale fu rilasciata la concessione edilizia n.25 in data 01/11/2002 e le concessioni di variante n.5 in data 24/03/2005 e la n. 7 in data 10/04/2006, sull’area distinta in Catasto al Fg. 29 mappali nn. 307, 308, 374;

Il mappale oggetto causa distinto al foglio 29, mappale 525, confina a Nord, Est e Sud con la pubblica via del mappale 306, mentre sul lato Ovest confina con il mappale 591 di altra proprietà (allegato G1).

Il fabbricato oggetto causa è costituito da un unico accesso tramite cancello pedonale e carrabile metallico posto sul lato Nord, confinante con la pubblica via, nel lotto n.9 della zona PIP del Comune di Laconi, in Località “Tobintu” snc (allegato B foto n.7).

Dal centro di Laconi è possibile recarsi al fabbricato dirigendosi verso la direzione Sud attraverso la strada SS442 (allegato B dalla n.1 alla 6).

Il lotto è inserito in una zona collinare, la cui pendenza unitamente alle



caratteristiche del fabbricato sono meglio rappresentate nell'Allegato A-TAV. dalla 1 alla TAV.8, unitamente all'allegato fotografico B dalle foto n. 6 alla 22.

La forma del lotto irregolare segue i confini della strada, con una pendenza che cresce verso la salita sul lato Sud, dove è presente un muro in controterra in cemento armato per sorreggere la spinta del terreno. La recinzione è costituita da un basamento in blocchi di cemento sormontata da struttura metallica in orso-gril.

Il fabbricato sul lato Nord è caratterizzato da ampie vetrate e accessi con serrande a saracinesca metalliche per l'ingresso dei mezzi carrabili, unitamente all'ingresso pedonale centrale, con un lato attraverso la rampa di accesso per disabili e nell'altro lato anche attraverso una rampa con gradini. Dalla strada sul lato Est è possibile scorgere le caratteristiche della forma della costruzione, costituito al piano terra da diverse zone adibite per la lavorazione riguardante l'attività panificatoria, e da un fronte sul lato Nord di un piano sovrastante adibito ad uffici ed alloggio ex custode unitamente ai vari bagni e servizi. Sul lato Sud è possibile scorgere sul piazzale costituito da un battuto di cemento riverniciato di colore rosso, dalla postazione di diversi macchinari ormai in disuso per la produzione industriale, e la formazione di un'amplia tettoia sul lato Sud (foto n.17) e da un'altra tettoia sempre sul lato Sud (foto n.18). Dall'esterno sulla strada nel lato Sud di può notare la copertura piana del fabbricato al piano terra e dalla sopraelevazione del piano primo attinente agli uffici (foto n.19).

La grande costruzione è stata realizzata negli anni 2005 e 2006, con

struttura portante in c.a. caratterizzata da travi e pilastri collegati fra loro attraverso travi portanti, cordoli irrigiditi e travi di fondazione. Gli elementi orizzontali sono costituiti da solai di spessore variabile in funzione sia delle luci. La struttura risulta esternamente tinteggiata di colore panna-giallo opaco. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con isolamento termico. L'area al piano terra viene riscaldata attraverso ventilconvettori posti nelle zone del soffitto interno, che sfruttano n. 2 caldaie poste nella centrale termica con una potenza da 50Kw ciascuna. Sono quindi presenti dei boiler per l'acqua calda sanitaria, e degli split fan coil al piano primo nella zona degli uffici e nell'area dell'ex guardiano.

Accedendo all'ingresso principale sul lato Nord, (foto dalla n. 24 alla 27), è presente un vano ascensore attualmente chiuso con pannelli senza macchinari attinenti all'elevatore, risultando pertanto vuoto e solo circoscritto nell'involucro. Non è quindi presente alcun ascensore, ma solo il vano ospitante. Proseguendo dall'ingresso verso il disimpegno, è possibile accedere alla zona dei due spogliatoi ognuno dotato di due bagni con i relativi servizi e sanitari. Sono quindi presenti il lavandino, il wc, il bidet e una doccia con rubinetteria posto a muro senza il piatto doccia ma con uno scolo dell'acqua posto al centro del servizio (foto dalla n.30 alla 32). I bagni sono rivestiti in gres porcellanato con piastrelle chiare color bianco. Sono quindi presenti i vari armadietti metallici negli spogliatoi e un lavabo (foto n. 30- 32). I bagni risultano ben illuminati, con copertura ad aria passante verso gli spogliatoi. Nelle aree degli spogliatoi e dei bagni le porte sono in PVC color bianco. Lasciando la zona spogliatoi, dal disimpegno si accede all'area di reparto di lavorazione di circa 320,64 mq,



dove sono presenti diversi macchinari per la produzione industriale, riguardanti in particolare il forno n.3 con le relative impastatrici. A lato sinistro dall'area di lavorazione è presente una piccola dispensa di circa 4,04 mq. L'area di lavorazione risulta interamente pavimentata così come tutto la parte interna del fabbricato, in gres porcellanato con piastrelle chiare tendente al beige, mentre i muri sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato color bianco. Le finestre sono poste ai lati nella parte alta del muro e proseguono a nastro lungo tutto il lato Ovest, Sud ed Est suddivise dalle varie entrate di ingresso ed uscita. L'altezza interna dell'area dei reparti di lavorazione è di circa 4,00 metri. Nel soffitto sono presenti diversi impianti attinenti il riscaldamento dell'area interna con un sistema centralizzato e vari macchinari riguardanti la produzione (foto n. 38). L'area risulta in diversi punti caratterizzata da problemi di infiltrazione dalla copertura sovrastante, che hanno provocato fenomeni di sfogliamento della pittura e macchie di colore bianco e grigio. In alcuni punti il processo di infiltrazione ha provocato fenomeni da efflorescenze saline, riconducibili dal colore bianco in alcuni tratti del soffitto (foto n. 44, 45, 46). Inoltre il fenomeno dell'infiltrazione ha provocato macchie oltre che nel soffitto anche nella pavimentazione (foto n. 37, 36, 39).

Nell'area del reparto di lavorazione sono presenti un'uscita verso Est (foto n. 43), e due uscite nel lato retrostante sul versante Sud (foto n.53, 57). Dall'area di lavorazione si accede al deposito materie, dove sono presenti diversi materiali per l'immagazzinamento della farina o di altri materiali (foto dalla n. 47 alla 51). Anche in questo caso sono presenti diversi problemi da infiltrazione proveniente dalla copertura sovrastante, causando



lo sfarinamento della pittura, fenomeni di efflorescenza con diverse macchie nel soffitto. Inoltre tale problematica ha interessato i ferri del solaio sovrastante con fenomeno del processo di ossidazione dei ferri d'armatura (foto n. 50, 51). Nel deposito delle materie prime, è presente una serranda metallica avvolgibile per l'accesso ai mezzi carrabili. Quest'area risulta in comunicazione con il reparto di lavorazione senza divisione interna, con problemi di efficientamento energetico, in quanto il riscaldamento dell'area della lavorazione passa anche nella zona del deposito delle materie prime. Tornando verso il reparto di lavorazione, è possibile accedere in altre zone del processo della lavorazione, come la cella di lievitazione che risulta chiusa da pareti interne (foto n. 55, 56), per quindi passare verso la zona Ovest per un altro reparto della lavorazione, dove il nastro trasportatore passa verso il forno n.1 e n.2 (foto dalla n. 57 alla 60).

In alcune parti del muro perimetrale della zona di lavorazione, si segnalano problemi da infiltrazione dalla finestra (foto n. 62) con evidente processo di sfogliamento della pittura e con diverse macchie nella sezione muraria. Infine si accede nell'area di lavorazione attinente alla zona di confezionamento pezzatrice (foto n. 64). Dall'area lavorazione si può entrare attraverso porte a scorrimento verso l'area carico furgoni, con una quota interna di circa 4,80 m, con la presenza di n. 2 ingressi con serranda metallica avvolgibile (foto dalla n. 65 alla 67).

Riprendendo la zona dell'ingresso del fabbricato, attraverso le scale con corrimano costituito da corrimano metallico e gradini rifiniti in marmo, è possibile scendere verso il piano seminterrato adibito da progetto a locale



macchine ascensore, attualmente utilizzato come deposito magazzino, con quota interna di circa 1,8 m (foto dalla n. 68 alla 74).

Risalendo le scale verso il piano primo, si denotano in maniera ancora più marca ed evidente i problemi di infiltrazioni dalla copertura sovrastante (foto dalla n.75 alla 105). I fenomeni di sfogliamento e il processo di efflorescenza ormai riguardano l'intero piano primo, con evidenti macchie sia nel soffitto e sia nel pavimento. Nei casi più gravi si segnalano anche interessamento del processo di ossidazione nei ferri del solaio di copertura. L'area adibita in progettazione ad all'alloggio del custode, attualmente viene disposta per uffici riguardanti l'attività della produzione, con la presenza di varia documentazione, diversi arredi come scrivanie, computer e armadi metallici per contenere i vari fascicoli. Sono presenti split fan coil per il riscaldamento e raffrescamento ad aria del vano. Il bagno è dotato dei diversi servizi sanitari, wc, bidet, lavandino e doccia, con rifinitura a parete di piastrelle in gres porcellanato color rosa chiaro. Gli infissi al piano primo sono sempre in alluminio anodizzato impiallacciato effetto legno, con taglio termico. Entrambi gli uffici godono di una buona illuminazione, con affaccio verso il lato Nord e sono dotati un'amplia vetrata da cui è possibile accedere ai rispettivi balconi. Negli uffici lato Ovest è presente anche un'area per sala riunioni. Ogni ufficio è dotato di un riscaldamento e raffrescamento con split fan-coil (foto n.89), e i bagni sono dotati di boiler per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria. Il bagno dell'ufficio lato Ovest è dotato anch'esso dei vari sanitari con rifinitura delle pareti in gres porcellanato color chiaro (foto dalla n. 100 alla 104).



Uscendo dalla zona uffici è possibile passare attraverso la porta esterna del disimpegno verso la copertura piana (foto n. 106), che riguarda il piano terra (foto dalla n. 107 alla 114). Nella guaina della copertura piana sono presenti diversi segni di infiltrazione verso i vani sottostanti, con scollamento della guaina e tagli in diversi punti (foto n. 110), inoltre sono presenti diversi avvallamenti. Visto i vizi e difetti sopra riportati, la copertura piana del piano terra, risulta in completo stato di abbandono senza un'adeguata manutenzione. Queste problematiche hanno causato notevoli danni ai vani sottostanti, pertanto è necessario svolgere un completo ripristino della guaina con un adeguato isolamento. Si segnala inoltre che sono presenti i ferri di richiamo relativi ai pilastri posti al piano terra. Tale scelta è stata svolta per un'ipotetica possibilità di sopraelevamento dei pilastri (foto n. 108, 109). Dalla copertura del piano terra è possibile visionare in maniera dettagliata la corte esterna del piazzale retrostante lato Sud, dove sono posti diversi macchinari non più utilizzati. Sul lato Sud è presente il muro controterra in cemento armato, dove è posta una copertura metallica tipo sandwich di colore rosso con struttura di sostegno costituita da elementi verticali metallici (foto n. 113, 114). Inoltre è presente un'altra copertura metallica sul lato Sud (foto n. 114). Riprendendo il vano scale è possibile accedere alla copertura piana del piano primo (foto dalla n. 115 alla 124). Le problematiche della copertura riscontrate nel piano terra si ripresentano anche al piano primo con segni ancora maggiori di scollamento della guaina e con diversi buchi e tagli (foto n. 124). Tali problematiche si ripercuotono quindi ai vani inferiori come già descritto in precedenza.



Uscendo dal fabbricato verso il piazzale esterno lato Sud, è possibile vedere da vicino i diversi macchinari in disuso dell'attività di produzione non più utilizzati da diversi anni. Dal piazzale esterno è possibile accedere alla centrale termica dove sono poste due caldaie da 50 Kw ciascuna con combustibile a gasolio (foto n. 129, 130).

La centrale è costituita essenzialmente da due pompe di calore aria-acqua, da due caldaie, da due boiler ad accumulo per la preparazione dell'acqua calda sanitaria, dalle elettropompe di circolazione, dai dispositivi di sicurezza e controllo previsti dalla normativa vigente in uso al momento della certificazione di agibilità. Dal cortile inoltre è possibile accedere al locale tecnologico per gli impianti a servizio del fabbricato, con il posizionamento del quadro generale (foto n. 131, 132).

Nel piazzale sono presenti dei mezzi, come n. 3 auto e n. 2 furgoni non più utilizzati da diversi anni (foto n.11, 20, 22, 91, 92). Si segnala inoltre che nel piazzale esterno in battuto di cemento, in alcune zone come ad esempio il lato Nord, stanno crescendo in maniera sempre più evidente tipologie di vegetazione spontanea che potrebbero alla lunga creare ulteriori problemi alla pavimentazione (foto n.7, 91). Nella zona lato Sud, nella pavimentazione della corte esterna, sono presenti a ridosso del muro in controterra, segni di umidità di risalita capillare.

Nella corte esterna sul lato Est e in parte sul lato Sud, sono presenti come da progetto circa 250,00 mq di parcheggi come indicato nell'allegato A-TAV.4 planimetria generale.

L'attività di produzione panificatoria attualmente risulta dismessa.

Durante il sopralluogo visto l'assenza della corrente elettrica e della



fornitura dell'acqua, dovuti allo slaccio delle varie utenze, non è stato possibile svolgere verifiche riguardanti il funzionamento dei vari impianti.

In conclusione il fabbricato è stato realizzato adibendo gli spazi con un buona progettazione per la produzione dell'attività panificatoria.

All'interno del fabbricato sono tutt'ora presenti diversi macchinari per la produzione dell'attività panificatoria, come illustrato nell'allegato fotografico B1.

Gli impianti di riscaldamento e raffrescamento sono utili alla zona lavorazione e della zona degli uffici. Gli infissi risultano in generale in buono stato di conservazione. La struttura evidenzia importanti problematiche attinenti alle infiltrazioni dalla copertura, che richiedono un intervento di manutenzione per la realizzazione di una nuova guaina specifica e con il posizionamento di un corretto isolante nella copertura.

Le finiture risultano di medio livello.

Non è presente un condominio.

DATI URBANISTICI	
Localizzazione	Comune di Laconi (OR), Loc. "Tobintu" edificato su area costituente il "lotto n.9" della Zona PIP snc
Zona Urbanistica	"D" del PUC per aree a vocazione industriale e artigianale, edificato su area costituente il "lotto n.9" della Zona PIP snc
Dati catastali DESTINAZIONE:	N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano



<p>fabbricato industriale adibito ad attività panificatoria</p>	<p>seminterrato, terra e primo, rendita € 8.154,00 (allegato C1, D1). Immobile di proprietà della Società “Pan Art. s.n.c. di XXX XXX & C.” P.IVA XXX. Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici. (allegato A-TAV.1 al piano terra, allegato A-TAV.2 al piano primo, allegato A-TAV.3 al piano seminterrato, allegato A-TAV.4 planimetria generale, allegato A-TAV.5 prospetti Sud e Nord, allegato A-TAV.6 prospetti Ovest ed Est, allegato A-TAV.7 sezioni B-B e A-A, allegato A-TAV.8 sezioni D-D e C-C).</p>
<p>Concessione edilizia</p>	<p>La costruzione del fabbricato è avvenuta secondo diverse autorizzazioni e concessioni edilizie in variante di seguito riportate (allegato N1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione Edilizia n. 25 del 04/11/2002 rilasciata dal Comune di Laconi il 05/11/2002 pratica edilizia n. 4353, vista la domanda in data 13/11/1998 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c.,



“per i lavori di costruzione di un panificio – pastificio” da realizzarsi nella zona PIP del Comune di Laconi nell’area distinta in catasto al Foglio 29 particelle 307,308,374;

- Concessione Edilizia di variante in corso d’opera n. 5 del 24/03/2005 rilasciata dal Comune di Laconi il 29/03/2005 pratica edilizia n. 4353, vista la domanda in data 22/09/2004 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., per i lavori “di variante in corso d’opera per i lavori di costruzione di un panificio – pastificio” da realizzarsi nella zona PIP del Comune di Laconi nell’area distinta in catasto al Foglio 29 particelle 307,308,374, “di cui ai lavori assentiti con concessione edilizia n. 25 del 04/11/2002”;

- Concessione Edilizia di variante in corso d’opera n. 7 del 10/04/2006 rilasciata dal Comune di Laconi, pratica edilizia n. 21/2005, vista la domanda in data 28/11/2005 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., per i lavori “di



