TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tipo procedimento: Procedura Esecutiva

Numero Ruolo Generale E. I.: 207/2021

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

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

INDICE

Generalità e quesiti dell'incarico **pag. 4**

Risposte ai quesiti dell'incarico **pag. 8**

ALLEGATI **pag. 36**

- Documentazione fotografica

Documentazione Tecnica immobili Lunamatrona

- Estratto di mappa Catasto Fabbricati Foglio 6
- Planimetria Catastale Lotto A
- Planimetria Catastale Lotto B
- [redacted]
- Planimetria Stato Attuale Lotto A
- Planimetria Stato Attuale Lotto B
- [redacted]
- Stralcio PUC Lunamatrona

Pratiche LOTTO A (Abitazione)

- Progetto allegato al Nulla Osta del 15/06/1965

Pratiche LOTTO B (Locale Teatro- Cinematografo)

- Progetto allegato alla Pratica Edilizia n°34/1979
- Progetto allegato alla Conc. Edilizia n° 3 del 22/01/1082 (Discoteca)
- Progetto allegato alla Pratica Edilizia n°47/1985
- Progetto allegato alla Concessione n°3/1989
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Documentazione Tecnica immobili Samassi

- Estratto di mappa Catasto Fabbricati Foglio 25
- Planimetria Catastale Lotto D
- Planimetria Catastale Lotto E
- Planimetria Stato Attuale Lotto D
- Planimetria Stato Attuale Lotto E
- Stralcio PUC Samassi
- Planimetria SCIA Locale Cinematografo impianto antincendio
- Quotazioni immobiliari di riferimento Agenzia delle Entrate

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Generalità e quesiti dell'incarico

In data 10 settembre 2022 io sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, venivo nominato nella Procedura Esecutiva RES 207/2021 al fine di redigere una Consulenza Tecnica d'Ufficio sui beni immobili ubicati nei Comuni di Lunamatrona e Samassi.

L'incarico veniva revocato in data 24 ottobre 2022 e rinnovato in data 06 luglio 2023.

I quesiti posti al CTU risultano consistenti in:

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

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;

b) predisponga, sulla base dei documenti 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 ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio;

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;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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.);

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;

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 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

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 del 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

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

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.

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

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;

9) **accerti** se l'immobile 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 deposito 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);

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

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

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

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;

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;

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;

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.

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Risposte ai quesiti dell'incarico

Premessa

I beni oggetto della Procedura risultano essere stati acquistati dai genitori del Debitore o realizzati da questi (anche prima del 1965), ed è risultato di difficile e complesso reperimento presso gli Enti preposti la loro completa documentazione tecnica (n° 3 accessi agli Atti presso il Comune di Samassi e n° 2 accessi agli Atti presso il Comune di Lunamatrona), amministrativa o attestante la proprietà.

Vista la particolarità e la dimensione degli immobili oggetto della Procedura, si rendeva necessario effettuare due sopralluoghi per il loro rilievo planimetrico e fotografico.

[redacted]

In evasione all'incarico conferito, in risposta ai quesiti posti si ha che:

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

In data 21/09/2023 si è provveduto ad inviare l'informativa per il debitore, predisposta dall'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari tramite raccomandata A/R all'indirizzo indicato nella Procedura. Tale informativa non è stata ritirata dal debitore.

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' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. consistente nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

b) predisponga, sulla base dei documenti 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 ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio;

E' stato predisposto, sulla base dei documenti in atti e di ogni verifica, il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti,

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) dal quale emerge come sussista la continuità nelle trascrizioni ultraventennali.

E' stata condotta ispezione ipotecaria informatizzata presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità per il periodo compreso tra il 01/01/1980 sino al 26/06/2024.

Comune di Lunamatrona

A - Quota di proprietà [redacted]- Civile abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 419 Sub. 1

1. Trascrizione

Registro Particolare 6017 Registro Generale 766726/10/2007

Ufficio del Registro Repertorio

ATTO PER CAUSA DI MORTE-

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. Trascrizione del 11/06/2021

Registro Particolare 13818 Registro Generale 18440

Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello si Cagliari

Repertorio 1598/2021 del 22/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. Annotazione n. 1231 del 07/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

B - Quota di proprietà [redacted] Locale Teatro - Cinematografo

Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 419 Sub. 2

1. Trascrizione del 11/06/2021

Registro Particolare 13818 Registro Generale 18440

Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello si Cagliari

Repertorio 1598/2021 del 22/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. Annotazione n. 1231 del 07/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

C - [redacted]

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

[redacted]

Comune di Samassi

D - Quota di proprietà [redacted] Locale Teatro - Cinematografo

Catasto Fabbricati del Comune di Samassi Foglio n° 25 Particella 1780 Sub. 1

1. Trascrizione del 15/02/2003

Registro Particolare 6017 Registro Generale 766726/10/2007

Ufficio del Registro Repertorio ATTO PER CAUSA DI MORTE-

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. Trascrizione del 11/06/2021

Registro Particolare 13818 Registro Generale 18440

Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello si Cagliari

Repertorio 1598/2021 del 22/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. Annotazione n. 1231 del 07/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

E - Quota di proprietà [redacted] Uffici

Catasto Fabbricati del Comune di Samassi Foglio n° 25 Particella 1780 Sub. 3,

1. Trascrizione del 11/06/2021

Registro Particolare 13818 Registro Generale 18440

Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello si Cagliari

Repertorio 1598/2021 del 22/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. Annotazione n. 1231 del 07/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

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;

Per i beni oggetto della Procedura sono state acquisite in presenza presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, qui riportate nella "Sezione Allegati" facente parte integrante della presente CTU, dove il bene risulta attualmente così identificato:

Comune di Lunamatrona

A - Quota di proprietà [redacted]

Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 419 Sub. 1, Categoria A/2 (civile abitazione) – Classe 7 - Consistenza 15,5 vani - Superficie catastale totale mq. 459 - Rendita Euro 1.000,64 Corso Italia n° 3 - Piani T-1-2

B - Quota di proprietà [redacted]

Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 419 Sub. 2, Categoria C/2 (magazzini o depositi) – Classe 4 - Consistenza mq. 437 - Superficie catastale totale mq. 493 - Rendita Euro 609, 37 – Piazza Italia n° 5 - Piano Terra

(NB: La reale destinazione d'uso catastale del locale dovrebbe essere D3 - teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili**)**

C - [redacted]

Comune di Samassi

D - Quota di proprietà [redacted]

Catasto Fabbricati del Comune di Samassi Foglio n° 25 Particella 1780 Sub. 1, Categoria D/3 (teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili) – Rendita Euro 3.976,72 - Piazza Italia - Piano Terra

E - Quota di proprietà [redacted]

Catasto Fabbricati del Comune di Samassi Foglio n° 25 Particella 1780 Sub. 3, Categoria A/10 (uffici) – Classe 1 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale totale mq. 130 - Rendita Euro 761,77 Piazza Italia n° 4 Piani Terra -1

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

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

Come detto in premessa, i beni oggetto della Procedura risultano essere stati acquistati dal debitore e dai suoi genitori o realizzati da questi (anche prima del 1965), ed è risultato di difficile e complesso reperimento presso gli Enti preposti la loro completa documentazione tecnica, amministrativa o attestante la proprietà.

[redacted]

Comune di Lunamatrona

Premessa

La Civile Abitazione (**Lotto A**) fu edificata secondo regolare nulla osta 20 del giugno 1965, rilasciato dal Comune di Lunamatrona per la realizzazione anche del locale bar, entrambi adiacenti e comunicanti al già esistente Locale Teatro – Cinematografo. Successivamente furono rilasciati ulteriori titoli abilitativi per la variazione del bar e del Locale Teatro – Cinematografo (formanti il **Lotto B**). Si sottolinea come non risulta depositata nessuna pratica per la separazione tra la civile abitazione e il Locale Teatro – Cinematografo con annesso bar.

Fu edificata anche una discoteca (bene escluso dalla presente Procedura) in continuità con il Locale Teatro – Cinematografo, e successivamente separati con apposita pratica edilizia.