	<p>variante n.2 in corso d'opera per i lavori di costruzione di un panificio – pastificio” da realizzarsi nella zona PIP del Comune di Laconi nell'area distinta in catasto al Foglio 29 particelle 307,308,374, “di cui ai lavori assentiti con concessione edilizia n. 25 del 04/11/2002 e n. 5 del 24/03/2005”;</p>
<p>Certificato di Agibilità</p>	<p>- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Laconi in data 06/07/2006, pratica edilizia n. 43533 in riferimento alla concessione edilizia n. 25 del 04/11/2002 e concessione di variante n. 5 del 24/03/2005 e n. 7 del 10/04/2006, vista la domanda in data 14/06/2006 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., tendente ad ottenere il certificato di agibilità del locale destinato a “panificio” posto in Laconi in zona PIP Loc. “Tobintu” lotto n. 9, per il quale fu rilasciata la concessione edilizia n.25 in data 01/11/2002 e le concessioni di variante n.5 in data 24/03/2005 e la n. 7 in data 10/04/2006, sull'area distinta in Catasto al Fg. 29 mappali nn. 307, 308, 374;</p>
<p>Superficie del lotto in</p>	<p>mq 2.685,50</p>



cui è inserito il fabbricato	
Volume	mc 3.849,21
Superficie coperta	mq 822,93
Superficie coperta comprensivo anche del locale caldaia e locale tecnologico	mq 853,42
Superficie parcheggio	mq 250,00

DATI SUPERFICIE NETTA al piano terra	
01_ingresso	mq 23,68
02_vano ascensore	mq 9,18
03_scale	mq 14,55
04_spogliatoio	mq 12,85
05_bagno	mq 8,68
38_bagno	mq 4,34
06_spogliatoio	mq 13,78
07_bagno	mq 8,68
08_bagno	mq 8,68
36_disimpegno	mq 10,01
19_sgombero	mq 4,04
09_reparto lavorazione	mq 320,64
14_deposito materie	mq 55,64
10_reparto lavorazione	mq 23,43



11_reparto lavorazione	mq 93,33
12_reparto lavorazione	mq 90,61
13_carico furgoni	mq 73,39
37_disimpegno	mq 7,32
TOTALE	mq 782,83
18_Loc. caldaia	mq 13,31
17_Loc. tecnologico	mq 12,42
18_Scala-rampa	mq 21,60
15_Corte	mq 1.452,32
16_Parcheggi	mq 250,00
34_Tettoia	mq 36,00
35_Tettoia	mq 8,00
TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 2.576,48
DATI SUPERFICIE NETTA al piano primo	
23_scale	mq 11,40
19_disimpegno	mq 28,59
20_ufficio	mq 50,76
21_disimpegno	mq 2,97
22_bagno	mq 6,25
26_disimpegno	mq 9,79
27_ufficio	mq 50,39
28_disimpegno	mq 5,25
29_ripostiglio	mq 5,00
30_bagno	mq 7,25



31_ufficio	mq 13,64
32_ufficio	mq 17,60
TOTALE	mq 208,89
24_balcone	mq 7,20
25_balcone	mq 7,20
39_lastrico solare	mq 551,25
TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 774,54
DATI SUPERFICIE NETTA al piano copertura lastrico solare (secondo piano)	
40_lastrico solare	mq 207,02
TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 207,02
DATI SUPERFICIE NETTA al piano seminterrato	
33_Loc. tecnico	mq 42,58
TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 42,58

Calcolo superficie netta coperta piano terra 782,83 mq + piano primo 208,89 mq + 42,58 mq piano seminterrato = 1.034,30 mq

Calcolo superficie netta coperta e non coperta piano terra 2.576,48 mq + piano primo 774,54 mq + piano copertura lastrico solare (secondo piano) 207,02 mq + piano seminterrato 42,58 mq = 3.600,62 mq

Lotto n.2: Immobile civile abitazione, Comune di Laconi (OR) nel Corso Garibaldi n. 82



Dopo aver fatto le debite comunicazioni alle parti, l'accesso per il sopralluogo è stato effettuato in data 18 dicembre 2020 alle ore 11:30. Il giorno era presente il CTU ed il collaboratore Ing. Mario Chillotti. Non era presente alcuna persona delle parti in causa, neanche la parte creditrice proprietaria dell'immobile. Pertanto non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato oggetto causa, e le attività peritali si sono estese fuori dal cancello nella pubblica strada.

Le operazioni sono state quelle di rilievo esterno e di constatazione dello stato dei luoghi.

Tutte le parti presenti convengono a chiudere il verbale alle ore 13:00 del 18/12/2020 presso i luoghi.

Dopo aver fatto le debite comunicazioni alle parti, l'accesso per il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 22 gennaio 2021 alle ore 11:30. A ricevere me ed il mio collaboratore Ing. Mario Chillotti, era presente per la parte creditrice il proprietario dell'immobile il Sig. XXX XXX. Quest'ultimo è stato identificato di sua iniziativa C.I. n. AT6938900 rilasciata dal Comune di Laconi il 20/06/2014 scadenza 15/01/2025. Non sono presenti altre parti.

Il Sig. XXX XXX non intende rilasciare alcuna dichiarazione..

Le operazioni sono state quelle di rilievo all'interno e all'esterno del fabbricato e di constatazione dello stato dei luoghi al fine di ottenere una puntuale restituzione grafica della sua consistenza.

Tutte le parti presenti convengono a chiudere il verbale alle ore 13:30 del 22/01/2021 presso i luoghi.



L'immobile oggetto causa risulta un fabbricato di civile abitazione situato nel Comune di Laconi (OR), nel centro abitato nel Corso Garibaldi n. 82, distinto al N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4, categoria A/2, Classe 8, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 194 mq, escluse le aree scoperte 182 mq, rendita euro 640,41, sviluppato al piano terra, primo e secondo (allegato C2, D2).

L'immobile oggetto causa, proviene da una dichiarazione di successione come indicato nella relazione notarile (allegato M1), atto Reg. gen. 10.882 Reg. part. 8629 del 28/10/2000 certificato di denuncia di successione, apertasi in data 10/01/2000 e atto 2.379/1661 del 05/03/2008 certificato di denuncia di successione apertasi in data 16/10/2007.

L'immobile dispone quindi di una pertinenza per cui risulta proprietario di 1/3 del cortile di 125,75 mq pari a 41,91 mq da cui si accede dal cancello principale per arrivare al fabbricato oggetto causa. Il cortile risulta indicato al foglio 30, mappale 2565, subalterno 6, come indicato nell'allegato planimetrico e visura catastale del cortile (allegato E2). Il cortile risulta un bene BCNC (Bene Comune non Censibile) – CORTE, come indicato nell'elenco dei subalterni (allegato F2), comune:

- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4 come immobile oggetto causa di proprietà di XXX XXX;
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 7 identificata come civile abitazione di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto);
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 10 identificata come negozio adibito attualmente a farmacia, di proprietà di XXX XXX (fratello del convenuto).



La suddivisione e la disposizione degli immobili sono ben rappresentate nell'allegato planimetrico E2, unitamente all'elenco subalterni.

L'immobile oggetto causa risulta di proprietà 1/1 di XXX XXX nato a C.F. XXX, residente come indicato nell'allegato O2 nel medesimo fabbricato oggetto causa nel Comune di Laconi nel Corso Garibaldi n. 82.

Il fabbricato risulta avere una destinazione urbanistica "A" del PUC, nel centro storico del paese, all'interno del centro matrice come centro di antica e prima formazione, identificato nel Piano Particolareggiato al Comparto n.2 unità edilizia n.94a (allegato N2). Inoltre l'area è inserita all'interno di un vincolo paesaggistico, come Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo Codice SITAP – 200086 Descrizione - Laconi - Parte Del Territorio Comunale Atto - DM 06/05/1968.

Viene inoltre allegato l'Allegato G2 – Estratto di mappa catastale.

Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano terra, primo e secondo, dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici (allegato A2-TAV.1 piano terra, A2-TAV.2 piano primo, A2-TAV. 3 piano secondo).

Il fabbricato è stato realizzato prima 01/09/1967, dunque prima della Legge Ponte n.765/1967, ovvero edificato senza l'osservanza di regole, allora inesistenti oggi inderogabili. Durante l'accesso agli atti non è stato pervenuto alcuna concessione edilizia, solo l'identificazione del comparto nel Piano Particolareggiato al n.2 unità edilizia n.94a (allegato N2).

E' presente la planimetria catastale (allegato D2).

Il fabbricato oggetto causa distinto al foglio 30, mappale 2565, subalterno



4, confina a Nord-Est con il mappale 2565 subalterno 7, a Nord il mappale 3659, a Ovest con il mappale 301, a Sud-Ovest con il mappale 300, a Sud-Est con il mappale 2564 subalterno 6 (allegato E2 e G2).

L'immobile di studio, si trova nel centro storico del Comune di Laconi, nella strada principale nel Corso Garibaldi, dove per accedervi superato lo stabile al civico n.78/80 dove attualmente è posta una farmacia, avendo alle spalle il municipio si gira a destra, nell'unica traversa con possibilità di entrare nell'immobile oggetto causa attraverso un portone in legno (foto dalla n. 1 alla 14). La traversa di Corso Garibaldi ben illustrata nelle foto n. 6, 11, 13, risulta uno stradello stretto largo circa 4 e lungo 16 metri che si rastrema sul finale in salita, con l'accesso ai civici n. 82, 84, 86 (foto n.11). Per accedere al fabbricato in oggetto, è indispensabile attraversare il portone in legno con accesso carrabile e pedonale, e quindi entrare nella corte di pertinenza di circa 125,75 mq, con battuto in cemento i cui tratti risultano fortemente porosi e con segni evidenti di umidità (foto dalla 15 alla 19). Il fabbricato risulta realizzato in muratura portante con pianta a forma irregolare, la cui sezione muraria risulta in parte realizzata in pietra, parte in blocchi di cemento e parte in blocchi di laterizio (foto n. 8, 9, 16). I solai risultano realizzati in legno e parte con rinforzi in latero cemento. La costruzione si presenta nella facciata principale verso il cortile, con due ampie vetrate sorrette da una trave dove sotto è posizionata una rampa di scale per l'accesso principale al piano primo. Al piano terra di fronte alla corte, sul lato sinistro sotto un ampio arco sono presenti due cantine, la prima di circa 8,00 mq che ospita dispense per alimenti (foto dalla 19 alla 22); la seconda dove è presente una dispensa per vini (foto dalla n. 23 alla



25). Entrambe le zone sono inserite all'interno di una struttura con muratura portante, con evidenti segni di umidità di risalita capillare dal terreno, con fenomeno di sfogliamento della pittura e processo di efflorescenza dovuta alla risalita dell'umidità e conseguente processo di cristallizzazione dei sali. (foto n. 23). Nella zona antistante la scala sul lato destro, è presente un'altra cantina attualmente adibita a ripostiglio per varia attrezzatura (foto dalla n. 26 alla 27). In questo locale è possibile notare la struttura in legno del solaio con struttura color verde (foto n. 27). Nel muro perimetrale della corte nel lato della scala sono presenti segni evidenti di risalita capillare dal terreno e di umidità laterale (foto n. 31). Dal cortile di pertinenza, in comunione con altre due proprietà, come indicato precedentemente, si può accedere alla rampa di scale, verso l'ingresso e sulla destra verso il soggiorno cucina (foto dalla 32 alla 35). Il vano soggiorno cucina è dotato di una finestra su lato Ovest (foto n. 35), di una finestra sul lato Sud (foto n. 36) e di una finestra sul lato Est (foto n. 38). Le finestre sono in legno dotate di scurini, senza alcun isolamento termico. Sopra la finestra sul lato Sud è presente uno split con rinfrescamento attualmente non funzionante. Nel vano è presente una stufa a pellet sul lato Ovest (foto n.36) nella zona pranzo e un camino sul lato Ovest sul lato cucina (foto 40). Il vano si presenta con diversi segni di umidità per effetto da infiltrazione laterale in particolare nel lato cucina (foto 45) con spaccatura del rivestimento. Inoltre sono presenti segni di umidità con macchie nei soffitti e fenomeni di esfoliazione della pittura, in alcune zone delle pareti (foto 39). La pavimentazione in gres porcellanato, si differenzia tra zona cucina e zona pranzo, suddivise da un gradino (foto



n. 43). Usciti dal soggiorno cucina, si accede al disimpegno caratterizzato da ampie vetrate sul lato del cortile verso una terrazza al piano con unico accesso attraverso l'immobile oggetto causa tramite la porta posta sul lato Ovest. Questo accesso costituisce una servitù di passaggio dalla proprietà della terrazza identificata al Foglio 30 mappale 2565 subalterno 7, di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto). Nel soffitto del disimpegno sono presenti diversi problemi da infiltrazione dal vano della copertura, tramite falda inclinata con coppi in tegola (foto n. 50 , 51, 53, 55). La camera da letto è illuminata da una finestra sul lato Nord-Est, è presente inoltre una controsoffittatura con pannelli in truciolato, che nascondono l'orditura del solaio in legno. Tale intervento costituisce una modifica dalla situazione originaria, portando una quota interna netta di circa 2,62 m (foto n. 58, 59). Il bagno è dotato dei vari servizi igienici con un rivestimento in gres porcellanato sui muri. Il vano si dirama anche nella zona del sottoscala, senza un'illuminazione naturale e senza un'areazione forzata (foto dalla n. 60 alla 62). Il bagno è dotato di un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, inoltre è presente una stufa elettrica sopra la porta (foto n. 62). Il bagno non è controsoffittato, con la struttura di orditura in legno a vista. Usciti dal servizio si prosegue verso una rampa di scale angusta (foto n.63, 64), per accedere alla camera adibita attualmente a studio di 26,37 mq al piano secondo, dotata di un affaccio verso il lato Est e di una porta sul lato Sud in direzione del terrazzo esterno (foto dalla n. 65 alla 74). Dal terrazzo con pavimentazione in battuto di cemento sormontata da una guaina, è possibile godere di un bel panorama sul lato Sud verso una zona collinare (foto n. 71) e verso Ovest sul centro



abitato (foto n. 72). Il parapetto esterno è costituito in parte da blocchi di cemento e in parte da sbarre in ferro (foto n. 67, 68), inoltre è presente il comignolo della canna fumaria del camino del piano primo (foto n. 70).

In conclusione il fabbricato oggetto causa è costituito da diversi piani all'interno di una corte interna con un unico accesso tramite portone in legno comune ad altre due proprietà, con la presenza inoltre di una servitù di passaggio all'interno dell'immobile al piano primo verso la terrazza lato Est. L'immobile è dotato di una sola stufa a pellet e camino attualmente non più in uso, con infissi in legno originari senza alcun isolamento termico.

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con diversi problemi di infiltrazione di risalita capillare ed infiltrazioni dalla copertura, che necessitano di un intervento strutturale per il ripristino dei coppi in tegola oltre di un corretto isolamento.

Le finiture risultano di mediocre livello.

Non è presente un condominio.

DATI URBANISTICI	
Localizzazione	Comune di Laconi (OR), Corso Garibaldi n. 82.
Zona Urbanistica	Il fabbricato risulta avere una destinazione urbanistica "A" del PUC, nel centro storico del paese, all'interno del centro matrice come centro di antica e prima formazione, identificato nel Piano Particolareggiato al Comparto n.2 unità edilizia n.94a (allegato



	<p>N2). Inoltre l'area è inserita all'interno di un vincolo paesaggistico, come Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo Codice SITAP – 200086 Descrizione - Laconi - Parte Del Territorio Comunale Atto - DM 06/05/1968.</p>
<p>Dati catastali</p> <p>DESTINAZIONE:</p> <p>immobile di civile abitazione</p> 	<p>Comune di Laconi (OR), nel centro abitato nel Corso Garibaldi n. 82, distinto al N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4, categoria A/2, Classe 8, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 194 mq, escluse le aree scoperte 182 mq, rendita euro 640,41, sviluppato al piano terra, primo e secondo (allegato C2, D2).</p> <p>Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano terra, primo e secondo, dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici (allegato A2-TAV.1 piano terra, A2-TAV.2 piano primo, A2-TAV. 3 piano secondo).</p> <p>L'immobile oggetto causa risulta di proprietà 1/1 di XXX XXX nato a</p> <p>C.F. XXXX,</p> 



residente come indicato nell'allegato O2 nel medesimo fabbricato oggetto causa nel Comune di Laconi nel Corso Garibaldi n. 82;

L'immobile dispone quindi di una pertinenza per cui risulta proprietario di 1/3 del cortile di 125,75 mq pari a 41,91 mq da cui si accede dal cancello principale per arrivare al fabbricato oggetto causa. Il cortile risulta indicato al foglio 30, mappale 2565, subalterno 6, come indicato nell'allegato planimetrico e visura catastale del cortile (allegato E2). Il cortile risulta una bene BCNC – CORTE, come indicato nell'elenco dei subalterni (allegato F2), comune:

- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4 come immobile oggetto causa di proprietà di XXX XXX;
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 7 identificata come civile abitazione di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto);
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 10 identificata come negozio adibito attualmente a



	<p>farmacia, di proprietà di XXXXXX (fratello del convenuto).</p>
<p>Concessione edilizia</p>	<p>Non è presente la concessione edilizia.</p> <p>Il fabbricato è stato realizzato prima 01/09/1967, dunque prima della Legge Ponte n.765/1967, ovvero edificato senza l'osservanza di regole, allora inesistenti oggi inderogabili. Durante l'accesso agli atti non è stato pervenuto alcuna concessione edilizia, solo l'identificazione del comparto nel Piano Particolareggiato al n.2 unità edilizia n.94a (allegato N2).</p> <p>E' presente la planimetria catastale (allegato D2).</p>
<p>Certificato di Agibilità</p>	<p>Non è presente il certificato di agibilità.</p>
<p>Superficie catastale</p>	<p>Superficie catastale totale 194 mq, escluse le aree scoperte 182 mq</p>
<p>Piani</p>	<p>Piano terra, Piano primo, Piano secondo</p>
<p>Superficie coperta</p>	<p>mq 130,30</p>
<p>Superficie corte di pertinenza</p>	<p>mq 125,75 di cui risulta proprietario 1/3 pari a mq 41,91. Corte esterna di proprietà di altre due persone.</p>





DATI SUPERFICIE NETTA al piano terra	
01_ingresso	mq 6,27
02_cantina	mq 8,00
03_cantina	mq 7,40
04_cantina	mq 25,45
TOTALE	mq 47,12
18_Corte mq 125,75 proprietà 1/3 mq 41,91	mq 41,91
TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 89,03
DATI SUPERFICIE NETTA al piano primo	
06_ingresso	mq 16,57
07_soggiorno-cucina	mq 48,23
08_disimpegno	mq 2,67
09_camera	mq 16,87
10_bagno	mq 6,37
TOTALE	mq 90,71
15_scale	mq 3,93
TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 94,64
DATI SUPERFICIE NETTA al piano secondo	
13_scale	mq 2,08
12_camera	mq 26,37
TOTALE	mq 28,45
14_terrazza	mq 58,20



TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 86,65
---	----------

Calcolo superficie netta coperta piano terra 47,12 mq + piano primo 90,71 mq + 28,45 mq piano secondo = 166,28 mq

Calcolo superficie netta coperta e non coperta piano terra 89,03 mq + piano primo 94,64 mq + piano secondo 86,65 mq = 270,32 mq

QUESITO 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;

Lotto n.1: Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1

I dati attuali del bene oggetto causa, descritti nel quesito n.3, sono coerenti.

Lotto n.2: Immobile civile abitazione, Comune di Laconi (OR) nel Corso Garibaldi n. 82

I dati attuali del bene oggetto causa, descritti nel quesito n.3, sono coerenti.

Si segnala che il civico è stato di seguito modificato dal numero 90 al numero 82, i dati catastali sono rimasti immutati. Il bene è quindi identificabile.

QUESITO 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;

Lotto n.1: Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1

Dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate sezione Agenzia del territorio sono emerse le seguenti incongruenze sui documenti catastali:

- al piano terra è stato realizzato un locale di sgombero identificato al vano 19 di 4,04 mq nella zona antistante il vano scala con accesso dalla zona di lavorazione (foto n.35), rappresentata nell'allegato A-TAV.1 pianta piano primo. Tale vano non è stato identificato nella planimetria catastale e ne a livello urbanistico;
- nel piazzale esterno lato sud è stata realizzata una copertura metallica tipo sandwich per il ricovero dell'attrezzatura di mq 36,00, inoltre è presente un'altra struttura metallica di mq 8,00 sempre sul lato Sud (foto n.17, 18) rappresentata nell'allegato A-TAV.4 planimetria generale. Tali coperture ad aria passante senza aumento di volume non sono segnalati nella planimetria catastale e ne a livello urbanistico.

Per le spese tecniche sopra citate è necessario svolgere un affidamento ad un tecnico incaricato i cui costi vengono raggruppati al quesito n.6.

Lotto n.2: Immobile civile abitazione, Comune di Laconi (OR) nel Corso Garibaldi n. 82

Dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate sezione Agenzia del territorio sono emerse le seguenti incongruenze sui documenti catastali:

- al piano terra nel lato cucina è presente una finestra sul lato Est, non



- segnalata in planimetria catastale (foto n. 44);
- al piano terra nella camera nel lato Est è presente una finestra non segnalata in planimetria catastale (foto n. 57);

Per le spese tecniche sopra citate è necessario svolgere un affidamento ad un tecnico incaricato i cui costi vengono raggruppati al quesito n.6.

QUESITO 6)

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

Lotto n.1: Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1

L'immobile oggetto causa risulta un fabbricato industriale adibito ad attività panificatoria è situato nel Comune di Laconi (OR), Loc. "Tobintu" edificato su area costituente il "lotto n.9" della Zona PIP snc, distinto al N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 29, mappale 525, categoria D/7,

piano seminterrato, terra e primo, rendita € 8.154,00 (allegato C1, D1).

Immobile di proprietà della Società “Pan Art. s.n.c. di XXX XXX & C.”

P.IVA XXX.

Il fabbricato sopra descritto sorge sull’area distinta nel N.C.T. al foglio 29 particella 525 ente urbano di are 23.98, derivata dalla particella 515 di are

25.01, derivata dalla fusione delle seguenti particelle: 515 (già 307) di are 08.25, 308 di are 08.25, 374 di are 08.51 derivata dalla particella 309 di are 15.63.

Il fabbricato risulta avere una destinazione urbanistica “D” del PUC per aree a vocazione industriale e artigianale, edificato su area costituente il “lotto n.9” della Zona PIP snc (allegato N1).

Viene inoltre allegato l’Allegato G1 – Estratto di mappa catastale.

Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici (allegato A-TAV.1 al piano terra, allegato A-TAV.2 al piano primo, allegato A-TAV.3 al piano seminterrato, allegato A-TAV.4 planimetria generale, allegato A-TAV.5 prospetti Sud e Nord, allegato A-TAV.6 prospetti Ovest ed Est, allegato A-TAV.7 sezioni B-B e A-A, allegato A-TAV.8 sezioni D-D e C-C).

La costruzione del fabbricato è avvenuta secondo diverse autorizzazioni e concessioni edilizie in variante di seguito riportate (allegato N1):

- Concessione Edilizia n. 25 del 04/11/2002 rilasciata dal Comune di Laconi il 05/11/2002 pratica edilizia n. 4353, vista la domanda in data 13/11/1998 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., “per i lavori di



costruzione di un panificio – pastificio” da realizzarsi nella zona PIP del Comune di Laconi nell’area distinta in catasto al Foglio 29 particelle 307,308,374;

- Concessione Edilizia di variante in corso d’opera n. 5 del 24/03/2005 rilasciata dal Comune di Laconi il 29/03/2005 pratica edilizia n. 4353, vista la domanda in data 22/09/2004 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., per i lavori “di variante in corso d’opera per i lavori di costruzione di un panificio – pastificio” da realizzarsi nella zona PIP del Comune di Laconi nell’area distinta in catasto al Foglio 29 particelle 307,308,374, “di cui ai lavori assentiti con concessione edilizia n. 25 del 04/11/2002”;
- Concessione Edilizia di variante in corso d’opera n. 7 del 10/04/2006 rilasciata dal Comune di Laconi, pratica edilizia n. 21/2005, vista la domanda in data 28/11/2005 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., per i lavori “di variante n.2 in corso d’opera per i lavori di costruzione di un panificio – pastificio” da realizzarsi nella zona PIP del Comune di Laconi nell’area distinta in catasto al Foglio 29 particelle 307,308,374, “di cui ai lavori assentiti con concessione edilizia n. 25 del 04/11/2002 e n. 5 del 24/03/2005”;
- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Laconi in data 06/07/2006, pratica edilizia n. 43533 in riferimento alla concessione edilizia n. 25 del 04/11/2002 e concessione di variante n. 5 del 24/03/2005 e n. 7 del 10/04/2006, vista la domanda in data 14/06/2006



inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., tendente ad ottenere il certificato di agibilità del locale destinato a “panificio” posto in Laconi in zona PIP Loc. “Tobintu” lotto n. 9, per il quale fu rilasciata la concessione edilizia n.25 in data 01/11/2002 e le concessioni di variante

n.5 in data 24/03/2005 e la n. 7 in data 10/04/2006, sull’area distinta in Catasto al Fg. 29 mappali nn. 307, 308, 374;

E’ stata fatto inoltre un accesso agli atti anche all’Unione dei Comuni della Comunità Montana Sarcidano-Barbagia di Seuolo dove non sono state riscontrate eventuali pratiche Suape per l’immobile oggetto causa (allegato N1).

Il mappale oggetto causa distinto al foglio 29, mappale 525, confina a Nord, Est e Sud con la pubblica via del mappale 306, mentre sul lato Ovest confina con il mappale 591 di altra proprietà (allegato G1).

Il fabbricato oggetto causa è costituito da un unico accesso tramite cancello pedonale e carrabile metallico posto sul lato Nord, confinante con la pubblica via, nel lotto n.9 della zona PIP del Comune di Laconi, in Località “Tobintu” snc (allegato B foto n.7).

Dal centro di Laconi è possibile recarsi al fabbricato dirigendosi verso la direzione Sud attraverso la strada SS442 (allegato B dalla n.1 alla 6).

Attraverso un attento studio dello stato dei luoghi durante il sopralluogo e nell’accesso agli atti al Comune di Laconi e dell’Agenzia delle Entrate Sezione territoriale del Catasto è emerso che sono stati riscontrati le seguenti irregolarità edilizie:

- mancata comunicazione per la realizzazione di un vano all’interno del



fabbricato localizzato al piano terra identificato come locale di sgombero con classificato al n. 19 con 4,04 mq, posto esattamente nella zona antistante il vano scala con accesso dalla zona di lavorazione (foto n.35), rappresentata nell'allegato A-TAV.1 pianta piano primo. Tale vano non è stato identificato nella planimetria catastale e ne a livello urbanistico al Comune di Laconi. Tale intervento non costituisce un aumento di volume in quanto facente parte dell'interno della struttura;

- mancata comunicazione per la realizzazione nel piazzale esterno lato sud di una copertura metallica per il ricovero dell'attrezzatura attinente la produzione di mq 36,00 con altezza media di 3,80 m con dimensioni di circa 6 x 12 metri. La struttura risulta sorretta da struttura metallica, che può essere smontata (foto n. 17, 22, 113, 126). Tale intervento non costituisce un aumento di volume in quanto la copertura risulta ad aria passante sui tre lati liberi;
- mancata comunicazione per la realizzazione nel piazzale esterno lato sud di una copertura metallica tipo sandwich per il ricovero dell'attrezzatura attinente la produzione di mq 8,00 con altezza media di 3,30 m con dimensioni di circa 2 x 8 metri. La struttura risulta sorretta da struttura metallica, che può essere smontata (foto n. 18, 114, 125, 127). Tale intervento non costituisce un aumento di volume in quanto la copertura risulta ad aria passante sui tre lati liberi.

Tali irregolarità sopra menzionate costituiscono una variazione che non ha comportato un cambio di destinazione d'uso e neanche un aumento di volume.

Queste irregolarità riguardanti la modifica marginale della pianta interna e

del prospetto, possono essere sanate attraverso una pratica SCIA, quindi equiparabile ad una manutenzione straordinaria senza opere strutturali, e possono essere sanate attraverso una procedura di comunicazione tramite portale SUAPE, per la richiesta di accertamento di conformità e una sanzione di euro 516,00, per mancata comunicazione. Inoltre tale irregolarità della planimetria e del prospetto comporta anche una modifica della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio. Pertanto i costi vengono di seguito riuniti in un unico profilo sotto indicato.

Costi totali per poter regolarizzare a livello urbanistico e catastale dell'immobile oggetto causa.

Per quanto riguarda i costi tecnici riferibili:

- la pratica di richiesta di concessione in sanatoria per la mancata comunicazione del vano di sgombero al piano terra del fabbricato nella zone di lavorazione, unitamente alla realizzazione di due coperture metalliche poste nella zona retrostante del fabbricato sul lato Sud a ridosso del muro di controterra, che costituiscono strutture ad aria passante sui tre lati liberi e struttura smontabile;
- la pratica catastale riguardante l'elaborato della planimetria catastale per il corretto profilo del mappale oggetto causa, riguardante le modifiche sopra riportate attinenti al vano di sgombero al piano terra e alle coperture nel piazzale esterno, tutti i documenti annessi alla pratica catastale.

Per le spese tecniche sopra citate è necessario svolgere un affidamento ad un tecnico incaricato si presuppone un onorario di € 2.500,00 + incassa



4% (€ 100) + iva 22% (572 €) + per un totale di € 3.172,00.

- Riassumo le spese:

Marca da bollo n. 2 da € 16	€ 32
Spesa per diritti di segreteria al Comune di Laconi relativa alla pratica SCIA	€ 31,00
Diritti di segreteria variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio – Catasto;	€ 156,00
Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di danno urbanistico al Comune di Laconi, per la domanda di concessione in sanatoria	€ 516,00
Spese tecnico incaricato per la pratica di richiesta di concessione in sanatoria, la variante catastale riguardante la planimetria catastale.	€ 2.500,00 + inarcassa 4% (€ 100) + iva 22% (572 €) + per un totale di € 3.172,00

TOTALE COSTI= € 3.907,00 (tremilanovecentosette/00)

Pertanto per sanare l'immobile oggetto causa si stima un costo pari a € 3.907,00.

Lotto n.2: Immobile civile abitazione, Comune di Laconi (OR) nel Corso Garibaldi n. 82



L'immobile oggetto causa risulta un fabbricato di civile abitazione situato nel Comune di Laconi (OR), nel centro abitato nel Corso Garibaldi n. 82, distinto al N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4, categoria A/2, Classe 8, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 194 mq, escluse le aree scoperte 182 mq, rendita euro 640,41, sviluppato al piano terra, primo e secondo (allegato C2, D2).

L'immobile oggetto causa, proviene da una dichiarazione di successione come indicato nella relazione notarile (allegato M1), atto Reg. gen. 10.882 Reg. part. 8629 del 28/10/2000 certificato di denuncia di successione, apertasi in data 10/01/2000 e atto 2.379/1661 del 05/03/2008 certificato di denuncia di successione apertasi in data 16/10/2007.

L'immobile dispone quindi di una pertinenza per cui risulta proprietario di 1/3 del cortile di 125,75 mq pari a 41,91 mq da cui si accede dal cancello principale per arrivare al fabbricato oggetto causa. Il cortile risulta indicato al foglio 30, mappale 2565, subalterno 6, come indicato nell'allegato planimetrico e visura catastale del cortile (allegato E2). Il cortile risulta un bene BCNC (Bene Comune non Censibile) – CORTE, come indicato nell'elenco dei subalterni (allegato F2), comune:

- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4 come immobile oggetto causa di proprietà di XXX XXX;
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 7 identificata come civile abitazione di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto);
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 10 identificata come negozio adibito attualmente a farmacia, di proprietà di XXX XXX (fratello del convenuto).



La suddivisione e la disposizione degli immobili sono ben rappresentate nell'allegato planimetrico E2, unitamente all'elenco subalterni.

L'immobile oggetto causa risulta di proprietà 1/1 di XXX XXX nato a LACONI il 15/01/1956 C.F. XXX, residente come indicato nell'allegato O2 nel medesimo fabbricato oggetto causa nel Comune di Laconi nel Corso Garibaldi n. 82.

Il fabbricato risulta avere una destinazione urbanistica "A" del PUC, nel centro storico del paese, all'interno del centro matrice come centro di antica e prima formazione, identificato nel Piano Particolareggiato al Comparto n.2 unità edilizia n.94a (allegato N2). Inoltre l'area è inserita all'interno di un vincolo paesaggistico, come Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo Codice SITAP – 200086 Descrizione - Laconi - Parte Del Territorio Comunale Atto - DM 06/05/1968.

Viene inoltre allegato l'Allegato G2 – Estratto di mappa catastale.

Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano terra, primo e secondo, dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici (allegato A2-TAV.1 piano terra, A2-TAV.2 piano primo, A2-TAV. 3 piano secondo).

Il fabbricato è stato realizzato prima 01/09/1967, dunque prima della Legge Ponte n.765/1967, ovvero edificato senza l'osservanza di regole, allora inesistenti oggi inderogabili. Durante l'accesso agli atti non è stato pervenuto alcuna concessione edilizia, solo l'identificazione del comparto nel Piano Particolareggiato al n.2 unità edilizia n.94a (allegato N2).

E' presente la planimetria catastale (allegato D2).

Il fabbricato oggetto causa distinto al foglio 30, mappale 2565, subalterno

4, confina a Nord-Est con il mappale 2565 subalterno 7, a Nord il mappale 3659, a Ovest con il mappale 301, a Sud-Ovest con il mappale 300, a Sud-Est con il mappale 2564 subalterno 6 (allegato E2 e G2).

E' stata fatto inoltre un accesso agli atti anche all'Unione dei Comuni della Comunità Montana Sarcidano-Barbagia di Seuolo dove non sono state riscontrate eventuali pratiche Suape per l'immobile oggetto causa (allegato N1).