[redacted]

A - Quota di proprietà [redacted] - Civile abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 419 Sub. 1

Il bene è stato edificato su fondo di proprietà dei fu genitori del debitore (acquistato con atto del 16 maggio 1961, registrato a Cagliari il 19 maggio 1961 Vol. 394 n° 11913) e costruito su nulla osta del Comune di Lunamatrona datato 20 giugno 1965, sulla scorta del "Progetto per la costruzione di una casa per civile abitazione" (e con questa un locale bar con vani accessori per l'esercizio

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

dell'esistente Locale Teatro – Cinematografo e ad esso direttamente comunicante) rilasciato alla madre del debitore e per cui risulta registrata la denuncia di successione alla morte.

[redacted]

B - Quota di proprietà [redacted] Locale Teatro - Cinematografo

Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 419 Sub. 2

Il bene ad uso Locale Teatro – Cinematografo è stato realizzato precedentemente al 1965 e risulta attualmente in diretta comunicazione con la successiva civile abitazione e annesso bar.

Trattandosi di vecchio edificio, non è stato possibile reperire alcun documento tecnico amministrativo depositato presso il Comune di Lunamatrona attestante la presenza di titoli assentivi alla sua realizzazione e/o di possesso a nome dei genitori del debitore.

A carico del bene sono stati rilasciati dal Comune di Lunamatrona a nome dei genitori del debitore titoli assentivi per la realizzazione di opere e modifiche, come il nulla osta alla pratica n° 39 del 20 settembre 1971 per l'"Ampliamento del locale bar ed opere di modifiche interne e di adeguamento del locale Teatro – Cinematografo", la Concessione n° 9 del 6 novembre 1979 per l'"Adattamento a Cine – Teatro di Locale Cinematografico esistente", la Concessione n° 3 del 22 gennaio 1980 per "Costruzione di una discoteca" che sfruttava una parte del Locale Teatro – Cinematografo (successivamente separati con il permesso di costruire in sanatoria n° 10 del 15 ottobre 2015), la Concessione 01 del 9 gennaio 1986 per la realizzazione di "Variazioni interne nella sala bar del Cinema Tre campane e sistemazione antistante al cinema bar", la Concessione edilizia 03 del 27 gennaio 1989 per il "Rifacimento della copertura e ammodernamento della sala cinematografica".

Per la separazione tra il Locale Teatro - Cinematografico e quello discoteca (questo non oggetto della Procedura), risulta rilasciato a nome del debitore il permesso di costruire n° 10 del 15 ottobre 2015 in accertamento di conformità per difformità alla Concessione edilizia n° 3 del 22 gennaio 1980 afferente la realizzazione di una discoteca e per successivi interventi eseguiti senza titolo abilitativo.

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

C - [redacted]

Comune di Samassi

D - Quota di proprietà [redacted] Locale Cinematografo

Catasto Fabbricati del Comune di Samassi Foglio n° 25 Particella 1780 Sub. 1

Il bene oggetto della Procedura è un Locale Cinematografo realizzato su modifica di altro diverso vecchio immobile preesistente, acquistato con dalla madre del debitore in data 10.1.1963, registrato a Cagliari in data 16.01.1963 n° 8289.

Trattandosi di vecchio edificio, non è stato possibile reperire alcun documento tecnico amministrativo depositato presso il Comune di Samassi attestante la presenza di titoli assentivi alla sua realizzazione.

A carico del bene sono stati rilasciati dal Comune di Samassi a nome del debitore e dei suoi genitori titoli assentivi per la realizzazione di opere di manutenzioni interne ed esterne e modifiche alle ”Autorizzazione n° 179 del 23 settembre 1988”,”Autorizzazione n° 14 del 6 febbraio 1992”, ”Autorizzazione n° 63 del 27

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

maggio 1993", " Autorizzazione n° 94 del 3 agosto 1995", oltre a pratiche SUAPE per la manutenzione ordinaria de bene e il suo adeguamento alle attuali normative vigenti in materia di impiantistica ed antincendio.

[redacted]

E Quota di proprietà [redacted] - Uffici

Catasto Fabbricati del Comune di Samassi Foglio n° 25 Particella 1780 Sub. 3,

Il bene è stato realizzato successivamente al sottostante Locale Cinematografo e trattandosi di vecchio edificio, non è stato possibile reperire alcun documento tecnico amministrativo depositato presso il Comune di Samassi attestante la presenza di titoli assentivi alla sua realizzazione.

[redacted].

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

In data 01/02/2024 è stato acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato, dal quale risulta che è in stato libero.

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.);

In data 23 gennaio e 23 aprile 2024 effettuavo l'accesso presso i beni oggetto della Procedura.

Comune di Lunamatrona

A - Immobile Corso Italia n° 3 Piani T-1-2 - [redacted]

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 419 Sub. 1, Categoria A/2 (civile abitazione) – Classe 7 - Consistenza

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

15,5 vani - Superficie catastale totale mq. 459 - Rendita Euro 1.000,64, confinante con il Sub. 2, con strade pubbliche Corso Italia e Vico I Risorgimento, con le Particelle 397, 3415, 398.

L'immobile avente destinazione d'uso di civile abitazione risulta essere direttamente comunicante con il confinante locale Teatro - Cinematografo, si articola su tre livelli, ha ingresso indipendente dalla Piazza Italia al civico 3, è costituito al piano terra da un vano scala di mq. 22,90 (confinante con la sala adibita a locale Teatro - cinematografo) per il collegamento col piano primo, da un piano primo nel quale sono ubicati due bagni, un soggiorno, due disimpegni, 5 camere e una cabina armadio, due vani scala per il collegamento dei diversi livelli per una superficie calpestabile di mq. 135,65, un balcone di mq. 19,70.

Al piano secondo si trovano un soggiorno, un pranzo, una cucina, un disimpegno, un bagno per una superficie calpestabile di mq. 186,20, un balcone di mq. 24,90 ed un'ampia terrazza ricavata dalla copertura piana del sottostante cinematografo per una superficie calpestabile di mq. 265,70.

La copertura dell'edificio è a falde inclinate con struttura portante lignea dalla quale è ricavato un locale sottotetto non abitabile ad uso sgombero, avente la superficie di mq. 137,80.

Tutte le finiture quali pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni ed impiantistica risultano essere quelle originali alla edificazione dell'immobile. La distribuzione degli spazi interni risulta essere modificata rispetto a quella indicata nella planimetria del progetto assentito per la sua edificazione e quella castale depositata presso l'Agenzia delle entrate.

L'immobile attualmente ha accesso alla copertura piana del Locale Teatro – Cinematografo e lo usa come ulteriore terrazza.

L'immobile attualmente risulta avere accessi diretti con il confinante locale Teatro – Cinematografo ma può essere reso indipendente e dei suoi locali accessori mediante opere murarie di limitata entità, previe pratiche amministrative.

Risultano realizzate opere in difformità rispetto a quanto assentito e risultanti non sanabili.

Si giudica normale il suo stato di manutenzione e conservativo.

B - Immobile Piazza Italia n° 5 Piano T - [redacted]

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 419 Sub. 2, confinante con il Sub. 1, Categoria C/2 (magazzini o

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

depositi) – Classe 4 - Consistenza mq. 437 - Superficie catastale totale mq. 493 - Rendita Euro 609, 37 confinante con strade pubbliche Corso Italia e Vico I Risorgimento, con le Particelle 397, 3415, 398.

L'immobile (avente destinazione d'uso catastale di magazzino) è in realtà ad uso urbanistico Locale Teatro - Cinematografo ed è dotato di locali ed arredi per l'esercizio di tale effettiva attività.

E' costituito da una sala di ingresso nella quale sono ubicati locali biglietteria, bar, wc un locale deposito, un locale di sgombero avente una scala a chiocciola che porta al piano primo nel quale è ubicata la sala di proiezione (questa ancora direttamente comunicante con l'unità abitativa al sub.1), tre locali di disimpegno per le vie di uscita, un ambiente per i servizi igienici, una sala per assistere agli spettacoli direttamente comunicante con il Vico Primo Risorgimento e dotata di palco per rappresentazioni per una superficie calpestabile di mq.465,30.

Al piano primo risultano presenti dei vani tecnici assentiti (anche ad uso ufficio e sala di proiezione) di mq. 94,75, oltre a diversi vani tecnici realizzati anche nell'attuale sottotetto della copertura non praticabile (questa risultante in condizioni fatiscenti) non assentiti.

Sono presenti finiture e opere di impiantistica e di sicurezza per l'esercizio dell'attività di sala cinematografo, ed occorrono interventi per la sua messa a norma.