Attraverso un attento studio dello stato dei luoghi durante il sopralluogo e nell'accesso agli atti al Comune di Laconi e dell'Agenzia delle Entrate Sezione territoriale del Catasto è emerso che sono stati riscontri le seguenti irregolarità edilizie:

- mancata comunicazione per la realizzazione di una finestra nel vano cucina lato Est delle dimensioni circa 80 x 110 cm, realizzata in legno, con la stessa finitura delle altre finestra presenti nell'immobile (foto n. 44);
- mancata comunicazione per la realizzazione di una finestra nel vano camera lato Est delle dimensioni circa 90 x 125 cm, realizzata in legno, con la stessa finitura delle altre finestra presenti nell'immobile (foto n. 57);

La camera da letto è illuminata da una finestra sul lato Nord-Est, è presente inoltre una controsoffittatura con pannelli in truciolato, che nascondono l'orditura del solaio in legno. Tale intervento costituisce una modifica dalla situazione originaria, portando una quota interna netta di circa 2,62 m (foto n. 58, 59).

- al piano terra nel lato cucina è presente una finestra sul lato Est, non segnalata in planimetria catastale (foto n. 44);
- al piano terra nella camera nel lato Est è presente una finestra non segnalata in planimetria catastale (foto n. 57);

Tali irregolarità costituiscono una variazione che non ha comportato un cambio di destinazione d'uso e neanche un aumento di volume.

Queste irregolarità riguardanti la modifica marginale della pianta interna e del prospetto, possono essere sanate attraverso una pratica SCIA, quindi equiparabile ad una manutenzione straordinaria senza opere strutturali, e possono essere sanate attraverso una procedura di comunicazione tramite portale SUAPE, per la richiesta di accertamento di conformità e una sanzione di euro 516,00, per mancata comunicazione. Inoltre tale irregolarità della planimetria e del prospetto comportano anche una modifica della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio. Pertanto i costi vengono di seguito riuniti in un unico profilo sotto indicato.

Viene inoltre conteggiata la pratica di agibilità ai fini della vendita dell'immobile.

Costi totali per poter regolarizzare a livello urbanistico e catastale dell'immobile oggetto causa.

Per quanto riguarda i costi tecnici riferibili:

- la pratica di richiesta di concessione in sanatoria per la mancata comunicazione della realizzazione della finestra posta nella cucina e della finestra nella camera;
- la pratica catastale riguardante l'elaborato della planimetria catastale,

riguardante le modifiche sopra riportate attinenti al vano della cucina e della camera da letto poste al piano primo, con tutti i documenti annessi alla pratica catastale;

- pratica di agibilità ai fini della vendita dell'immobile;

Per le spese tecniche sopra citate è necessario svolgere un affidamento ad un tecnico incaricato si presuppone un onorario di € 2.500,00 + inarcassa 4% (€ 100) + iva 22% (572 €) + per un totale di € 3.172,00.

- Riassumo le spese:

Marca da bollo n. 2 da € 16	€ 32
Spesa per diritti di segreteria al Comune di Laconi relativa alla pratica SCIA	€ 31,00
Diritti di segreteria variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio – Catasto;	€ 156,00
Sanzione pecuniaria relativa alla pratica di danno urbanistico al Comune di Laconi, per la domanda di concessione in sanatoria	€ 516,00
Spese tecnico incaricato per la pratica di richiesta di concessione in sanatoria, pratica di agibilità ai fini della vendita dell'immobile e della variante catastale riguardante la	€ 2.500,00 + inarcassa 4% (€ 100) + iva 22% (572 €) + per un totale di € 3.172,00



planimetria catastale.	
------------------------	--

TOTALE COSTI= € 3.907,00 (tremilanovecentosette/00)



Pertanto per sanare l'immobile oggetto causa si stima un costo pari a € 3.907,00.

Nell'immobile sono presenti delle irregolarità urbanistiche che non possono essere sanate e che quindi necessitano di un intervento di ripristino riguardanti:

- la camera da letto al piano primo di 18,67 mq, è presente una controsoffittatura con pannelli in truciolato con nascondono l'orditura del solaio in legno abbassando la quota interna di circa 2,62 m. Tale irregolarità deve essere sanata, con il montaggio dei pannelli per ripristinare la quota interna almeno di 2,70 m come prescritto per legge (L.457/78);
- il bagno al piano primo di 6,37 mq senza illuminazione naturale, è privo di areazione forzata, pertanto visti i regolamenti igienico-sanitari, è necessario realizzare una ventola per espellere l'aria all'interno del bagno verso l'esterno;

Per gli interventi sopra riportati si stima una somma di fornitura e posa in opera di euro 700,00 + iva 22 % pari a euro 154,00 per un totale euro 854,00.

Pertanto per svolgere degli interventi volti al ripristino dei luoghi per opere attinenti ad abusi non sanabili si stima un costo pari a € 854,00.

QUESITO 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;

Lotto n.1: Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1

Vista la descrizione dei luoghi con le caratteristiche del fabbricato precedentemente descritte, in particolare in riferimento all'oggetto causa costituito da un fabbricato adibito ad attività panificatoria al piano terra, primo e seminterrato, si desume che questi non possono essere divisibili.

Lotto n.2: Immobile civile abitazione, Comune di Laconi (OR) nel Corso Garibaldi n. 82

Vista la descrizione dei luoghi con le caratteristiche del fabbricato precedentemente descritte, in particolare in riferimento all'oggetto causa costituito da un immobile di civile abitazione distinta al piano terra, piano primo e piano secondo, si desume che questi non possono essere divisibili.

QUESITO 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;



Lotto n.1: Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1

Omissis.

Lotto n.2: Immobile civile abitazione, Comune di Laconi (OR) nel Corso Garibaldi n. 82

Omissis.

QUESITO 9)

accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di 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);

Lotto n.1: Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1

Il locale oggetto causa risulta attualmente non occupato.

Da un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, si evidenzia che l'immobile risulta libero da contratti di locazione (allegato O1).

L'attività produttiva panificatoria risulta attualmente cessata, sono presenti nel locale i diversi macchinari all'interno del fabbricato indicati nell'allegato fotografico e nel piazzale sono presenti n.2 furgoni e n. 3 auto



dismesse.

Lotto n.2: Immobile civile abitazione, Comune di Laconi (OR) nel Corso Garibaldi n. 82

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il locale è occupato dal debitore.

Il locale oggetto causa risulta attualmente in uso come residenza da parte del proprietario XXX XXX come evidenziato dall'allegato O2 da parte del Comune di Laconi.

Da un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, si evidenzia che l'immobile risulta libero da contratti di locazione (allegato O1).

QUESITO 10)

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

Lotto n.1: Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Omissis.

Lotto n.2: Immobile civile abitazione, Comune di Laconi (OR) nel Corso Garibaldi n. 82

Omissis.

QUESITO 11)

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto n.1: Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I beni pignorati non hanno un vincolo artistico, storico.

Il fabbricato risulta avere una destinazione urbanistica “D” del PUC per aree a vocazione industriale e artigianale, edificato su area costituente il “lotto n.9” della Zona PIP snc (allegato N1). Inoltre l’area è inserita all’interno di un vincolo paesaggistico, come Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo Codice SITAP – 200086 Descrizione - Laconi - Parte Del Territorio Comunale Atto - DM 06/05/1968.

Lotto n.2: Immobile civile abitazione, Comune di Laconi (OR) nel Corso Garibaldi n. 82

I beni pignorati non hanno un vincolo artistico, storico.

Il fabbricato risulta avere una destinazione urbanistica “A” del PUC, nel centro storico del paese, all’interno del centro matrice come centro di antica e prima formazione, identificato nel Piano Particolareggiato al Comparto n.2 unità edilizia n.94a (allegato N2). Inoltre l’area è inserita all’interno di un vincolo paesaggistico, come Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo Codice SITAP – 200086 Descrizione - Laconi - Parte Del Territorio Comunale Atto - DM 06/05/1968.

QUESITO 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;



Lotto n.1: Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1

Durante il sopralluogo non sono state rilevate servitù o gravami simili.

Lotto n.2: Immobile civile abitazione, Comune di Laconi (OR) nel Corso Garibaldi n. 82

Nell'immobile oggetto causa sono presenti delle servitù di passaggio relative al cortile di pertinenza di cui risulta proprietario di 1/3, e della servitù attinente all'accesso nell'abitazione dall'ingresso al primo piano verso la terrazza al primo piano identificata al Foglio 30 mappale 2565 subalterno 7, di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto).

In particolare l'immobile dispone quindi di una pertinenza per cui risulta proprietario di 1/3 del cortile di 125,75 mq pari a 41,91 mq da cui si accede dal cancello principale per arrivare al fabbricato oggetto causa. Il cortile risulta indicato al foglio 30, mappale 2565, subalterno 6, come indicato nell'allegato planimetrico e visura catastale del cortile (allegato E2). Il cortile risulta una bene BCNC – CORTE, come indicato nell'elenco dei subalterni (allegato F2), comune:

- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4 come immobile oggetto causa di proprietà di XXX XXX;
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 7 identificata come civile abitazione di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto);
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 10 identificata come negozio adibito attualmente a farmacia, di proprietà di XXX XXX (fratello del convenuto).



La suddivisione e la disposizione degli immobili sono ben rappresentate nell'allegato planimetrico E2, unitamente all'elenco subalterni.

Quindi l'immobile come indicato precedente dispone di un unico accesso dalla strada principale attraverso portone in legno carrabile e pedonale per accedere al cortile interno di proprietà di XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX. Inoltre come esplicitato precedentemente l'immobile oggetto causa è soggetto ad un'altra servitù di passaggio dall'ingresso al primo piano attraverso l'ingresso e disimpegno verso l'accesso alla porta che conduce alla terrazza posta al primo piano di identificata al Foglio 30 mappale 2565 subalterno 7, di proprietà di XXX XXX.

QUESITO 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;

Lotto n.1 Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1

Criterio di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più



probabile valore di mercato. Per questo si è proceduto secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali. L'attribuzione viene effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico.

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari di vendita ed ho verificato e controllato l'evolversi del valore di mercato anche su vari siti immobiliari presenti nella rete internet.

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali a locali industriali a destinazione produttiva, o elementi similari, ipotizzati in sufficienti condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale più vicino nella zona del Comune di Laconi, è individuabile da un minimo di €/mq 350,00 ad un massimo pari a €/mq 450,00.

Queste indicazioni sono indicate nell'allegato O3 come dati di riferimento per la stima, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il riferimento temporale 2 semestre 2020. Il primo semestre 2020 esplicita li stessi valori sopra menzionati.

Vista la recente crisi pandemica causata dal COVID-19, con conseguente difficoltà economiche che hanno causato anche una ripercussione sulla vendita e sulle stime degli immobili, si ritiene opportuno adottare un valore medio tra i due indicatori €/mq sopra esplicitati per un valore pari a €/mq



400,00.

Momento di stima: attualità (Aprile 2021).



Adeguamenti e correzioni della stima

1) Localizzazione

Elemento fondamentale per la stima di un locale industriale per attività panificatoria, è la sua localizzazione, quindi la sua appetibilità al mercato. I fabbricato oggetto causa, come descritto più volte è collocato in Località “Tobintu” nel lotto n. 9 della zona PIP snc, in una zona periferica rispetto al centro di Laconi, ma facilmente raggiungibile attraverso la strada Statale 442 di Laconi e di Uras in direzione Sud, con distanza dal municipio di Laconi in centro di soli 1,4 km con un tragitto di percorrenza di circa 4 minuti in auto.

La zona periferica quindi è posizionata in prossimità del centro. Le aree adiacenti al lotto oggetto causa, sono prettamente a vocazione industriale/ produttiva.

Per accedere al centro di Laconi per quindi arrivare al locale oggetto causa, è possibile arrivare da Cagliari attraverso la strada SS131 fino al bivio prima di Sanluri per poi imboccare la SS 197. Il Comune di Laconi si estende su un'area di 125,1 kmq, per un popolazione di 1.879 (dati Istat del 2017), risulta in una zona centrale della Sardegna con vocazione mediamente agro-pastorizia e artigiana, con una espansione anche turistica dovuta a diversi monumenti e luoghi di interesse culturale come il Parco Aymerich dove sono situati diversi luoghi naturalistici unitamente al Castello medioevale.



Per accedere al centro di Laconi è possibile usufruire anche della linea Arst verso i centri maggiori, inoltre è presente una linea ferroviaria storica di interesse turistico culturale denominato “trenino verde” che collega Isili-Sorgono.

Di seguito vengono elencate le distanze più importanti rispetto al localizzazione oggetto causa:

Centro Urbano in cui è presente la Zona residenziale più vicino, nel Comune di Laconi	1,4 Km
Centro urbano Comune di Sanluri	45,5 Km
Distanza alla Strada Statale SS131	44,6 Km
Centro urbano Comune di Oristano	55,1 Km
Supermercato Conad	1,2 Km
Ospedale “San Giuseppe” di Isili	17,2 Km
Porto di Cagliari	89,3 Km
Aeroporto Cagliari – Elmas	83,0 Km
Popolazione di Laconi	1.879 abitanti

Caratteristiche zona	Periferica, a destinazione Industriale-produttiva, livello di appetibilità medio.
Attrazioni particolari (storico paesaggistiche)	<u>Architetture religiose</u> <ul style="list-style-type: none"> • Chiesa di Sant'Ambrogio e Sant'XXX da Laconi • Chiesa di Sant'Antonio Abate • Chiesa di San Daniele



	<ul style="list-style-type: none"> • Chiesa di San Giovanni • Casa natale di Sant'XXX da Laconi <p><u>Architetture civili</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Palazzo Aymerich <p><u>Architetture militari</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Castello Aymerich <p><u>Luoghi di interesse naturalistico</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Foresta di Funtanamela • Giardino Aymerich • Parco Aymerich
<p>Servizi offerti dalla zona</p>	<p>Il fabbricato gode di una posizione nel centro della Sardegna, viste le sue dimensioni può quindi raggruppare un bacino di utenza di ampio raggio. Dalla strada principale è possibile arrivare facilmente al centro di Laconi dove sono posti diversi servizi, quali scuole medie, asili, municipio, farmacie e altri servizi.</p>
<p>Principali collegamenti pubblici</p>	<p>Il Comune di Laconi è collegato agli altri centri urbani da diverse linee di trasporto gestite dall'Azienda ARST.</p>

Per via delle descrizione esaminata nel quesito n.2 e per i sopracitati elementi, relativi alla localizzazione si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1,00.

2) Stato d'uso, manutenzione, impianti, finestre, tipologia, vetustà.



<p>Tipologia</p>	<p>Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano terra, primo e seminterrato. Al piano terra sono posti i locali attinenti al reparto di lavorazione con due spogliatoio ciascuno dotati di due bagni. Al piano terra sono inoltre presenti zone per il carico e scarico dei furgoni, il deposito delle materie prime e un gruppo elettrogeno con la centrale termica. Al piano primo sono presenti sul lato Est n. 3 uffici, una sala riunioni adibita sempre ad uso ufficio, sul lato Ovest un alloggio custode destinato ad uffici, il tutto con altri due bagni dotati dei relativi servizi sanitari. Al piano seminterrato è presente un locale tecnico adibito attualmente a deposito.</p>
<p>Vetustà</p>	<p>La costruzione del fabbricato risulta realizzato nel 2005 con successive varianti nel 2006.</p> <p>È stata rilasciata la dichiarazione di agibilità, (allegato N1).</p>
<p>Finiture</p>	<p>discrete</p>
<p>Manutenzione</p>	<p>mediocre</p>
<p>Servizi igienici</p>	<p>Al piano terra n. 2 spogliatoi dotati ciascuno di due bagni con i vari servizi sanitari.</p>



	Al piano primo n. 2 bagni dotati dei vari servizi sanitari.
Infissi	tipologia: ante a battente e a scorrimento materiale: alluminio anodizzato con isolamento termico. condizioni: sufficienti
Pareti esterne	tipologia: blocchi in laterizio coibentazione: presente nei ponti termici in corrispondenza dei pilastri in cemento armato rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	Tipologia piazzale: battuto in cemento, Tipologia interna: gres porcellanato (reparti di lavorazione, uffici , servizi) condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: bagno e pareti interne dei reparti di lavorazione materiale: gres porcellanato condizioni: sufficienti
Impianto Elettrico	tipologia: sottotraccia e a vista condizioni: sufficienti conformità: allegate alla domanda di agibilità, attualmente da riverificare Fornitura elettrica precedente: 20 kwh
Impianto	tipologia: sottotraccia e a vista (zone esterne)



<p>Idrico</p>	<p>condizioni: sufficienti</p> <p>conformità: allegate alla domanda di agibilità, attualmente da riverificare</p>
<p>Impianto Termico</p>	<p>Al piano primo sono presenti uno split per ogni ufficio e zona ex custode. E' presente n. 2 boiler per i bagni al piano primo per l'acqua calda sanitaria.</p> <p>Al piano terra sono presenti diverse ramificazioni per l'impianto a ventilconvettore sfruttando due caldaie ognuna da 50kw a combustione di gasolio.</p> <p>L'impianto è del tipo a due tubi, con acqua calda o refrigerata, a circolazione forzata mediante elettropompe, con vasi d'espansione del tipo chiuso a membrana e con unità terminali costituite da unità di trattamento aria per le zone di lavoro e da ventilconvettori per tutti gli altri ambienti.</p> <p>I ventilconvettori previsti sono del tipo normale, per installazione in basso, a parete. Per la distribuzione dell'aria in ambiente, nei reparti di lavorazione serviti dalle U.T.A., è presente l'installazione di canali in lamiera zincata, opportunamente coibentati per evitare la formazione di condensa</p> <p>Per la distribuzione del fluido termovettore è prevista l'installazione di un sistema di tubazioni posto in opera a giorno in corrispondenza dell'intradosso dei solai, nelle zone di lavorazione; mentre l'alimentazione dei ventilconvettori sarà realizzata sotto traccia.</p> <p>Per il locale caldaia, il serbatoio per il gasolio ed i camini si è tenuto conto delle prescrizioni contenute nella Circolare Min. Interni 29/7/71 n° 73 e nel DPR 22/12/70 n° 1391.</p> <p>La centrale è costituita essenzialmente da due pompe di calore aria-acqua, da due caldaie, da due boiler ad accumulo per la preparazione dell'acqua calda sanitaria, dalle elettropompe di circolazione, dai dispositivi di sicurezza e controllo previsti dalla normativa vigente.</p> <p>Come generatori sono normalmente impiegate due pompe di calore aria-acqua di eguale potenzialità, funzionanti in cascata, di potenza adeguata a soddisfare i carichi termici estivi ma idonee a coprire anche il fabbisogno invernale nei periodi di basso carico. Nel periodo invernale, quando le condizioni di temperatura esterne dovessero essere particolarmente gravose, è possibile alimentare l'impianto di riscaldamento con le caldaie, mediante la commutazione ottenibile con due valvole a tre vie motorizzate.</p> <p>Le due caldaie previste sono di eguale potenzialità, ad alto rendimento, del tipo ad elementi componibili di ghisa e con mantello in lamiera d'acciaio verniciata. I due generatori possono funzionare in cascata mediante l'installazione di un pannello elettronico per il loro inserimento in sequenza: a tale scopo sono state previste, nelle due tubazioni di ritorno, due valvole d'intercettazione a farfalla, motorizzabili.</p> <p>La circolazione dell'acqua nell'impianto di riscaldamento è garantita da elettropompe di portata e prevalenza adeguate alle esigenze della distribuzione. E' prevista anche l'installazione di una elettropompa</p>



	<p>anticondensa a protezione di ciascuna caldaia.</p> <p>Per quanto riguarda la preparazione dell'acqua calda sanitaria, sono installati due boiler da 300 dm³ ciascuno, anch'essi posti in parallelo ed utilizzabili sia contemporaneamente sia alternativamente (uno di riserva all'altro).</p> <p>E' previsto un sistema centralizzato per la regolazione della temperatura dell'acqua di mandata in funzione delle variazioni della temperatura esterna, oltre alla regolazione locale</p>
N.B.	<p>Durante il sopralluogo visto l'assenza della corrente elettrica e della fornitura dell'acqua, dovuti allo slaccio delle varie utenze, non è stato possibile svolgere verifiche riguardanti il funzionamento dei vari impianti.</p>
Attestazione di prestazione energetica:	Classe E

Nel complesso il fabbricato risulta progettato con una sapiente distribuzione degli spazi. E' dotato di discreti impianti termici per il funzionamento dell'attività produttiva e del riscaldamento interno al fabbricato sia negli uffici e sia nelle zone di lavorazione. Le finiture sono discrete. La struttura evidenzia importanti problematiche attinenti alle infiltrazioni dalla copertura, che richiedono un intervento di manutenzione per la realizzazione di una nuova guina specifica e con il posizionamento di un corretto isolante nella copertura. Tali problemi si riversano nelle zone degli impianti di lavorazione al piano terra e in maniera più evidente al piano primo nella zona degli uffici.

Per via delle descrizione esaminata nel quesito n.2 e per i sopracitati elementi, si può considerare un coefficiente di correzione pari a 0,90.

3) Caratteristiche posizionali (piano, orientamento, luminosità,



parcheggio)

L'interno del fabbricato risulta ben predisposto per varie attività di produzione panificatoria. Come già descritto in precedenza risulta ben progettato con una sapiente distribuzione degli spazi.

Al piano terra sono posti i locali attinenti al reparto di lavorazione con due spogliatoi ciascuno dotati di due bagni. Al piano terra sono inoltre presenti zone per il carico e scarico dei furgoni, il deposito delle materie prime e un gruppo elettrogeno con la centrale termica. Al piano primo sono presenti sul lato Est n. 3 uffici, una sala riunioni adibita sempre ad uso ufficio, sul lato Ovest un alloggio custode destinato ad uffici, il tutto con altri due bagni dotati dei relativi servizi sanitari. Al piano seminterrato è presente un locale tecnico adibito attualmente a deposito.

Il fronte principale sul lato Nord, dove è presente l'accesso carrabile e pedonale dalla pubblica via, risulta ben orientato. Il lotto oggetto causa confina con un'altra proprietà solo sul lato Est mentre sugli altri lati è presente la strada pubblica.

Il fabbricato è ben illuminato sia con ampie finestre anche nelle aree di lavorazione e sia negli uffici al primo piano, unitamente ad un posizionamento dell'illuminazione artificiale.

Nel piazzale che circonda il fabbricato sono presenti come da progetto 250 mq di parcheggio senza però una segnaletica orizzontale con indicazione degli stalli.

Il fabbricato risulta ben illuminato nelle zone interne attraverso l'illuminazione artificiale.

Per via delle descrizioni esaminate nel quesito n.2 e per i sopracitati



elementi, si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

4) Lo stato di possesso

Come indicato nel quesito n. 9 è emerso che il locale risulta attualmente non occupato.

Da un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, si evidenzia che l'immobile risulta libero da contratti di locazione (allegato O1).

L'attività produttiva panificatoria risulta attualmente cessata, sono presenti nel locale i diversi macchinari all'interno del fabbricato indicati nell'allegato fotografico e nel piazzale sono presenti n.2 furgoni e n. 3 auto dismesse.

L'immobile oggetto causa è di proprietà della Società "Pan Art. s.n.c. di XXX XXX & C." P.IVA XXX, la visura camerale è presente nell'allegato M1.

Per via delle descrizione esaminata nel quesito n.2 e 9 e per i sopracitati elementi, si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

5) Vincoli ed oneri giuridici

Non sono presenti vincoli specifici ed oneri giuridici attinenti al fabbricato se non quelli già indicati nelle trascrizioni ipotecaria al quesito n.2a.

Non sono presenti servitù specifiche.

Per via delle descrizione esaminata nel quesito n.2 e per i sopracitati elementi, si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

6) Eventuali spese condominiali e di gestione

Le spese di gestione del fabbricato sono relative ai consumi dell'elettricità, dell'acqua, di pulizia e riordino dell'area. Non è stato possibile quantificare



il costo dei sopracitati consumi.

L'attività produttiva panificatoria risulta attualmente cessata.

Non è stato rilevato la costituzione di un condominio.

Visti gli elementi sopracitati, si può considerare un coefficiente di

correzione pari a 1.

7) altri oneri o pesi

Non sussistono altri oneri e pesi

- ANALISI DI VALUTAZIONE

L'indagine di mercato è stata effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare di Laconi in modo particolare, che per beni simili oggetto causa ha fornito un dato nell'ordinarietà di 400,00 €/mq. A questi valori saranno imputati i coefficienti di correzione relativi analizzati.

Per effettuare il calcolo della superficie commerciale ho utilizzato la norma UNI 10750:2005 e successive modifiche ed integrazioni, UNI EN 15733. In base ai criteri indicati da questa, di seguito riporto i valori in mq delle varie superfici di pertinenza dell'appartamento con i coefficienti di ragguglio ad essi relativi:

Piano terra			
Sup. interna utile	782,83 mq	x 100%	782,83 mq
Pareti divisorie interne non portanti	30,08 mq	x 100%	30,08 mq
Pareti portanti interne e perimetrali	43,20 mq	x 50%	21,60 mq
Parcheeggio scoperti	250,00 mq	x 10%	25,00 mq
Piazzale esterno e rampa esterna	1.473,92	(10 % Applicabile fino a 25 mq , l'eccedenza calcolata al 2%)	31,47 mq
Locali tecnici	25,73 mq	x 15%	3,86 mq
Tettoie esterne	44 mq	x 10%	4,4mq

TOTALE			899,24 mq
--------	--	--	-----------

Piano primo			
Sup. interna utile	208,89 mq	x 100%	176,46 mq
Pareti divisorie interne non portanti	12,39 mq	x 100%	12,39 mq
Pareti portanti interne e perimetrali	23,00 mq	x 50%	11,50 mq
Balconi scoperti	14,40 mq	x 25%	3,60 mq
Sup. lastrico solare	551,25 mq	X 10 %	55,12 mq
TOTALE			259,07 mq

Piano copertura lastrico solare (secondo piano)			
Sup. lastrico solare	207,02 mq	X 10 %	20,70 mq
TOTALE			20,70 mq

Piano seminterrato			
Locale tecnico	42,58 mq	x 15%	6,38 mq
TOTALE			6,38 mq

Superficie commerciale totale mq 1.185,39

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

Descrizione	Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano terra, primo e seminterrato. Al piano terra sono posti i locali attinenti al reparto di lavorazione con due
--------------------	---

	<p>spogliatoi ciascuno dotati di due bagni. Al piano terra sono inoltre presenti zone per il carico e scarico dei furgoni, il deposito delle materie prime e un gruppo elettrogeno con la centrale termica. Al piano primo sono presenti sul lato Est n. 3 uffici, una sala riunioni adibita sempre ad uso ufficio, sul lato Ovest un alloggio custode destinato ad uffici, il tutto con altri due bagni dotati dei relativi servizi sanitari. Al piano seminterrato è presente un locale tecnico adibito attualmente a deposito.</p>
Superficie commerciale	mq 1.185,39
Valore unitario	400 €/mq
Valore totale	€ 474.156,00
Valore con riduzione del Coeff. correttivo	0,90
Valore totale	€ 426.740,40
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	-5% su un valore di € 426.740,40 pari a - € 21.337,02
Totale	€ 405.403,38



riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si è proceduto secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali. L'attribuzione viene effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico.

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quello in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari di vendita ed ho verificato e controllato l'evolversi del valore di mercato anche su vari siti immobiliari presenti nella rete internet.

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali ad immobili di civile abitazione, con elementi simili, ipotizzati in sufficienti condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale più vicino nella zona del Comune di Laconi, è individuabile da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo pari a €/mq 750,00 per immobili di tipo economico.

Queste indicazioni sono indicate nell'allegato O4 come dati di riferimento per la stima, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il riferimento temporale 2 semestre 2020. Il primo semestre 2020 esplicita li stessi valori sopra menzionati.

Vista la recente crisi pandemica causata dal COVID-19, con conseguente difficoltà economiche che hanno causato anche una ripercussione sulla



vendita e sulle stime degli immobili, si ritiene opportuno adottare un valore medio tra i due indicatori €/mq sopra esplicitati per un valore pari a €/mq 675,00.

Momento di stima: attualità (Aprile 2021).

Adeguamenti e correzioni della stima

1) Localizzazione

Elemento fondamentale per la stima di un immobile di civile abitazione è la sua localizzazione, quindi la sua appetibilità al mercato. L'immobile come indicato precedentemente nella descrizione dei luoghi è situato nel Comune di Laconi (OR), nel centro abitato nel Corso Garibaldi n. 82, distinto al N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4, categoria A/2, Classe 8, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 194 mq, escluse le aree scoperte 182 mq, rendita euro 640,41, sviluppato al piano terra, primo e secondo (allegato C2, D2).

L'immobile di studio, si trova nel centro storico del Comune di Laconi, nella strada principale nel Corso Garibaldi, dove per accedervi superato lo stabile al civico n.78/80 dove attualmente è posta una farmacia, avendo alle spalle il municipio si gira a destra, nell'unica traversa con possibilità di entrare nell'immobile oggetto causa attraverso un portone in legno (foto dalla n. 1 alla 14). La traversa di Corso Garibaldi ben illustrata nelle foto n. 6, 11, 13, risulta uno stradello stretto largo circa 4 e lungo 16 metri che si rastrema sul finale in salita, con l'accesso ai civici n. 82, 84, 86 (foto n.11).

Per accedere al fabbricato in oggetto, è indispensabile attraversare il portone in legno con accesso carrabile e pedonale, e quindi entrare nella



corte di pertinenza di circa 125,75 mq, con battuto in cemento i cui tratti risultano fortemente porosi e con segni evidenti di umidità (foto dalla 15 alla 19).

Il fabbricato è collocato quindi in zona centrale, dove sono posti diversi servizi come la farmacia (accanto al fabbricato), un ampio anfiteatro, supermercati, municipalità e scuole.

Per accedere al centro di Laconi per quindi arrivare al locale oggetto causa, è possibile arrivare da Cagliari attraverso la strada SS131 fino al bivio prima di Sanluri per poi imboccare la SS 197. Il Comune di Laconi si estende su un'area di 125,1 kmq, per un popolazione di 1.879 (dati Istat del 2017), risulta in una zona centrale della Sardegna con vocazione mediamente agro-pastorizia e artigiana, con una espansione anche turistica dovuta a diversi monumenti e luoghi di interesse culturale come il Parco Aymerich dove sono situati diversi luoghi naturalistici unitamente al Castello medioevale.

Per accedere al centro di Laconi è possibile usufruire anche della linea Arst verso i centri maggiori, inoltre è presente una linea ferroviaria storica di interesse turistico culturale denominato “trenino verde” che collega Isili-Sorgono.

Di seguito vengono elencate le distanze più importanti rispetto alla localizzazione oggetto causa:

Centro Urbano in cui è presente la Zona residenziale più vicino, nel Comune di Laconi	0,0 Km
Centro urbano Comune di Sanluri	46,1 Km
Distanza alla Strada Statale SS131	45,0 Km



Centro urbano Comune di Oristano	57,0 Km
Supermercato Conad	300 m
Istituto comprensivo Scuola Media	1,0 Km
Farmacia	10 m
Ospedale "San Giuseppe" di Isili	18,7 Km
Porto di Cagliari	90,3 Km
Aeroporto Cagliari – Elams	84,0 Km
Popolazione di Laconi	1.879 abitanti

Caratteristiche zona	Centro storico residenziale con diversi servizi, livello di appetibilità medio. Il fabbricato è posto nella strada principale del Centro di Laconi.
Attrazioni particolari (storico paesaggistiche)	<u>Architetture religiose</u> <ul style="list-style-type: none"> • Chiesa di Sant'Ambrogio e Sant'XXX da Laconi • Chiesa di Sant'Antonio Abate • Chiesa di San Daniele • Chiesa di San Giovanni • Casa natale di Sant'XXX da Laconi <u>Architetture civili</u> <ul style="list-style-type: none"> • Palazzo Aymerich <u>Architetture militari</u> <ul style="list-style-type: none"> • Castello Aymerich <u>Luoghi di interesse naturalistico</u> <ul style="list-style-type: none"> • Foresta di Funtanamela



	<ul style="list-style-type: none"> • Giardino Aymerich • Parco Aymerich
Servizi offerti dalla zona	Il fabbricato gode di una posizione nel centro della Sardegna, al centro di Laconi con vari servizi, quali: farmacia, scuole come istituto comprensivo, municipalità, supermercati, fermata Arst.
Principali collegamenti pubblici	Il Comune di Laconi è collegato agli altri centri urbani da diverse linee di trasporto gestite dall'Azienda ARST.

Per via delle descrizione esaminata nel quesito n.2 e per i sopracitati elementi, relativi alla localizzazione si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1,00.

2) Stato d'uso, manutenzione, impianti, finestre, tipologia, vetustà.

Tipologia: civile abitazione	<p>Il fabbricato oggetto causa di civile abitazione è situato nel Comune di Laconi (OR), nel centro abitato nel Corso Garibaldi n. 82, distinto al N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4, categoria A/2, Classe 8, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 194 mq, escluse le aree scoperte 182 mq, rendita euro 640,41, sviluppato al piano terra, primo e secondo (allegato C2, D2).</p> <p>Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un</p>
------------------------------	--



piano terra con tre cantine, al primo piano con la zona giorno costituita da cucina-soggiorno e dalla zona notte con la camera da letto e un bagno senza illuminazione naturale e senza ventilazione forzata; al piano secondo è posta una camera attualmente adibita ad ufficio ed un'amplia terrazza esterna da cui è possibile godere di un vasto panorama sul versante Sud.

L'immobile è dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici (allegato A2-TAV.1 piano terra, A2-TAV.2 piano primo, A2-TAV. 3 piano secondo).