L'immobile risulta ormai in disuso e si giudica in mediocre stato di manutenzione e stato conservativo.

C - [redacted]

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

[redacted]

Comune di Samassi

D - Immobile Piazza Italia - [redacted]

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Samassi Foglio n° 25 Particella 1780 Sub. 1, confinante con il Sub. 3, Categoria D/3 (teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili) – Rendita Euro 3.976,72, confinante con pubblica Piazza Italia, con le Particelle 3622, 3947, 2179, 2182, 2183, 2184.

L'immobile ha destinazione d'uso Locale Cinematografo ed è dotato di locali ed arredi per l'esercizio di tale attività.

E' costituito da una sala atrio nella quale vi sono locali biglietteria, bar, wc un locale uso ufficio con servizio, un locale uso sgombero nel quale vi è una scala a chiocciola che porta al piano primo nel quale vi è la sala di proiezione (questa attualmente non più direttamente comunicante con l'unità al sub. 3), un corridoio, servizi igienici al pubblico e al personale, una sala per assistere agli spettacoli e dotata di palco per rappresentazioni, e un locale sgombero ricavato nel sottoscala del vano dell'unità al sub. 3, per una superficie calpestabile totale di mq. 466,95.

L'accesso alla terrazza (nel quale è presente un locale tecnico afferente al cinema) è stato chiuso con opere murarie ed attualmente risulta ad uso esclusivo del successivo bene **E**.

Sono presenti arredi, finiture e opere di impiantistica per l'esercizio dell'attività di sala cinematografo, e si giudica ottimo lo stato di manutenzione e stato conservativo.

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

E - Immobile Piazza Italia n° 4 - [redacted]

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Samassi Foglio n° 25 Particella 1780 Sub. 3, Categoria A/10 (uffici) – Classe 1 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale totale mq. 130 - Rendita Euro 761,77, confinante con il Sub. 1, con pubblica Piazza Italia, con le Particelle 3622, 3947, 2179, 2182, 2183, 2184.

L'immobile avente destinazione d'uso di studi uffici risulta essere avere ingresso indipendente sulla Piazza Italia e si articola su due livelli dati al piano terra da un vano scala (confinante con il Locale Cinematografo) per il collegamento col piano primo, nel quale vi sono quattro locali, un bagno, un ripostiglio per una superficie calpestabile di mq. 105,20, un balcone per una superficie calpestabile di mq.12,90, una terrazza ricavata su parte della copertura del corridoio della sottostante sala cinematografica per una superficie calpestabile di mq. 35,35, un vano tecnico ad uso della sala cinematografica per una superficie calpestabile di mq.17,05, più una copertura piana per una superficie calpestabile di mq.109,20.

Tutte le finiture quali pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni ed impiantistica risultano essere quelle originali alla edificazione dell'immobile. L'immobile è stato reso indipendente dalla confinante sala cinematografo e dei suoi locali accessori mediante opere murarie di limitata entità.

L'immobile risulta essere oggetto di gravi infiltrazioni di umidità e di opere per la sua manutenzione straordinaria , queste non ultimate e per tali motivi si giudica mediocre il suo attuale stato di manutenzione e conservativo.

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;**

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

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 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**

Salvo diversa disposizione dell'Ill.mo Giudice, si ritiene che non occorra procedere attualmente al riaccatastamento dei beni in quanto essi dovranno essere regolarizzati attraverso opere di parziali demolizione e corretti ripristini per le difformità urbanisticamente non sanabili, oltre a pratiche amministrative per le difformità risultanti sanabili.

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 del 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.**

Beni ubicati nel Comune di Lunamatrona

Premessa. Al fine di dare risposta compiuta al quesito, vista la particolarità e la complessità (data dal fatto che la loro edificazione e successive trasformazioni e variazioni risultano spesso collegate, in particolar modo dei beni A e B) dei soli beni oggetto della Procedura, dove possibile è stata ricostruita in breve la sequenza che ha portato alla loro edificazione, coinvolgendo anche un ulteriore bene (ex discoteca) non oggetto del pignoramento.

I beni oggetto della Procedura nel tempo hanno subito diverse pratiche edilizie regolarmente assentite, oltre interventi senza i titoli abilitativi che ne inficiano anche l'esistente documentazione di agibilità.

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Pertanto, tutti gli immobili A, B, [redacted] dovranno essere soggetti a pratiche edilizie per l'accertamento della loro conformità e/o pratiche tecniche per il rilascio della dichiarazione di agibilità e di aggiornamenti catastali.

Tutti i beni oggetto della Procedura nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Lunamatrona sono ubicati in Zona Omogenea B di completamento edilizio. Sono le parti totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate, dove è consentita la demolizione e ricostruzione per concessione diretta, e la cui attività è regolata dalle "Norme di Attuazione".

A - Immobile civile abitazione Corso Italia n° 3 Piani T-1-2 (Civile abitazione)

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 419 Sub. 1, Categoria A/2 (civile abitazione) – Classe 7 - Consistenza 15,5 vani - Superficie catastale totale mq. 459 - Rendita Euro 1.000,64, confinante con il Sub. 2, con strade pubbliche Corso Italia e Vico I Risorgimento, con le Particelle 397, 3415, 398.

La civile abitazione è stata costruita in aderenza al già esistente Locale Cinematografo, secondo nulla osta del Comune di Lunamatrona datato 20 giugno 1965, sulla scorta del "Progetto per la costruzione di una casa per civile abitazione di proprietà di un genitore debitore, con successiva autorizzazione a sistemare la parte antistante (in comunione con il cinema) del 21.09.1966 e per tale civile abitazione fu rilasciato il permesso di abitabilità da parte del Comune di Lunamatrona in data 20.02.1967. Il nulla osta prevedeva la realizzazione di un piano terra (suddiviso in tinello – cucina, un ufficio, una cantina comunicanti con il locale cinema), da una piano primo (suddiviso in un atrio, 5 camere, un soggiorno, un bagno) e da un attico (suddiviso in un soggiorno, in una serra e un terrazzo) e tutti i livelli componenti l'immobile erano collegati da una scala interna.

Il piano terra dell'immobile fu successivamente variato con Licenza di costruzione del 15.09.1971 del Comune di Lunamatrona per modifiche interne sia alla abitazione che al bar del cinematografo adiacente.

Rispetto a quanto assentito, le rilevate modifiche alla distribuzione interna del piano primo dell'unità abitativa sono date dall'accesso al comunicante locale Teatro – Cinematografo facilmente eliminabile attraverso opere edili, dalla diversa realizzazione della scala di comunicazione tra il piano terra ed il piano primo, diversa distribuzione e destinazione d'uso del soggiorno del piano primo (frazionato e trasformato in camera da letto con cabina armadio e bagno), dell'ampliamento

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

dell'atrio con rimozione del tramezzo della camera adiacente, nel diverso posizionamento delle aperture finestrate.

Tali difformità si reputano sanabili attraverso l'accertamento della doppia conformità.

Dalla planimetria catastale risultano afferenti all'unità abitativa locali realizzati sopra la copertura del locale Teatro - Cinematografo e ad esso riconducibili (e per i quali non sono stati reperiti i titoli assentivi all'edificazione).

Risultano realizzati locali chiusi dalla copertura ed opere murarie ubicati al piano secondo e sottotetto anche con incrementi volumetrici senza titoli assentivi e non sanabili, per cui si dovrà procedere alla loro rimozione (compreso parte della copertura realizzata).

Risultano inoltre realizzate coperture e chiusure nella terrazza soprastante il locale Teatro - Cinema senza titoli assentivi e non sanabili, per cui si dovrà procedere alla loro rimozione.

In merito all'agibilità, dovrà essere ripresentata una apposita pratica a seguito delle variazioni risultanti sanabili che l'immobile subirà.

Per la resa conformità dell'immobile si potrà richiedere l'accertamento della doppia conformità con opere, con costi tecnici, amministrativi, per il suo frazionamento dal Locale Teatro – Cinematografo, per il suo riaccatastamento, per la nuova agibilità e demolizioni/ricostruzioni che si valutano pari **a €. 75.000,00** comprensivi di accessori.

B - Immobile Piazza Italia n° 5 Piano T (Locale Teatro – Cinematografico)

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 419 Sub. 2, confinante con il Sub. 1, Categoria C/2 (magazzini o depositi) – Classe 4 - Consistenza mq. 437 - Superficie catastale totale mq. 493 - Rendita Euro 609, 37 confinante con strade pubbliche Corso Italia e Vico I Risorgimento, con le Particelle 397, 3415, 398.

L'immobile (avente attuale destinazione catastale di magazzino) è in realtà ad uso urbanistico Locale Teatro - Cinematografico ed è dotato di locali ed arredi per l'esercizio di tale effettiva attività.

Non risultano depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lunamatrona pratiche edilizie per il suo cambio di destinazione d'uso, per cui rimane quello di Locale Teatro - Cinematografo.

Il locale è stato realizzato in epoca precedente al 1965 (anno di realizzo della casa adiacente e comunicante) ma dall'accesso agli atti, non sono stati reperiti titoli assentivi ed allegati progettuali per la sua edificazione.

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Tutte le pratiche edilizie a suo carico sono a nome dei genitori del debitore e riguardano la Licenza di costruzione del 15.09.1971 del Comune di Lunamatrona per modifiche interne sia alla abitazione adiacente che al bar del cinema, la Concessione edilizia n° 19 del 6.11.1979 del Comune di Lunamatrona per l'adattamento a Cine – Teatro dell'esistente Locale Cinematografico.

Successivamente fu rilasciata la Concessione edilizia n° 3 del 22.01.1980 del Comune di Lunamatrona per la costruzione di una Discoteca (questa non oggetto della procedura) collegata direttamente anche con il Locale Teatro - cinematografico, sfruttandone per il suo accesso una parte dell'atrio.

Per la separazione tra il locale Teatro - Cinematografico e quello Discoteca (questo non oggetto della Procedura), risulta rilasciato a nome del debitore il permesso di costruire n° 10 del 15 ottobre 2015 in accertamento di conformità per difformità alla Concessione edilizia n° 3 del 22 gennaio 1980 afferente la realizzazione di una discoteca e per successivi interventi eseguiti senza titolo abilitativo.

Furono inoltre rilasciate dal Comune di Lunamatrona la Concessione n° 01 del 9 gennaio 1986 per la realizzazione di opere per la variazioni della sala bar e la sistemazione del piazzale antistante al Cinema e la Concessione n° 03 del 27 gennaio 1989 per il rifacimento della copertura e ammodernamento del locale Teatro - Cinematografico.

Nella planimetria catastale non risultano indicati i locali al piano primo relativi alla sala di proiezione (invece accatastati all'unità abitativa), per la realizzazione degli attuali locali tecnici e per i quali si dovrà procedere alla loro sanatoria con l'accertamento della doppia conformità.

Le strutture edificate senza i titoli assentivi e non sanabili quali le strutture presenti nella copertura piana e i vani tecnici ubicati nel locale sottotetto dovranno essere smantellate, demolite e rimosse con conferimento dei materiali di risulta in Pubblica Discarica.

Risultano realizzate al piano terra opere per la resa conformità in materia di sicurezza realizzate del locale senza i necessari titoli assentivi.

In merito all'agibilità, dovrà essere ripresentata una apposita pratica a seguito delle variazioni risultanti sanabili che l'immobile subirà.

Per la resa conformità dell'immobile si potrà richiedere l'accertamento della doppia conformità con opere (anche con eventuale trasformazione della sua attuale destinazione d'uso da Locale Teatro – Cinematografo a deposito-magazzino), anche con deposito di una perizia giurata che ricostruisca con documentazione fotografica e

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

cartografica l'origine e l'esistenza dell'immobile, già esistente nel 1965, con costi tecnici, amministrativi, per il suo riaccatastamento, per la nuova agibilità, opere di demolizioni/ricostruzioni pari a **€. 25.000,00** comprensivi di accessori.

C - [redacted]

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Beni ubicati nel Comune di Samassi

Premessa. Per i beni oggetto della Procedura non sono stati reperiti i titoli assentivi all'edificazione in quanto trattasi di vecchi immobili ubicati nel centro dell'abitato.

Nel tempo hanno subito diverse variazioni e pratiche edilizie regolarmente assentite a nome dei genitori e dello stesso Debitore, oltre variazioni senza i titoli abilitativi che inficiano anche l'agibilità. Pertanto, tutti gli immobili dovranno essere soggetti a pratiche edilizie per l'accertamento della loro conformità e/o pratiche tecniche per il rilascio della dichiarazione di agibilità e corretto riaccatastamento.

I beni oggetto della Procedura nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Samassi sono ubicati in Zona Omogenea **A-** Centro Storico, secondo le disposizioni indicate dal Regolamento Edilizio al Capo XIV - Norme di Attuazione.

D - Immobile Piazza Italia - [redacted]

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Samassi Foglio n° 25 Particella 1780 Sub. 1, confinante con il Sub. 3, Categoria D/3 (teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili) – Rendita Euro 3.976,72, confinante con pubblica Piazza Italia, con le Particelle 3622, 3947, 2179, 2182, 2183, 2184.

Il locale è stato realizzato in epoca precedente al 1963 (anno di acquisto da parte dei genitori del Debitore) ma dai tre accessi agli atti, non sono stati reperiti titoli assentivi ed allegati progettuali per la sua edificazione.

Le pratiche edilizie a suo carico sono a nome del debitore e dei suoi genitori e riguardano opere di manutenzione regolarmente assentite dal Comune di Samassi il 16 giugno 1976 protocollo 1989, all'Autorizzazione n° 73 del 17 maggio 1990, all'Autorizzazione 14 del 16 febbraio 1992, Autorizzazione n° 63 del 27 maggio 1993, Autorizzazione n° 94 del 3 agosto 1995, oltre a pratiche amministrative effettuate dal debitore per adempimenti di natura impiantistica per l'adeguamento del locale alla vigente normativa in materia di prevenzione incendi.

L'immobile ha destinazione d'uso sala cinematografo ed è dotato di locali ed arredi per l'esercizio di tale attività.

E' costituito da una sala atrio nella quale sono ubicati locali biglietteria, bar, wc un locale uso ufficio con servizio, un locale uso sgombero nel quale vi è una scala a chiocciola che porta al piano primo nel quale è ubicata la sala di proiezione (questa non più direttamente comunicante con l'unità al sub. 3), un corridoio, servizi igienici al pubblico e al personale, una sala per assistere agli spettacoli e dotata di palco per rappresentazioni.

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Inoltre vi è un locale sgombero ricavato nel sottoscala del vano dell'unità al sub. 3.

Sono presenti arredi, finiture e opere di impiantistica per l'esercizio dell'attività di sala cinematografo, e si giudica ottimo lo stato di manutenzione e stato conservativo.

In merito all'agibilità, dovrà essere ripresentata una apposita pratica a seguito delle variazioni risultanti sanabili che l'immobile subirà.

Per la resa conformità dell'immobile si potrà richiedere l'accertamento della doppia conformità con opere anche con deposito di una perizia giurata che ricostruisca con documentazione fotografica e cartografica l'origine dell'immobile, già esistente nel 1965, con costi tecnici, amministrativi, di riaccatastamento, per la nuova agibilità e demolizioni pari a **€. 7.000,00** comprensivi di accessori.

E - Immobile Piazza Italia n° 4 - [redacted]

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Samassi Foglio n° 25 Particella 1780 Sub. 3, Categoria A/10 (uffici) – Classe 1 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale totale mq. 130 - Rendita Euro 761,77, confinante con il Sub. 1, con pubblica Piazza Italia, con le Particelle 3622, 3947, 2179, 2182, 2183, 2184.

L'immobile avente destinazione d'uso di studi uffici risulta essere avere ingresso indipendente sulla Piazza Italia e confinante sala cinematografo, si articola su due livelli, costituito al piano terra da un vano scala (confinante con la sala adibita a cinematografo) per il collegamento col piano primo, nel quale sono ubicati quattro locali, un bagno, un ripostiglio, un balcone, una terrazza ricavata su parte della copertura del corridoio della sottostante sala cinematografica.

Tutte le finiture quali pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni ed impiantistica risultano essere quelle originali alla edificazione dell'immobile. L'immobile è stato reso indipendente dalla confinante sala cinematografo e dei suoi locali accessori mediante opere murarie di limitata entità.

La terrazza e il vano tecnico attualmente afferenti il bene erano precedentemente ad uso del locale Teatro Cinematografo.