L'immobile oggetto causa risulta di proprietà 1/1 di XXX XXX nato a C.F. XXX, residente come indicato nell'allegato O2 nel medesimo fabbricato oggetto causa nel Comune di Laconi nel Corso Garibaldi n. 82.

L'immobile dispone quindi di una pertinenza per cui risulta proprietario di 1/3 del cortile di 125,75 mq pari a 41,91 mq da cui si accede dal cancello principale per arrivare al fabbricato oggetto causa. Il cortile risulta indicato al foglio 30, mappale 2565, subalterno 6, come indicato nell'allegato planimetrico e visura catastale del



	<p>cortile (allegato E2). Il cortile risulta un bene BCNC – CORTE, come indicato nell'elenco dei subalterni (allegato F2), comune:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4 come immobile oggetto causa di proprietà di XXX XXX; - al foglio 30, mappale 2565, subalterno 7 identificata come civile abitazione di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto); - al foglio 30, mappale 2565, subalterno 10 identificata come negozio adibito attualmente a farmacia, di proprietà di XXX XXX (fratello del convenuto).
<p>Vetustà</p>	<p>Il fabbricato è stato realizzato prima 01/09/1967, dunque prima della Legge Ponte n.765/1967, ovvero edificato senza l'osservanza di regole, allora inesistenti oggi inderogabili. Durante l'accesso agli atti non è stata pervenuta alcuna concessione edilizia, solo l'identificazione del comparto nel Piano Particolareggiato al n.2 unità edilizia n.94a (allegato N2).</p> <p>E' presente la planimetria catastale (allegato D2).</p>
<p>Finiture</p>	<p>mediocre</p>
<p>Manutenzione</p>	<p>mediocre</p>



Servizi igienici	Al piano primo senza illuminazione naturale e senza aereazione forzata. Sono presenti i vari servizi sanitari.
Infissi	tipologia: ante a battente materiale: legno senza un isolamento termico. condizioni: mediocri
Pareti esterne	tipologia: muratura portante in pietra, con la presenza in alcune zona di blocchi in cemento. Al piano secondo parti delle tamponature esterne sono in laterizio. Sono presenti diversi problemi da infiltrazione dalla copertura e umidità da risalita capillare al piano terra. coibentazione: non presente rivestimento: intonaco interno. condizioni: mediocri
Pavim. Interna	Tipologia piazzale: battuto in cemento Tipologia interna: gres porcellanato condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres porcellanato condizioni: sufficienti
Impianto Elettrico	tipologia: sottotraccia e a vista condizioni: mediocri, da verificare conformità: non presente il certificato di agibilità Fornitura elettrica: 3 kwh



Impianto Idrico	tipologia: sottotraccia e a vista condizioni: mediocre conformità: non presente il certificato di agibilità
Impianto Termico	Al piano primo è presente nel soggiorno cucina una stufa a pellet e un camino non più in uso. Lo split non è più funzionante. E' presente n. 1 boiler per il bagno al piano primo per l'acqua calda sanitaria. Conformità: non presente il certificato di agibilità
Attestazione di prestazione energetica:	Classe G

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con diversi problemi di infiltrazione di risalita capillare ed infiltrazioni dalla copertura, che necessitano di un intervento strutturale per il ripristino dei coppi in tegola oltre di un corretto isolamento.

Le finiture risultano di mediocre livello.

Per via delle descrizione esaminata nel quesito n.2 e per i sopracitati elementi, si può considerare un coefficiente di correzione pari a 0,80.

3) Caratteristiche posizionali (piano, orientamento, luminosità, parcheggio)

Il fabbricato risulta inserito all'interno di una corte esterna comune ad

altre due proprietà. Il fabbricato risulta orientato su diversi fronti visto la sua pianta irregolare, con un panorama sulla terrazza al secondo piano verso il versante Sud.

Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano terra con tre cantine, al primo piano con la zona giorno costituita da cucina-soggiorno e dalla zona notte con la camera da letto, con un bagno senza illuminazione naturale e senza ventilazione forzata; al piano secondo è posta una camera attualmente adibita ad ufficio ed un'amplia terrazza esterna da cui è possibile godere di un vasto panorama sul versante Sud.

L'immobile è dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici (allegato A2-TAV.1 piano terra, A2-TAV.2 piano primo, A2-TAV. 3 piano secondo).

Non è presente un parcheggio di proprietà, nel cortile si segnala che vengono poste le auto, senza una segnaletica orizzontale. L'area di manovra di accesso dalla strada pubblica verso il cortile non è agevole, visto che lo stradello per accedere al portone carrabile è di circa 4 metri con rastremazioni che portano ad una larghezza di circa 3,5 metri con un angolo di manovra di quasi 90° gradi verso l'ingresso al piazzale.

Per via delle descrizione esaminata nel quesito n.2 e per i sopracitati elementi, si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

4) Lo stato di possesso

Il locale oggetto causa risulta attualmente in uso come residenza da parte del proprietario XXX XXX come evidenziato dall'allegato O2 da parte del Comune di Laconi.

Da un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, si evidenzia che

l'immobile risulta libero da contratti di locazione (allegato O1).

L'immobile oggetto causa risulta di proprietà 1/1 di XXX XXX nato a C.F. XXX, residente come indicato nell'allegato O2 nel medesimo fabbricato oggetto causa nel Comune di Laconi nel Corso Garibaldi n. 82.

Per via delle descrizione esaminata nel quesito n.2 e 9 e per i sopracitati elementi, si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

5) Vincoli ed oneri giuridici

Nell'immobile oggetto causa sono presenti delle servitù di passaggio relative al cortile di pertinenza di cui risulta proprietario di 1/3, e della servitù attinente all'accesso nell'abitazione dall'ingresso al primo piano verso la terrazza al primo piano identificata al Foglio 30 mappale 2565 subalterno 7, di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto).

In particolare l'immobile dispone quindi di una pertinenza per cui risulta proprietario di 1/3 del cortile di 125,75 mq pari a 41,91 mq da cui si accede dal cancello principale per arrivare al fabbricato oggetto causa. Il cortile risulta indicato al foglio 30, mappale 2565, subalterno 6, come indicato nell'allegato planimetrico e visura catastale del cortile (allegato E2). Il cortile risulta una bene BCNC – CORTE, come indicato nell'elenco dei subalterni (allegato F2), comune:

- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4 come immobile oggetto causa di proprietà di XXX XXX;
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 7 identificata come civile abitazione di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto);
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 10 identificata come negozio



adibito attualmente a farmacia, di proprietà di XXX XXX (fratello del convenuto).

La suddivisione e la disposizione degli immobili sono ben rappresentate nell'allegato planimetrico E2, unitamente all'elenco subalterni.

Quindi l'immobile come indicato precedente dispone di un unico accesso dalla strada principale attraverso portone in legno carrabile e pedonale verso il cortile interno di proprietà di XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX. Inoltre come esplicitato precedentemente l'immobile oggetto causa è soggetto ad un'altra servitù di passaggio dall'ingresso al primo piano attraverso l'ingresso e disimpegno verso l'accesso alla porta che conduce alla terrazza posta al primo piano di identificata al Foglio 30 mappale 2565 subalterno 7, di proprietà di XXX XXX.

Per via delle descrizione esaminata nel quesito n.2 e per i sopracitati elementi, si può considerare un coefficiente di correzione pari a 0,80.

6) Eventuali spese condominiali e di gestione

Le spese di gestione del fabbricato sono relative ai consumi dell'elettricità, dell'acqua, della bombola del gas, di pulizia e riordino dell'area. Non è stato possibile quantificare il costo dei sopracitati consumi.

Non è stato rilavato la costituzione di un condominio.

Visti gli elementi sopracitati, si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1.

7) altri oneri o pesi

Non sussistono altri oneri e pesi



- ANALISI DI VALUTAZIONE

L'indagine di mercato è stata effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare di Laconi in modo particolare, che per beni simili oggetto causa ha fornito un dato nell'ordinarietà di 675,00 €/mq. A questi valori saranno imputati i coefficienti di correzione relativi analizzati.

Per effettuare il calcolo della superficie commerciale ho utilizzato la norma UNI 10750:2005 e successive modifiche ed integrazioni, UNI EN 15733. In base ai criteri indicati da questa, di seguito riporto i valori in mq delle varie superfici di pertinenza dell'appartamento con i coefficienti di ragguaglio ad essi relativi:

Piano terra			
Sup. interna utile cantina e ingresso cantina	47,12 mq	x 20%	9,42 mq
Corte esterna mq 125,75 proprietà 1/3 mq 41,91	41,91 mq	(10 % Applicabile fino a 25 mq , l'eccedenza calcolata al 2%)	2,84 mq
Pareti portanti interne e perimetrali	17,78 mq	x 50% x 20%	1,77 mq
TOTALE			14,03 mq

Piano primo			
Sup. interna utile	90,71 mq	x 100%	90,71 mq
Scale esterne	3,93 mq	X 10 %	0,39 mq
Pareti divisorie interne non portanti	0,82 mq	x 100%	0,82 mq
Pareti portanti interne e perimetrali	28,82 mq	x 50%	14,41 mq
TOTALE			106,33 mq

Piano secondo			
Sup. lastrico solare	58,20 mq	X 10 %	29,10 mq
Sup. interna utile	28,45 mq	x 100%	28,45 mq



Pareti divisorie interne non portanti	0,18 mq	x 100%	0,18 mq
Pareti portanti interne e perimetrali	16,02 mq	x 50%	8,01 mq
TOTALE			65,74 mq

Superficie commerciale totale mq 186,01

Adegualiamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

Descrizione	<p>Comune di Laconi (OR), nel centro abitato nel Corso Garibaldi n. 82, distinto al N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4, categoria A/2, Classe 8, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 194 mq, escluse le aree scoperte 182 mq, rendita euro 640,41, sviluppato al piano terra, primo e secondo (allegato C2, D2).</p> <p>Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano terra, primo e secondo, dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici (allegato A2-TAV.1 piano terra, A2-TAV.2 piano primo, A2-TAV. 3 piano secondo).</p> <p>L'immobile oggetto causa risulta di proprietà 1/1 di xxx nato xxx</p> <p>C.F. XXX, residente come</p>
--------------------	--



	<p>indicato nell'allegato O2 nel medesimo fabbricato oggetto causa nel Comune di Laconi nel Corso Garibaldi n. 82.</p> <p>L'immobile dispone quindi di una pertinenza per cui risulta proprietario di 1/3 del cortile di 125,75 mq pari a 41,91 mq da cui si accede dal cancello principale per arrivare al fabbricato oggetto causa. Il cortile risulta indicato al foglio 30, mappale 2565, subalterno 6, come indicato nell'allegato planimetrico e visura catastale del cortile (allegato E2). Il cortile risulta una bene BCNC – CORTE, come indicato nell'elenco dei subalterni (allegato F2), comune:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4 come immobile oggetto causa di proprietà di XXX XXX; - al foglio 30, mappale 2565, subalterno 7 identificata come civile abitazione di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto); - al foglio 30, mappale 2565, subalterno 10 identificata come negozio adibito attualmente a farmacia, di proprietà di XXX XXX (fratello del convenuto).
<p>Superficie commerciale</p> 	<p>mq 186,01</p>



Valore unitario	675 €/mq
Valore totale	€ 125.556,75
Valore con riduzione del Coeff. correttivo	0,64
Valore totale con riduzione del coeff. correttivo	€ 80.356,32
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	-10% su un valore di € 80.356,32 pari a - € 8.035,63
Totale	€ 72.320,69
Riduzione a seguito dei costi totali per poter regolarizzare a livello urbanistico e catastale dell'immobile oggetto causa	- € 3.907,00



Riduzione a seguito dei costi totali per poter svolgere degli interventi volti al ripristino dei luoghi per opere attinenti ad abusi non sanabili.	- € 854,00
Totale	€ 67.559,69
TOTALE VENDITA A BASE D'ASTA (arrotondo per eccesso)	€ 68.000,00

Lotto n.2: N.C.E.U. (catasto Fabbricati) Comune di Laconi foglio 30, mappale 2565, subalterno 4, categoria A/2, sviluppato al piano terra, primo e secondo totale vendita a base d'asta € 68.000,00 (sessantomila/00).

QUESITO 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;



Lotto n.1: Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1

Il presente quesito è stato precedentemente analizzato nel punto 13.

Le spese di gestione del fabbricato sono relative ai consumi dell'elettricità, dell'acqua, di pulizia e riordino dell'area esterna. Non è stato possibile quantificare il costo dei sopracitati consumi o acquisire altre informazioni utili al riguardo.

Da un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, si evidenzia che l'immobile risulta libero da contratti di locazione (allegato O1).

L'attività produttiva panificatoria risulta attualmente cessata, sono presenti nel locale i diversi macchinari all'interno del fabbricato indicati nell'allegato fotografico e nel piazzale sono presenti n.2 furgoni e n. 3 auto dismesse.

L'immobile oggetto causa è di proprietà della Società "Pan Art. s.n.c. di XXX XXX & C." P.IVA XXX, la visura camerale è presente nell'allegato M1.

Non è stato rilevato la costituzione di un condominio.

Lotto n.2: Immobile civile abitazione, Comune di Laconi (OR) nel Corso Garibaldi n. 82

Il presente quesito è stato precedentemente analizzato nel punto 13.

Le spese di gestione del fabbricato sono relative ai consumi dell'elettricità, dell'acqua, della bombola del gas per la cucina oltre la pulizia e riordino dell'area esterna. Non è stato possibile quantificare il costo dei sopracitati consumi o acquisire altre informazioni utili al riguardo.



Da un accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate, si evidenzia che l’immobile risulta libero da contratti di locazione (allegato O1).

Il locale oggetto causa risulta attualmente in uso come residenza da parte del proprietario XXX XXX come evidenziato dall’allegato O2 da parte del Comune di Laconi.

Non è stato rilevato la costituzione di un condominio.



QUESITO 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;

Lotto n.1: Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località “Tobintu”, NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano S1,T,1



L’attestato di prestazione energetica viene indicato nell’allegato I1, con classe energetica “E”.

Si allegano alla presente i documenti richiesti sopra citati all’Allegato P1 - check list .

DATA GIURAMENTO CTU	24/11/2020
INVIO INFORMATIVA AL DEBITORE	Tramite raccomandata postale
SOPRALLUOGO	Si in data 18/12/2020, 22/01/2021



		Oltre a n. 2 date per lo studio del lotto esterno per attività peritali.
INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI, ZONA URBANISTICA, DATI CATASTALI, PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI		<p>Comune di Laconi (OR), Loc. "Tobintu" edificato su area costituente il "lotto n.9" della Zona PIP snc. Zona Urbanistica "D" del PUC per aree a vocazione industriale e artigianale, edificato su area costituente il "lotto n.9" della Zona PIP snc.</p> <p>N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano seminterrato, terra e primo, rendita € 8.154,00 (allegato C1, D1). Immobile di proprietà della Società "Pan Art. s.n.c. di XXX XXX & C." P.IVA XXX.</p> <p>Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici. (allegato A-TAV.1 al piano terra, allegato A-TAV.2 al piano primo, allegato A-TAV.3 al piano seminterrato, allegato A-TAV.4 planimetria generale, allegato A-TAV.5 prospetti Sud e Nord, allegato A-TAV.6 prospetti Ovest ed Est, allegato A-TAV.7 sezioni B-B e A-A, allegato A-TAV.8 sezioni D-D e C-C).</p> <p>Immobile di proprietà della Società "Pan Art. s.n.c. di XXX XXX & C." P.IVA XXX.</p>
ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI		<p>- 16/12/2020, 18/12/2020</p> <p>- ulteriori n.4 visite presso gli uffici SUAPE ed</p>



<p>LACONI, e presso l'Unione dei Comuni della Comunità Montana Sarcidano-Barbagia di Seuolo</p> 	<p>edilizia privata ed ufficio anagrafe del Comune di Laconi</p> <p>- 10/12/2020 all'Unione dei Comuni della Comunità Montana Sarcidano-Barbagia di Seuolo</p> <p>VEDASI ALLEGATI:</p> <p>N1 Concessioni edilizia, autorizzazioni edilizie, certificati di agibilità</p>
<p>ACCESSO AGLI ATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE – SEZIONE TERRITORIALE CATASTO</p>	<p>SI, VEDASI ALLEGATI:</p> <p>C1- Attuale visura catastale,</p> <p>D1- Attuale planimetria catastale;</p> <p>G1- Estratto di mappa;</p>
<p>ACCESSO AGLI ATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE – SEZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE</p>	<p>ALLEGATO O1- Agenzia delle Entrate contratti di locazione</p> 
<p>ACCESSO AGLI ATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE – SEZIONE CONSERVATORIA TRASCRIZIONI, IPOTECHE. RELAZIONE NOTARILE</p>	<p>ALLEGATO H1- ispezione ipotecaria;</p> <p>ALLEGATO M1- Relazione notarile</p> 
<p>RILIEVO FABBRICATO</p> 	<p>A1 Digitalizzazione planimetria del lotto:</p> <p>(allegato A-TAV.1 al piano terra, allegato A-TAV.2 al piano primo, allegato A-TAV.3 al piano seminterrato, allegato A-</p>