L'immobile risulta essere oggetto di gravi infiltrazioni di umidità, di opere per la sua manutenzione non ultimate e si giudica mediocre il suo attuale stato di manutenzione e conservativo.

Per la resa conformità dell'immobile si potrà richiedere l'accertamento della doppia conformità con opere anche con deposito di una perizia giurata che ricostruisca con documentazione fotografica e cartografica l'origine dell'immobile, già esistente nel

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

1965, con costi tecnici, amministrativi, di riaccatastamento, per la nuova agibilità e demolizioni pari a **€. 7.000,00** comprensivi di accessori.

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

E' possibile vendere i beni pignorati in lotti separati.

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;**

[redacted]

9) **Accerti se l'immobile 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 deposito 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);**

I beni sono occupati dal debitore.

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

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del Debitore esecutato

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

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

Sui beni pignorati non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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;

E' stato verificato come i beni pignorati non siano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà

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;

Per la determinazione del più probabile valore monetario dell'immobile si è adottato il "Metodo sintetico – comparativo (o del mercato)".

Tale metodo prevede la determinazione del valore monetario di un bene mediante comparazione con altri aventi simili caratteristiche, i quali siano stati recentemente oggetto di scambio o posti in vendita sullo stesso mercato oppure offerti su piazze assimilabili.

La comparazione deve avvenire attraverso la determinazione di due distinti elementi oggettivi il **parametro monetario unitario** (espresso in euro al metro quadrato) **e la consistenza** (espressa in metri quadrati) (A. Sala, C. Cremoli, L. Ravasi, M. Sorrentino "La perizia immobiliare" Maggioli Editore, gennaio 2010; M. Simonotti "Valutazione Immobiliare Standard" Stimatrix febbraio 2013).

Parametro monetario unitario

Il parametro monetario unitario per gli immobili oggetto della Procedura è stato determinato in base ad un ricerca di mercato condotta su proposte su siti specializzati per la compravendita di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, tipologia e grado di finitura a quelli oggetto di stima.

I mercati immobiliari dei Comuni di Lunamatrona e Samassi offrono proposte di vendita in merito agli immobili adibiti ad attività residenziale, mentre non offrono attualmente alcuna proposta di compravendite di beni simili ai cinema, studi e magazzini, a significare

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

l'attuale poca vivacità tra la domanda e l'offerta di beni simili a quelli oggetto della procedura.

Si precisa inoltre che nel risultato del lavoro di stima è insita sempre un'alea di incertezza che può essere influenzata dal momento storico in cui tale valutazione viene eseguita, a seguito della non sempre ponderabile mutevole condizione del mercato dei beni valutati o della normativa vigente in materia di edilizia ed urbanistica al momento della consegna dell'elaborato peritale.

COMUNE DI LUNAMATRONA

Lotto A

Immobile Piazza Italia n° 3 Piani T-1-2 - [redacted]

Bene ubicato nell'abitato del Comune di Lunamatrona nel Corso Italia n° 3, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 419 Sub. 1, Categoria A/2 (civile abitazione) – Classe 7 - Consistenza 15,5 vani - Superficie catastale totale mq. 459 - Rendita Euro 1.000,64

Sono state individuate due proposte di vendita di beni simili a quello oggetto della stima

1) Casa unifamiliare

La seguente casa unifamiliare si trova presso il comune di Lunamatrona (SU) in Via G. B. Tuveri 77 in una zona quasi periferica, tranquilla e silenziosa. Essa si estende su un terreno di 700 mq compreso di giardino privato di 610 mq e posto auto. Essa è composta da due piani: al piano terra è presente un garage con all'interno un posto auto e una comoda cantina, mentre al piano superiore, bastante luminoso e accessibile tramite delle scale interne ed esterne, è presente un bagno, un disimpegno, due camere da letto matrimoniali e una cucina. La struttura si estende su una superficie di 90 mq e si trova a soli 11,4 km da Sanluri e da tutti i suoi numerosi servizi, così come a 15/20 minuti dalle stazioni ferroviarie di Samassi e San Gavino Monreale e a soli 30 minuti dalle spiagge più celebri dell'oristanese. Ideale per una famiglia di 3/4 componenti alla ricerca di un'abitazione ampia, confortevole e con ampio spazio esterno. PREZZO: 60.000 euro

Parametro economico unitario arrotondato
P1= €. 60.000 : mq. (90 + 610x0,05) = €/mq. 500,00

2) Casa unifamiliare

Vendesi villetta a schiera di circa 180 mq su due livelli (90+90) su lotto da 300 mq con doppio ingresso e giardino su due lati, uno dei quali piantumato. Al piano seminterrato è presente un garage con due posti auto, un bagno, un ampio sottoscala (ripostiglio), una cucina con caminetto, due camere, una piccola veranda e scala interna di collegamento al piano superiore. Al piano superiore sono presenti 3 camere (di cui una con balcone), un bagno con balcone, cucina/soggiorno con cucinino e ingresso. L'ingresso e il soggiorno affacciano su un ampio balcone coperto. L'immobile si trova a Lunamatrona con ingresso carrabile in via Aldo Moro e ingresso pedonale in via Arborea. Costruzione del 1985, necessita di alcuni lavori di manutenzione. PREZZO: 97.000 euro

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Parametro economico unitario arrotondato
P2= €. 97.000 : mq. (90 + 90x0,50 + 210x0,05) = €/mq. 650,00

Parametro economico adottato

PA= (P1+P2)/2 = €/mq. (500 +650)/2 = €/mq. 575,00

A titolo puramente indicativo i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili a destinazione d'uso di abitazione civile ubicati nel centro dell'abitato del Comune di Lunamatrona ed il grado di manutenzione e conservazione dell'immobile risultante originale, indicano un valore comprensivo tra €./mq. 500 – 700.

Consistenza immobile Lotto A

La consistenza dell'immobile è stata determinata in modo oggettivo attraverso il rilievo planimetrico delle sue diverse parti costituenti, ed è data dalla somma della superficie interna e dai muri perimetrali esterni, questi computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pertinenze esterne.

Immobile Lotto A



Valore monetario immobile Lotto A

Valore immobile	€./mq. 575,00 x mq. 412,47 = €. 237.170,25
A dedurre costi oneri per la resa conformità	€. 75.000,00
SOMMANO	€. 162.170,25

Per arrotondamento €. 162.000,00 (Euro Centosessantaduemila/00)

Non vi sono spese condominiali insolute.

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Lotto B

Bene ubicato nell'abitato del Comune di Lunamatrona nella Piazza Italia n° 5, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 419 Sub. 2, Categoria C/2 (magazzini o depositi) – Classe 4 - Consistenza mq. 437 - Superficie catastale totale mq. 493 - Rendita Euro 609, 37

NB. La reale destinazione urbanistica dell'immobile è di Locale Teatro – Cinematografico

Non sono state individuate proposte di vendita di beni simili a quello oggetto della stima ne nel Comune di Lunamatrona, ne in quelli ad esso assimilabili e/o confrontabili. Sono stati pertanto presi in considerazione i valori statistici puramente indicativi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate.

A seguito di una ricerca di mercato condotta per beni simili a quelli oggetto della procedura, si è assunto come parametro economico unitario il valore di **€/mq. 600,00.**

Consistenza immobile Lotto B

La consistenza dell'immobile è stata determinata in modo oggettivo attraverso il rilievo planimetrico delle sue diverse parti costituenti, ed è data dalla somma della superficie interna e dai muri perimetrali esterni, questi computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pertinenze esterne.

Alle superfici viene applicato un coefficiente di merito in base alla vetustà dell'immobile, al suo stato di manutenzione e conservazione.

Immobile Lotto B



Valore monetario immobile Lotto B

Valore immobile	€./mq. 600,00 x mq. 367,41 = €. 220.446,00
A dedurre costi oneri per la resa conformità	€. 25.000,00
SOMMANO	€. 195.446,00

Per arrotondamento €. 195.500,00 (Euro Centonovantacinquemilacinquecento/00)

Non vi sono spese condominiali insolute.