	<p>TAV.4 planimetria generale, allegato A-TAV.5 prospetti Sud e Nord, allegato A-TAV.6 prospetti Ovest ed Est, allegato A-TAV.7 sezioni B-B e A-A, allegato A-TAV.8 sezioni D-D e C-C).</p>
--	---

DATI URBANISTICI	
Localizzazione	<p>Comune di Laconi (OR), Loc. "Tobintu" edificato su area costituente il "lotto n.9" della Zona PIP snc</p>
Zona Urbanistica	<p>"D" del PUC per aree a vocazione industriale e artigianale, edificato su area costituente il "lotto n.9" della Zona PIP snc</p>
Dati catastali DESTINAZIONE: fabbricato industriale adibito ad attività panificatoria	<p>N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano seminterrato, terra e primo, rendita € 8.154,00 (allegato C1, D1). Immobile di proprietà della Società "Pan Art. s.n.c. di XXX XXX & C." P.IVA XXX.</p> <p>Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici. (allegato A-TAV.1 al piano terra, allegato A-TAV.2 al piano primo, allegato A-TAV.3 al piano seminterrato, allegato A-TAV.4 planimetria</p>



	<p>generale, allegato A-TAV.5 prospetti Sud e Nord, allegato A-TAV.6 prospetti Ovest ed Est, allegato A-TAV.7 sezioni B-B e A-A, allegato A-TAV.8 sezioni D-D e C-C).</p>
<p>Concessione edilizia</p>	<p>La costruzione del fabbricato è avvenuta secondo diverse autorizzazioni e concessioni edilizie in variante di seguito riportate (allegato N1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione Edilizia n. 25 del 04/11/2002 rilasciata dal Comune di Laconi il 05/11/2002 pratica edilizia n. 4353, vista la domanda in data 13/11/1998 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., “per i lavori di costruzione di un panificio – pastificio” da realizzarsi nella zona PIP del Comune di Laconi nell’area distinta in catasto al Foglio 29 particelle 307,308,374; - Concessione Edilizia di variante in corso d’opera n. 5 del 24/03/2005 rilasciata dal Comune di Laconi il 29/03/2005 pratica edilizia n. 4353, vista la domanda in data 22/09/2004 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., per i lavori “di



	<p>variante in corso d'opera per i lavori di costruzione di un panificio – pastificio” da realizzarsi nella zona PIP del Comune di Laconi nell’area distinta in catasto al Foglio 29 particelle 307,308,374, “di cui ai lavori assentiti con concessione edilizia n. 25 del 04/11/2002”;</p> <p>- Concessione Edilizia di variante in corso d’opera n. 7 del 10/04/2006 rilasciata dal Comune di Laconi, pratica edilizia n. 21/2005, vista la domanda in data 28/11/2005 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società “PAN.ART” di XXX XXX e C. s.n.c., per i lavori “di variante n.2 in corso d’opera per i lavori di costruzione di un panificio – pastificio” da realizzarsi nella zona PIP del Comune di Laconi nell’area distinta in catasto al Foglio 29 particelle 307,308,374, “di cui ai lavori assentiti con concessione edilizia n. 25 del 04/11/2002 e n. 5 del 24/03/2005”;</p>
<p>Certificato di Agibilità</p> 	<p>- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Laconi in data 06/07/2006, pratica edilizia n. 43533 in riferimento alla concessione edilizia n. 25 del 04/11/2002 e</p>



	<p>concessione di variante n. 5 del 24/03/2005 e n. 7 del 10/04/2006, vista la domanda in data 14/06/2006 inoltrata dal Sig. XXX XXX amministratore della Società "PAN.ART" di XXX XXX e C. s.n.c., tendente ad ottenere il certificato di agibilità del locale destinato a "panificio" posto in Laconi in zona PIP Loc. "Tobintu" lotto n. 9, per il quale fu rilasciata la concessione edilizia n.25 in data 01/11/2002 e le concessioni di variante n.5 in data 24/03/2005 e la n. 7 in data 10/04/2006, sull'area distinta in Catasto al Fg. 29 mappali nn. 307, 308, 374;</p>
<p>Superficie del lotto in cui è inserito il fabbricato</p>	<p>mq 2.685,50</p>
<p>Volume</p>	<p>mc 3.849,21</p>
<p>Superficie coperta</p>	<p>mq 822,93</p>
<p>Superficie coperta comprensivo anche del locale caldaia e locale tecnologico</p>	<p>mq 853,42</p>
<p>Superficie parcheggio</p>	<p>mq 250,00</p>

 **DATI SUPERFICIE NETTA al piano terra**



01_ingresso	mq 23,68
02_vano ascensore	mq 9,18
03_scale	mq 14,55
04_spogliatoio	mq 12,85
05_bagno	mq 8,68
38_bagno	mq 4,34
06_spogliatoio	mq 13,78
07_bagno	mq 8,68
08_bagno	mq 8,68
36_disimpegno	mq 10,01
19_sgombero	mq 4,04
09_reparto lavorazione	mq 320,64
14_deposito materie	mq 55,64
10_reparto lavorazione	mq 23,43
11_reparto lavorazione	mq 93,33
12_reparto lavorazione	mq 90,61
13_carico furgoni	mq 73,39
37_disimpegno	mq 7,32
TOTALE	mq 782,83
18_Loc. caldaia	mq 13,31
17_Loc. tecnologico	mq 12,42
18_Scala-rampa	mq 21,60
15_Corte	mq 1.452,32
16_Parcheggi	mq 250,00



34_Tettoia	mq 36,00
35_Tettoia	mq 8,00
TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 2.576,48
DATI SUPERFICIE NETTA al piano primo	
23_scale	mq 11,40
19_disimpegno	mq 28,59
20_ufficio	mq 50,76
21_disimpegno	mq 2,97
22_bagno	mq 6,25
26_disimpegno	mq 9,79
27_ufficio	mq 50,39
28_disimpegno	mq 5,25
29_ripostiglio	mq 5,00
30_bagno	mq 7,25
31_ufficio	mq 13,64
32_ufficio	mq 17,60
TOTALE	mq 208,89
24_balcone	mq 7,20
25_balcone	mq 7,20
39_lastrico solare	mq 551,25
TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 774,54
DATI SUPERFICIE NETTA al piano copertura lastrico solare (secondo piano)	



40_ lastrico solare	mq 207,02
TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 207,02
DATI SUPERFICIE NETTA al piano seminterrato	
33_Loc. tecnico	mq 42,58
TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 42,58

Calcolo superficie netta coperta piano terra 782,83 mq + piano primo 208,89 mq + 42,58 mq piano seminterrato = 1.034,30 mq

Calcolo superficie netta coperta e non coperta piano terra 2.576,48 mq + piano primo 774,54 mq + piano copertura lastrico solare (secondo piano) 207,02 mq + piano seminterrato 42,58 mq = 3.600,62 mq

1) Stato d'uso, manutenzione, impianti, finestre, tipologia, vetustà.

Tipologia	Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano terra, primo e seminterrato. Al piano terra sono posti i locali attinenti al reparto di lavorazione con due spogliatoi ciascuno dotati di due bagni. Al piano terra sono inoltre presenti zone per il carico e scarico dei furgoni, il deposito delle materie prime e un gruppo elettrogeno con la centrale termica. Al piano primo sono presenti sul lato Est
-----------	--



	<p>n. 3 uffici, una sala riunioni adibita sempre ad uso ufficio, sul lato Ovest un alloggio custode destinato ad uffici, il tutto con altri due bagni dotati dei relativi servizi sanitari. Al piano seminterrato è presente un locale tecnico adibito attualmente a deposito.</p>
Vetustà	<p>La costruzione del fabbricato risulta realizzato nel 2005 con successive varianti nel 2006.</p> <p>È stata rilasciata la dichiarazione di agibilità, (allegato N1).</p>
Finiture	discrete
Manutenzione	mediocre
Servizi igienici	<p>Al piano terrea n. 2 spogliatoi dotati ciascuno di due bagni con i vari servizi sanitari.</p> <p>Al piano primo n. 2 bagni dotati dei vari servizi sanitari.</p>
Infissi	<p>tipologia: ante a battente e a scorrimento</p> <p>materiale: alluminio anodizzato con isolamento termico.</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Pareti esterne	<p>tipologia: blocchi in laterizio</p> <p>coibentazione: presente nei ponti termici in corrispondenza dei pilastri in cemento armato</p> <p>rivestimento: intonaco</p> <p>condizioni: sufficienti</p>



Pavim. Interna	<p>Tipologia piazzale: battuto in cemento,</p> <p>Tipologia interna: gres porcellanato (reparti di lavorazione, uffici , servizi)</p> <p>condizioni: mediocri</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno e pareti interne dei reparti di lavorazione</p> <p>materiale: gres porcellanato</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Impianto Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia e a vista</p> <p>condizioni: sufficienti</p> <p>conformità: allegate alla domanda di agibilità, attualmente da riverificare</p> <p>Fornitura elettrica precedente: 20 kwh</p>
Impianto Idrico	<p>tipologia: sottotraccia e a vista (zone esterne)</p> <p>condizioni: sufficienti</p> <p>conformità: allegate alla domanda di agibilità, attualmente da riverificare</p>
Impianto Termico	<p>Al piano primo sono presenti uno split per ogni ufficio e zona ex custode. E' presente n. 2 boiler per i bagni al piano primo per l'acqua calda sanitaria.</p> <p>Al piano terra sono presenti diverse ramificazioni per l'impianto a ventilconvettore sfruttando due caldaie ognuna da 50kw a combustione di gasolio.</p>



	<p>L'impianto è del tipo a due tubi, con acqua calda o refrigerata, a circolazione forzata mediante elettropompe, con vasi d'espansione del tipo chiuso a membrana e con unità terminali costituite da unità di trattamento aria per le zone di lavoro e da ventilconvettori per tutti gli altri ambienti.</p> <p>I ventilconvettori previsti sono del tipo normale, per installazione in basso, a parete. Per la distribuzione dell'aria in ambiente, nei reparti di lavorazione serviti dalle U.T.A., è presente l'installazione di canali in lamiera zincata, opportunamente coibentati per evitare la formazione di condensa.</p> <p>Per la distribuzione del fluido termovettore è prevista l'installazione di un sistema di tubazioni posto in opera a giorno in corrispondenza dell'intradosso dei solai, nelle zone di lavorazione; mentre l'alimentazione dei ventilconvettori sarà realizzata sotto traccia.</p> <p>Per il locale caldaia, il serbatoio per il gasolio ed i camini si è tenuto conto delle prescrizioni contenute nella Circolare Min. Interni 29/7/71 n° 73 e nel DPR 22/12/70 n° 1391.</p> <p>La centrale è costituita essenzialmente da due pompe di calore aria-acqua, da due caldaie, da due boiler ad accumulo per la preparazione dell'acqua calda sanitaria, dalle elettropompe di circolazione, dai dispositivi di sicurezza e controllo previsti dalla normativa vigente.</p> <p>Come generatori sono normalmente impiegate due pompe di calore aria-acqua di eguale potenzialità, funzionanti in cascata, di potenza adeguata a soddisfare i carichi termici estivi ma idonee a coprire anche il fabbisogno invernale nei periodi di basso carico. Nel periodo invernale, quando le condizioni di temperatura esterne dovessero essere particolarmente gravose, è possibile alimentare l'impianto di riscaldamento con le caldaie, mediante la commutazione ottenibile con due valvole a tre vie motorizzate.</p> <p>Le due caldaie previste sono di uguale potenzialità, ad alto rendimento, del tipo ad elementi componibili di ghisa e con mantello in lamiera d'acciaio verniciata. I due generatori possono funzionare in cascata mediante l'installazione di un pannello elettronico per il loro inserimento in sequenza: a tale scopo sono state previste, nelle due tubazioni di ritorno, due valvole d'intercettazione a farfalla, motorizzabili.</p> <p>La circolazione dell'acqua nell'impianto di riscaldamento è garantita da elettropompe di portata e prevalenza adeguate alle esigenze della distribuzione. E' prevista anche l'installazione di una elettropompa anticondensa a protezione di ciascuna caldaia.</p> <p>Per quanto riguarda la preparazione dell'acqua calda sanitaria, sono installati due boiler da 300 dm³ ciascuno, anch'essi posti in parallelo ed utilizzabili sia contemporaneamente sia alternativamente (uno di riserva all'altro).</p> <p>E' previsto un sistema centralizzato per la regolazione della temperatura dell'acqua di mandata in funzione delle variazioni della temperatura esterna, oltre alla regolazione locale</p>
<p>N.B.</p>	<p>Durante il sopralluogo visto l'assenza della corrente elettrica e della fornitura dell'acqua, dovuti allo slaccio delle varie utenze, non è stato possibile svolgere verifiche riguardanti il funzionamento dei vari impianti.</p>
<p>Attestazione di prestazione energetica:</p> 	<p>Classe E</p>



Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	<p>Fabbricato Industriale adibito ad attività panificatoria, sito nel Comune di Laconi (OR) in località "Tobintu", NCEU Foglio 29, mappale 525, categoria D/7, piano terra, primo e seminterrato. Al piano terra sono posti i locali attinenti al reparto di lavorazione con due spogliatoio ciascuno dotati di due bagni. Al piano terra sono inoltre presenti zone per il carico e scarico dei furgoni, il deposito delle materie prime e un gruppo elettrogeno con la centrale termica. Al piano primo sono presenti sul lato Est n. 3 uffici, una sala riunioni adibita sempre ad uso ufficio, sul lato Ovest un alloggio custode destinato ad uffici, il tutto con altri due bagni dotati dei relativi servizi sanitari. Al piano seminterrato è presente un locale tecnico adibito attualmente a deposito.</p>
Superficie commerciale	mq 1.185,39
Valore unitario	400 €/mq
Valore totale	€ 474.156,00
Valore con riduzione del Coeff. correttivo	0,90
Valore totale con il coefficiente correttivo	€ 426.740,40
Riduzione del	-5% su un valore di € 426.740,40 pari a



<p>valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto</p>	<p>- € 21.337,02</p>
<p>Totale</p>	<p>€ 405.403,38</p>
<p>Riduzione a seguito dei costi totali per poter regolarizzare a livello urbanistico e catastale dell'immobile oggetto causa</p>	<p>- € 3.907,00</p>
<p>Totale</p>	<p>€ 401.496,38</p>
<p>TOTALE VENDITA A BASE D'ASTA (arrotondo per difetto)</p>	<p>€ 400.000,00</p>

Lotto n.1: N.C.E.U. (catasto Fabbricati) Comune di Laconi foglio 29,



mappale 525, categoria D/7, piano seminterrato, terra e primo, **totale vendita a base d'asta € 400.000,00 (quattrocentomila/00).**



Lotto n.2: Immobile civile abitazione, Comune di Laconi (OR) nel Corso Garibaldi n. 82

L'attestato di prestazione energetica viene indicato nell'allegato I2, con classe energetica "G".

Si allegano alla presente i documenti richiesti sopra citati all'Allegato P1 - check list .

DATA GIURAMENTO CTU	24/11/2020
INVIO INFORMATIVA AL DEBITORE	Tramite raccomandata postale
SOPRALLUOGO	Si in data 18/12/2020, 22/01/2021 Oltre a n. 2 date per lo studio del lotto esterno per attività peritali.
INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI, ZONA URBANISTICA, DATI CATASTALI, PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI	Comune di Laconi (OR), nel centro abitato nel Corso Garibaldi n. 82, distinto al N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4, categoria A/2, Classe 8, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 194 mq, escluse le aree scoperte 182 mq, rendita euro 640,41,



sviluppato al piano terra, primo e secondo (allegato C2, D2).

Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano terra, primo e secondo, dettagliatamente illustrato nei diversi

allegati planimetrici (allegato A2-TAV.1 piano terra, A2-TAV.2 piano primo, A2-TAV. 3 piano secondo).

L'immobile oggetto causa risulta di proprietà 1/1 di XXX

XXX nato a C.F.

PSILSN56A15E400U, residente come indicato nell'allegato O2 nel medesimo fabbricato oggetto causa nel Comune di Laconi nel Corso Garibaldi n. 82.