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

[redacted]

[redacted]				
[redacted]				
[redacted]				
[redacted]				
[redacted]				
[redacted]				
[redacted]				

[redacted]

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

COMUNE DI SAMASSI

Lotto D (Locale Teatro- Cinematografo – Piazza Italia)

[redacted]

Catasto Fabbricati del Comune di Samassi Foglio n° 25 Particella 1780 Sub. 1, Categoria D/3 (teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili) – Rendita Euro 3.976,72

Non sono state individuate proposte di vendita di beni simili a quello oggetto della stima ne nel Comune di Samassi, ne in quelli ad esso assimilabili e/o confrontabili. Sono stati pertanto presi in considerazione i valori statistici puramente indicativi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate.

A seguito di una ricerca di mercato condotta per beni simili a quelli oggetto della procedura, si è assunto come parametro economico unitario il valore di **€/mq. 850,00**.

Consistenza immobile Lotto D

La consistenza dell'immobile è stata determinata in modo oggettivo attraverso il rilievo planimetrico delle sue diverse parti costituenti, ed è data dalla somma della superficie interna e dai muri perimetrali esterni, questi computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pertinenze esterne.

Alle superfici viene applicato un coefficiente di merito in base alla vetustà dell'immobile, al suo stato di manutenzione e conservazione.

Immobile Lotto D



Valore monetario immobile Lotto D

Valore immobile	€./mq. 850,00 x mq. 661,05 =	€. 561.892,50
A dedurre costi oneri per la resa conformità		€. 7.000,00
SOMMANO		€. 554.892,50

Per arrotondamento €. 555.000,00 (Euro Cinquecentocinquantacinquemila/00)

Non vi sono spese condominiali insolute.

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Lotto E (Locali uffici – Piazza Italia n° 4)

[redacted]

Catasto Fabbricati del Comune di Samassi Foglio n° 25 Particella 1780 Sub. 3, Categoria A/10 (uffici) – Classe 1 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale totale mq. 130 - Rendita Euro 761,77

Non sono state individuate proposte di vendita di beni simili a quello oggetto della stima nel Comune di Samassi, ne in quelli ad esso assimilabili e/o confrontabili. Sono stati pertanto presi in considerazione i valori statistici puramente indicativi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate.

A seguito di una ricerca di mercato condotta per beni simili a quelli oggetto della procedura, si è assunto come parametro economico unitario il valore di **€/mq. 600,00**.

Consistenza immobile Lotto E

La consistenza dell'immobile è stata determinata in modo oggettivo attraverso il rilievo planimetrico delle sue diverse parti costituenti, ed è data dalla somma della superficie interna e dai muri perimetrali esterni, questi computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pertinenze esterne.

Alle superfici viene applicato un coefficiente di merito in base alla vetustà dell'immobile, al suo stato di manutenzione e conservazione.

Immobile Lotto E



Valore monetario immobile Lotto E

Valore immobile	€./mq. 600,00 x mq. 132,95 = €. 79.770,00
A dedurre costi oneri per la resa conformità	€. 7.000,00
SOMMANO	€. 72.770,50

Per arrotondamento €. 73.000,00 (Euro Settantatremila/00)

Non vi sono spese condominiali insolute.

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

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;**

Non vi sono spese condominiali insolute per i beni pignorati, importi annui delle spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari.

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.**

E' stata predisposta 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 ed è stata depositata in modalità telematica PCT; è stato predisposto anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato word e ne è stata stampata una copia inserita nella relazione subito dopo la copertina.

Con quanto sopra il sottoscritto CTU rassegna le risultanze delle attività peritali svolte, rimanendo in ogni modo a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che saranno eventualmente ritenuti necessari.

Quartu Sant'Elena agosto 2024 Il CTU

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

ALLEGATI

- Documentazione fotografica

Documentazione Tecnica immobili Lunamatrona

- Estratto di mappa Catasto Fabbricati Foglio 6
- Planimetria Catastale Lotto A
- Planimetria Catastale Lotto B
- [redacted]
- Planimetria Stato Attuale Lotto A
- Planimetria Stato Attuale Lotto B
- [redacted]
- Stralcio PUC Lunamatrona

Pratiche LOTTO A (Abitazione)

- Progetto allegato al Nulla Osta del 15/06/1965

Pratiche LOTTO B (Locale Teatro- Cinematografo)

- Progetto allegato alla Pratica Edilizia n°34/1979
- Progetto allegato alla Conc. Edilizia n° 3 del 22/01/1082 (Discoteca)
- Progetto allegato alla Pratica Edilizia n°47/1985
- Progetto allegato alla Concessione n°3/1989

[redacted]

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Documentazione Tecnica immobili Samassi

- Estratto di mappa Catasto Fabbricati Foglio 25
- Planimetria Catastale Lotto D
- Planimetria Catastale Lotto E
- Planimetria Stato Attuale Lotto D
- Planimetria Stato Attuale Lotto E
- Stralcio PUC Samassi
- Planimetria SCIA Locale Cinematografo impianto antincendio
- Quotazioni immobiliari di riferimento Agenzia delle Entrate

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA "LOTTO A" LUNAMATRONA

CIVILE ABITAZIONE CORSO ITALIA



























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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA "LOTTO B" LUNAMATRONA

BAR E LOCALE TEATRO - CINEMATOGRAFO



























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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA "LOTTO D" SAMASSI

LOCALE CINEMATOGRAFO




















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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA "LOTTO E" SAMASSI

UFFICI

















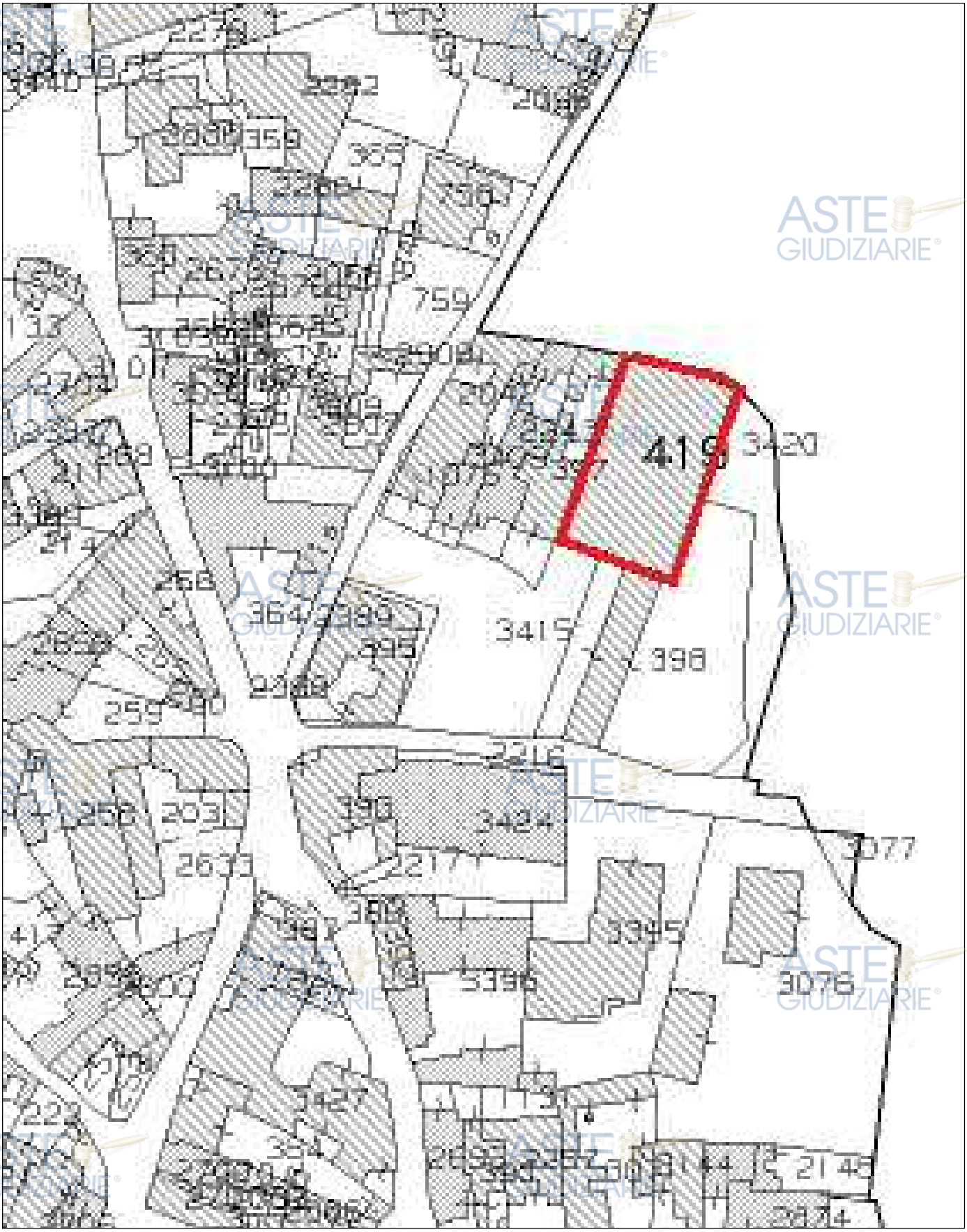




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

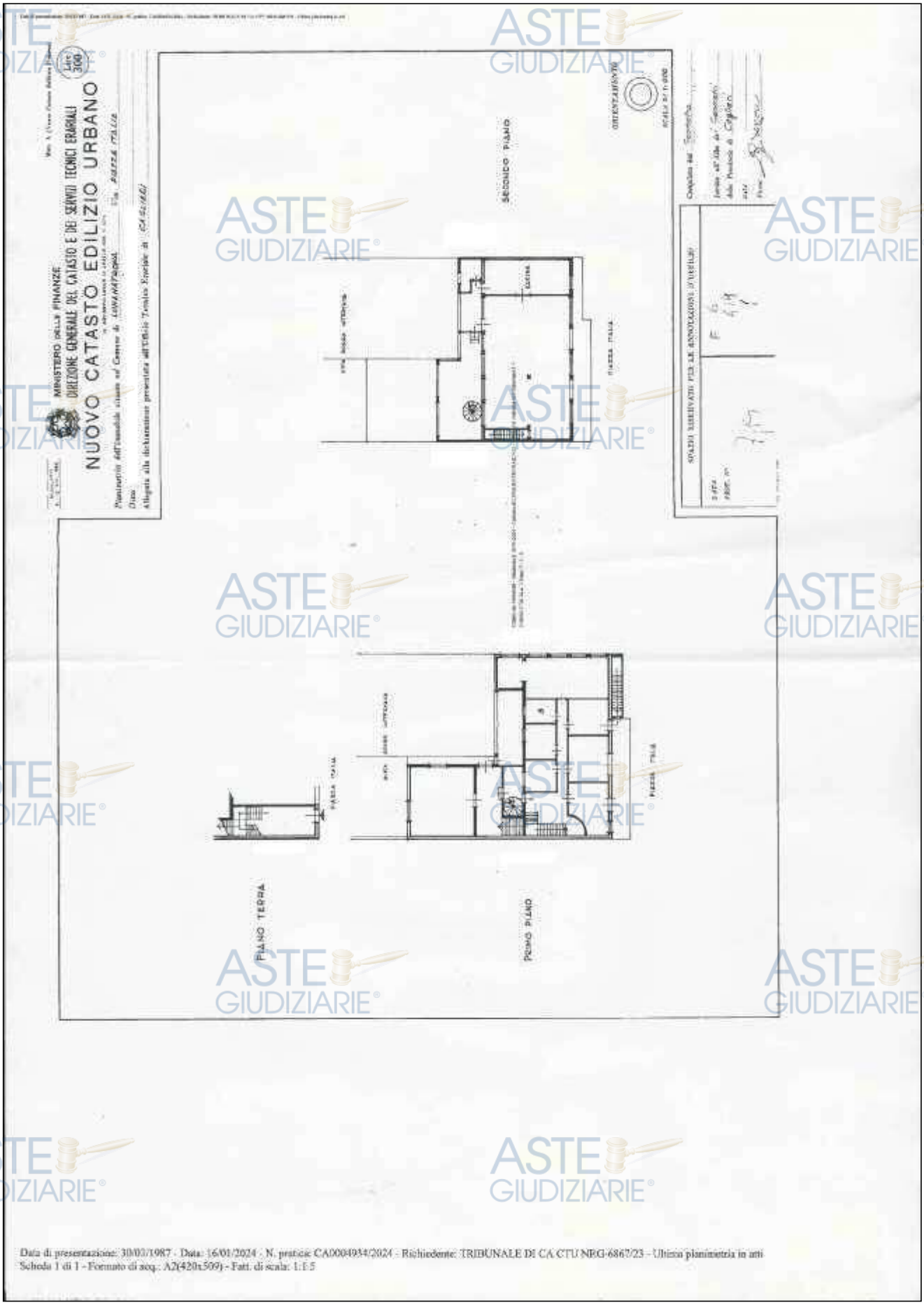
ESTRATTO DI MAPPA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 6



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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

PLANIMETRIE CATASTALI



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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cagliari

Dichiarazione protocollo n. CA0001030 del 29/11/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lunamatrona

Piazza Italia civ. 5

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 419
Subalterno: 2

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. Cagliari

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

h = mt 4.00

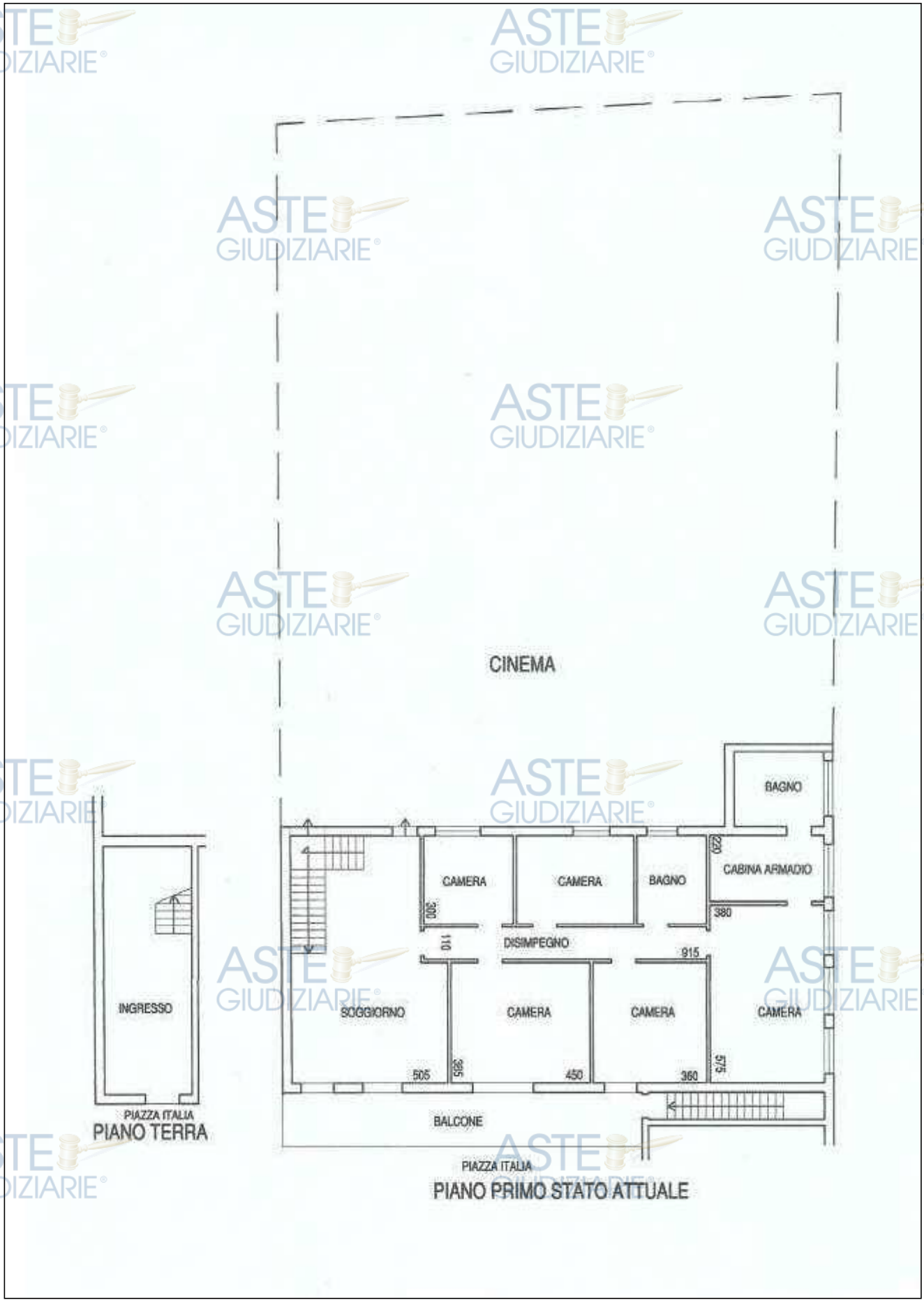


Data di presentazione: 29/11/2017 - Data: 16/01/2024 - N. pratica: CA0004940/2024 - Richiedente: TRIBUNALE DI CA N.R.G. 6867/202
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