L'immobile dispone quindi di una pertinenza per cui risulta proprietario di 1/3 del cortile di 125,75 mq pari a 41,91 mq da cui si accede dal cancello principale per arrivare al fabbricato oggetto causa. Il cortile risulta indicato al foglio 30, mappale 2565, subalterno 6, come indicato nell'allegato planimetrico e visura catastale del cortile (allegato E2). Il cortile risulta una bene BCNC – CORTE, come indicato nell'elenco dei subalterni (allegato F2), comune:

- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4 come immobile oggetto causa di proprietà di XXX XXX;
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 7 identificata come civile abitazione di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto);
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 10 identificata come negozio adibito attualmente a farmacia, di proprietà di



	XXX XXX (fratello del convenuto).
<p>ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE DI LACONI, e presso l'Unione dei Comuni della Comunità Montana Sarcidano-Barbagia di Seuolo</p>	<p>- 16/12/2020, 18/12/2020</p> <p>- ulteriori n.4 visite presso gli uffici SUAPE ed edilizia privata ed ufficio anagrafe del Comune di Laconi</p> <p>- 10/12/2020 all'Unione dei Comuni della Comunità Montana Sarcidano-Barbagia di Seuolo</p> <p>VEDASI ALLEGATI:</p> <p>N2 Identificazione del comparto all'interno del Piano Particolareggiato. Non è presente la concessione edilizia.</p> <p>Immobile realizzato ante 1967</p>
<p>ACCESSO AGLI ATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE - SEZIONE TERRITORIALE CATASTO</p>	<p>SI, VEDASI ALLEGATI:</p> <p>C2- Attuale visura catastale,</p> <p>D2- Attuale planimetria catastale;</p> <p>E2- Elaborato planimetrico e visura cortile;</p> <p>F2- Elenco subalterni;</p> <p>G2- Estratto di mappa;</p>
<p>ACCESSO AGLI ATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE - SEZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE</p>	<p>ALLEGATO O1- Agenzia delle Entrate contratti di locazione</p> <p>Non sono presenti contratti di locazione.</p>
<p>ACCESSO AGLI ATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE - SEZIONE</p>	<p>ALLEGATO H1- ispezione ipotecaria;</p> <p>ALLEGATO M1- Relazione notarile</p>



<p>CONSERVATORIA</p> <p>TRASCRIZIONI, IPOTECHE.</p> <p>RELAZIONE NOTARILE</p>	
<p>RILIEVO FABBRICATO</p> 	<p>Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano terra, primo e secondo, dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici (allegato A2-TAV.1 piano terra, A2-TAV.2 piano primo, A2-TAV. 3 piano secondo).</p>

DATI URBANISTICI	
Localizzazione	Comune di Laconi (OR), Corso Garibaldi n. 82.
Zona Urbanistica	<p>Il fabbricato risulta avere una destinazione urbanistica “A” del PUC, nel centro storico del paese, all’interno del centro matrice come centro di antica e prima formazione, identificato nel Piano Particolareggiato al Comparto n.2 unità edilizia n.94a (allegato N2). Inoltre l’area è inserita all’interno di un vincolo paesaggistico, come Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo Codice SITAP – 200086 Descrizione - Laconi - Parte Del Territorio Comunale Atto - DM 06/05/1968.</p> 



<p>Dati catastali</p> <p>DESTINAZIONE:</p> <p>immobile di civile abitazione</p>  	<p>Comune di Laconi (OR), nel centro abitato nel Corso Garibaldi n. 82, distinto al N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4, categoria A/2, Classe 8, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 194 mq, escluse le aree scoperte 182 mq, rendita euro 640,41, sviluppato al piano terra, primo e secondo (allegato C2, D2).</p> <p>Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano terra, primo e secondo, dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici (allegato A2-TAV.1 piano terra, A2-TAV.2 piano primo, A2-TAV. 3 piano secondo).</p> <p>L'immobile oggetto causa risulta di proprietà 1/1 di XXX XXX nato a</p> <p style="text-align: center;">C.F. XXX,</p> <p>residente come indicato nell'allegato O2 nel medesimo fabbricato oggetto causa nel Comune di Laconi nel Corso Garibaldi n. 82.</p> <p>L'immobile dispone quindi di una pertinenza per cui risulta proprietario di 1/3 del cortile di 125,75 mq pari a 41,91 mq da cui si accede</p>  



	<p>dal cancello principale per arrivare al fabbricato oggetto causa. Il cortile risulta indicato al foglio 30, mappale 2565, subalterno 6, come indicato nell'allegato planimetrico e visura catastale del cortile (allegato E2). Il cortile risulta una bene BCNC – CORTE, come indicato nell'elenco dei subalterni (allegato F2), comune:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4 come immobile oggetto causa di proprietà di XXX XXX; - al foglio 30, mappale 2565, subalterno 7 identificata come civile abitazione di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto); - al foglio 30, mappale 2565, subalterno 10 identificata come negozio adibito attualmente a farmacia, di proprietà di XXX XXX (fratello del convenuto).
<p>Concessione edilizia</p> 	<p>Non è presente la concessione edilizia.</p> <p>Il fabbricato è stato realizzato prima 01/09/1967, dunque prima della Legge Ponte n.765/1967, ovvero edificato senza</p>



	<p>l'osservanza di regole, allora inesistenti oggi inderogabili. Durante l'accesso agli atti non è stato pervenuto alcuna concessione edilizia, solo l'identificazione del comparto nel Piano Particolareggiato al n.2 unità edilizia n.94a (allegato N2).</p> <p>E' presente la planimetria catastale (allegato D2).</p>
<p>Certificato di Agibilità</p>	<p>Non è presente il certificato di agibilità.</p>
<p>Superficie catastale</p>	<p>Superficie catastale totale 194 mq, escluse le aree scoperte 182 mq</p>
<p>Piani</p>	<p>Piano terra, Piano primo, Piano secondo</p>
<p>Superficie coperta</p>	<p>mq 130,30</p>
<p>Superficie corte di pertinenza</p>	<p>mq 125,75 di cui risulta proprietario 1/3 pari a mq 41,91. Corte esterna di proprietà di altre due persone.</p>





DATI SUPERFICIE NETTA al piano terra	
01_ingresso	mq 6,27
02_cantina	mq 8,00
03_cantina	mq 7,40
04_cantina	mq 25,45
TOTALE	mq 47,12
18_Corte mq 125,75 proprietà 1/3 mq 41,91	mq 41,91
TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 89,03
DATI SUPERFICIE NETTA al piano primo	
06_ingresso	mq 16,57
07_soggiorno-cucina	mq 48,23
08_disimpegno	mq 2,67
09_camera	mq 16,87
10_bagno	mq 6,37
TOTALE	mq 90,71
15_scale	mq 3,93
TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 94,64
DATI SUPERFICIE NETTA al piano secondo	
13_scale	mq 2,08
12_camera	mq 26,37
TOTALE	mq 28,45
14_terrazza	mq 58,20



TOTALE sup. non coperta + sup. coperta	mq 86,65
---	----------

Calcolo superficie netta coperta piano terra 47,12 mq + piano primo 90,71 mq + 28,45 mq piano secondo = 166,28 mq

Calcolo superficie netta coperta e non coperta piano terra 89,03 mq + piano primo 94,64 mq + piano secondo 86,65 mq = 270,32 mq

2) Stato d'uso, manutenzione, impianti, finestre, tipologia, vetustà.

<p>Tipologia: civile abitazione</p>	<p>Il fabbricato oggetto causa di civile abitazione è situato nel Comune di Laconi (OR), nel centro abitato nel Corso Garibaldi n. 82, distinto al N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4, categoria A/2, Classe 8, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 194 mq, escluse le aree scoperte 182 mq, rendita euro 640,41, sviluppato al piano terra, primo e secondo (allegato C2, D2).</p> <p>Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano terra con tre cantine, al primo piano con la zona giorno costituita da cucina-soggiorno e dalla zona notte con la camera da letto e un bagno senza illuminazione naturale e senza ventilazione forzata; al piano secondo è posta una camera attualmente adibita ad ufficio ed un'amplia terrazza esterna da cui è possibile</p>
---	--



godere di un vasto panorama sul versante Sud.

L'immobile è dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici (allegato A2-TAV.1 piano terra, A2-TAV.2 piano primo, A2-TAV. 3 piano secondo).

L'immobile oggetto causa risulta di proprietà 1/1 di XXX XXX nato a

C.F. XXX, residente come indicato nell'allegato O2 nel medesimo fabbricato oggetto causa nel Comune di Laconi nel Corso Garibaldi n. 82.

L'immobile dispone quindi di una pertinenza per cui risulta proprietario di 1/3 del cortile di 125,75 mq pari a 41,91 mq da cui si accede dal cancello principale per arrivare al fabbricato oggetto causa. Il cortile risulta indicato al foglio 30, mappale 2565, subalterno 6, come indicato nell'allegato planimetrico e visura catastale del cortile (allegato E2). Il cortile risulta un bene BCNC – CORTE, come indicato nell'elenco dei subalterni (allegato F2), comune:

- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4 come immobile oggetto causa di proprietà di XXX XXX;
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno

	<p>7 identificata come civile abitazione di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto);</p> <ul style="list-style-type: none"> - al foglio 30, mappale 2565, subalterno 10 identificata come negozio adibito attualmente a farmacia, di proprietà di XXX XXX (fratello del convenuto).
<p>Vetustà</p>	<p>Il fabbricato è stato realizzato prima 01/09/1967, dunque prima della Legge Ponte n.765/1967, ovvero edificato senza l'osservanza di regole, allora inesistenti oggi inderogabili. Durante l'accesso agli atti non è stata pervenuta alcuna concessione edilizia, solo l'identificazione del comparto nel Piano Particolareggiato al n.2 unità edilizia n.94a (allegato N2).</p> <p>E' presente la planimetria catastale (allegato D2).</p>
<p>Finiture</p>	<p>mediocre</p>
<p>Manutenzione</p>	<p>mediocre</p>
<p>Servizi igienici</p>	<p>Al piano primo senza illuminazione naturale e senza aereazione forzata. Sono presenti i vari servizi sanitari.</p>
<p>Infissi</p>	<p>tipologia: ante a battente</p> <p>materiale: legno senza un isolamento termico.</p> <p>condizioni: mediocri</p>
<p>Pareti esterne</p>	<p>tipologia: muratura portante in pietra, con la</p>



	<p>presenza in alcune zona di blocchi in cemento.</p> <p>Al piano secondo parti delle tamponature esterne sono in laterizio. Sono presenti diversi problemi da infiltrazione dalla copertura e umidità da risalita capillare al piano terra.</p> <p>coibentazione: non presente</p> <p>rivestimento: intonaco interno.</p> <p>condizioni: mediocri</p>
Pavim. Interna	<p>Tipologia piazzale: battuto in cemento</p> <p>Tipologia interna: gres porcellanato</p> <p>condizioni: mediocri</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno</p> <p>materiale: gres porcellanato</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Impianto Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia e a vista</p> <p>condizioni: mediocri, da verificare</p> <p>conformità: non presente il certificato di agibilità</p> <p>Fornitura elettrica: 3 kwh</p>
Impianto Idrico	<p>tipologia: sottotraccia e a vista</p> <p>condizioni: mediocre</p> <p>conformità: non presente il certificato di agibilità</p>
Impianto Termico	<p>Al piano primo è presente nel soggiorno cucina una stufa a pellet e un camino non più in uso. Lo split non è più funzionante.</p> <p>E' presente n. 1 boiler per il bagno al piano</p>



	<p>primo per l'acqua calda sanitaria.</p> <p>Conformità: non presente il certificato di agibilità</p>
<p>Attestazione di prestazione energetica:</p>	<p>Classe G</p>

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

<p>Descrizione</p>	<p>Comune di Laconi (OR), nel centro abitato nel Corso Garibaldi n. 82, distinto al N.C.E.U. (catasto Fabbricati) al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4, categoria A/2, Classe 8, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 194 mq, escluse le aree scoperte 182 mq, rendita euro 640,41, sviluppato al piano terra, primo e secondo (allegato C2, D2).</p> <p>Il fabbricato oggetto causa, si sviluppa per un piano terra, primo e secondo, dettagliatamente illustrato nei diversi allegati planimetrici (allegato A2-TAV.1 piano terra, A2-TAV.2 piano primo, A2-TAV. 3 piano secondo).</p> <p>L'immobile oggetto causa risulta di proprietà 1/1 di xxx</p>
---------------------------	---



C.F. XXX, residente come indicato nell'allegato O2 nel medesimo fabbricato oggetto causa nel Comune di Laconi nel Corso Garibaldi n. 82.

L'immobile dispone quindi di una pertinenza per cui risulta proprietario di 1/3 del cortile di 125,75 mq pari a 41,91 mq da cui si accede dal cancello principale per arrivare al fabbricato oggetto causa.

Il cortile risulta indicato al foglio 30, mappale 2565, subalterno 6, come indicato nell'allegato planimetrico e visura catastale del cortile (allegato E2). Il cortile risulta una bene BCNC – CORTE, come indicato nell'elenco dei subalterni (allegato F2), comune:

- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 4 come immobile oggetto causa di proprietà di XXX XXX;
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 7 identificata come civile abitazione di proprietà di XXX XXX (sorella del convenuto);
- al foglio 30, mappale 2565, subalterno 10 identificata come negozio adibito attualmente a farmacia, di proprietà di XXX XXX (fratello del convenuto).



Superficie commerciale	mq 186,01
Valore unitario	675 €/mq
Valore totale	€ 125.556,75
Valore con riduzione del Coeff. correttivo	0,64
Valore totale con riduzione del coeff. correttivo	€ 80.356,32
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	-10% su un valore di € 80.356,32 pari a - € 8.035,63
Totale	€ 72.320,69
Riduzione a seguito dei costi totali per poter regolarizzare a livello urbanistico e catastale dell'immobile	- € 3.907,00



oggetto causa	
Riduzione a seguito dei costi totali per poter svolgere degli interventi volti al ripristino dei luoghi per opere attinenti ad abusi non sanabili.	- € 854,00
Totale	€ 67.559,69
TOTALE VENDITA A BASE D'ASTA (arrotondo per eccesso)	€ 68.000,00

Lotto n.2: N.C.E.U. (catasto Fabbricati) Comune di Laconi foglio 30, mappale 2565, subalterno 4, categoria A/2, sviluppato al piano terra, primo e secondo totale vendita a base d'asta € 68.000,00 (sessantomila/00).



Cagliari, 20 Maggio 2021

Il tecnico

Dott. Ing. Carlo Chillotti



Allego alla relazione :

Lotto n.1, fabbricato industriale: A1 Digitalizzazione planimetria:

A1-TAV.1 Stato di fatto, piano terra;

A1-TAV.2 Stato di fatto, piano primo;

A1-TAV.3 Stato di fatto, piano seminterrato;

A1-TAV.4 Stato di fatto, planimetria generale;

A1-TAV.5 Stato di fatto, Prospetti Sud e Nord;

A1-TAV.6 Stato di fatto, Prospetti Ovest ed Est;

A1-TAV.7 Stato di fatto, Sezioni B-B, A-A;

A1-TAV.8 Stato di fatto, Sezioni D-D, C-C;

Lotto n.2, civile abitazione: A2 Digitalizzazione planimetria:

A2-TAV.1 Stato di fatto, piano terra;

A2-TAV.2 Stato di fatto, piano primo;

A2-TAV.3 Stato di fatto, piano secondo;

Lotto n.1, fabbricato industriale: B1- allegato fotografico, Comune di Laconi (OR) Località "Tobintu" snc – n. 132 fotografie;

Lotto n.2, civile abitazione: B2- allegato fotografico, Comune di Laconi (OR) Corso Giuseppe Garibaldi n. 82 – n. 74 fotografie;

Lotto n.1, fabbricato industriale: C1- Attuale visura catastale;

Lotto n.2, civile abitazione: C2- Attuale visura catastale;

Lotto n.1, fabbricato industriale: D1- Attuale planimetria catastale;

Lotto n.2, civile abitazione: D2- Attuale planimetria catastale;

Lotto n.2, civile abitazione: E2- Elaborato planimetrico e visura cortile;

Lotto n.2, civile abitazione: F2- Elenco subalterni;

Lotto n.1, fabbricato industriale: G1- Estratto di mappa;

Lotto n.2, civile abitazione: G2- Estratto di mappa;

Lotto n.1 e 2, fabbricato industriale e civile abitazione: H1- Ispezione Ipotecaria;

Lotto n.1, fabbricato industriale: I1 – Attestato di Prestazione Energetica;

Lotto n.2, civile abitazione: I2 – Attestato di Prestazione Energetica;

Lotto n.1 e 2, fabbricato industriale e civile abitazione: L1 – Verbale di sopralluogo;

Lotto n.1 e 2, fabbricato industriale e civile abitazione: M1 – Relazione notarile;

Lotto n.1, fabbricato industriale: Concessioni edilizia, autorizzazioni edilizie, certificati di agibilità;

Lotto n.2, civile abitazione: N2- Scheda di indagine del patrimonio edilizio;

Lotto n.1 e 2, fabbricato industriale e civile abitazione: O1 – Agenzia delle Entrate contratti di locazione;

Lotto n.1 e 2, fabbricato industriale e civile abitazione: O2 – Certificato di residenza e Stato Civile;

Lotto n.1, fabbricato industriale: O3 – Dati di riferimento per la stima;

Lotto n.2, civile abitazione: O4 – Dati di riferimento per la stima;

Lotto n.1 e 2, fabbricato industriale e civile abitazione: P1 - Checklist CTU;

Cagliari, 20 Maggio 2021.

Ing. Carlo Chillotti