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

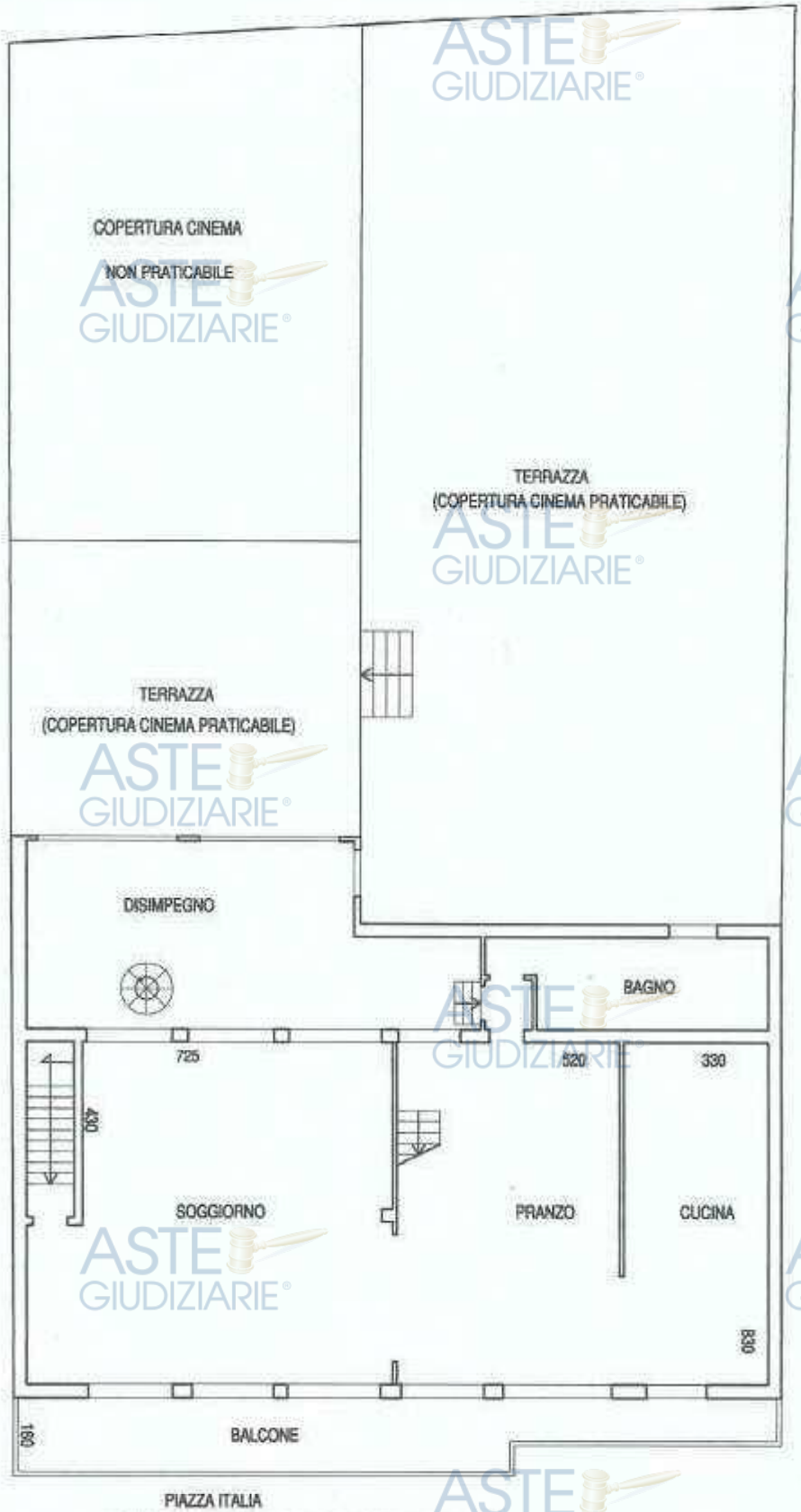
Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO A



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

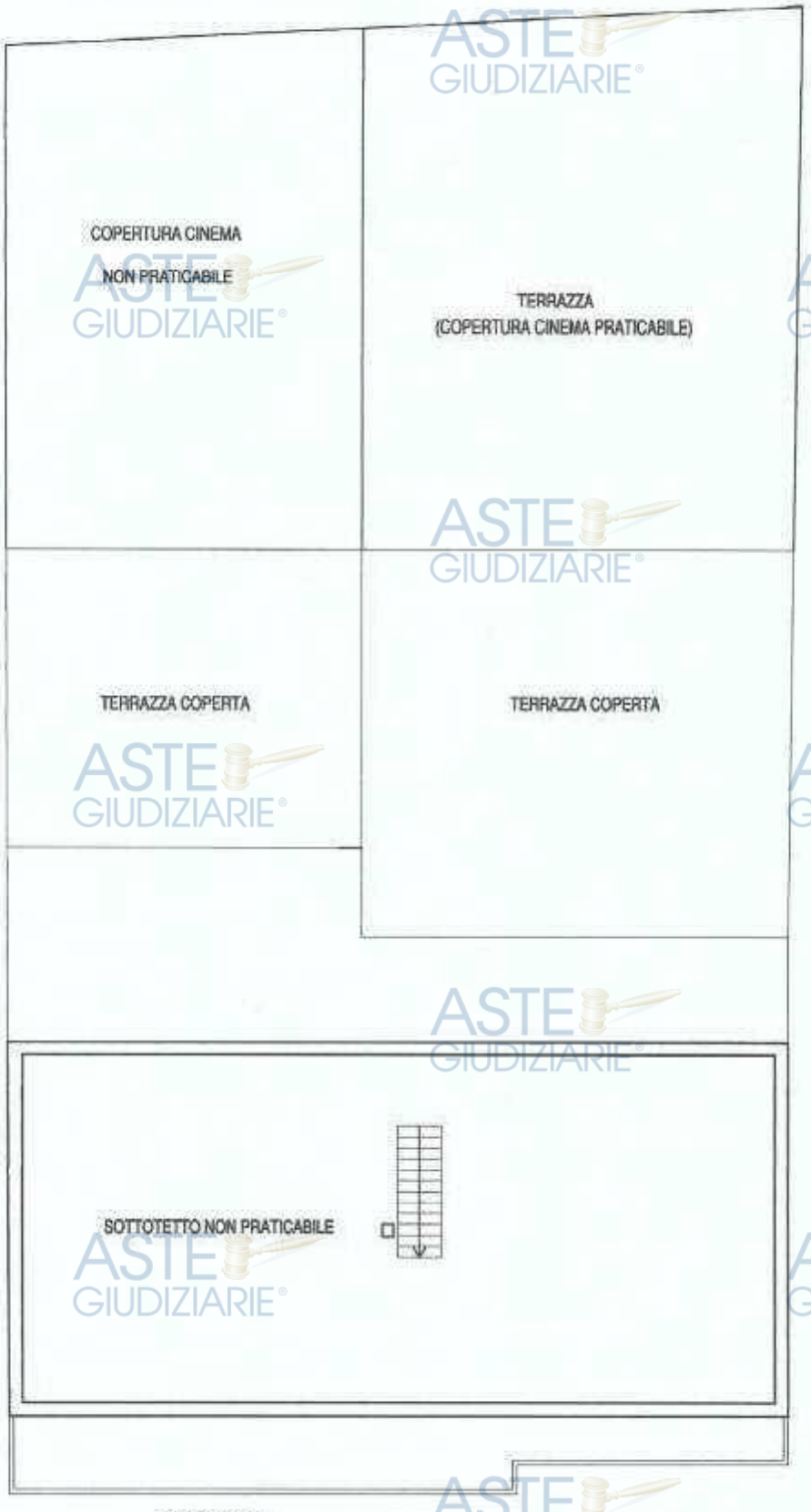
Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



PIANO SECONDO STATO ATTUALE

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

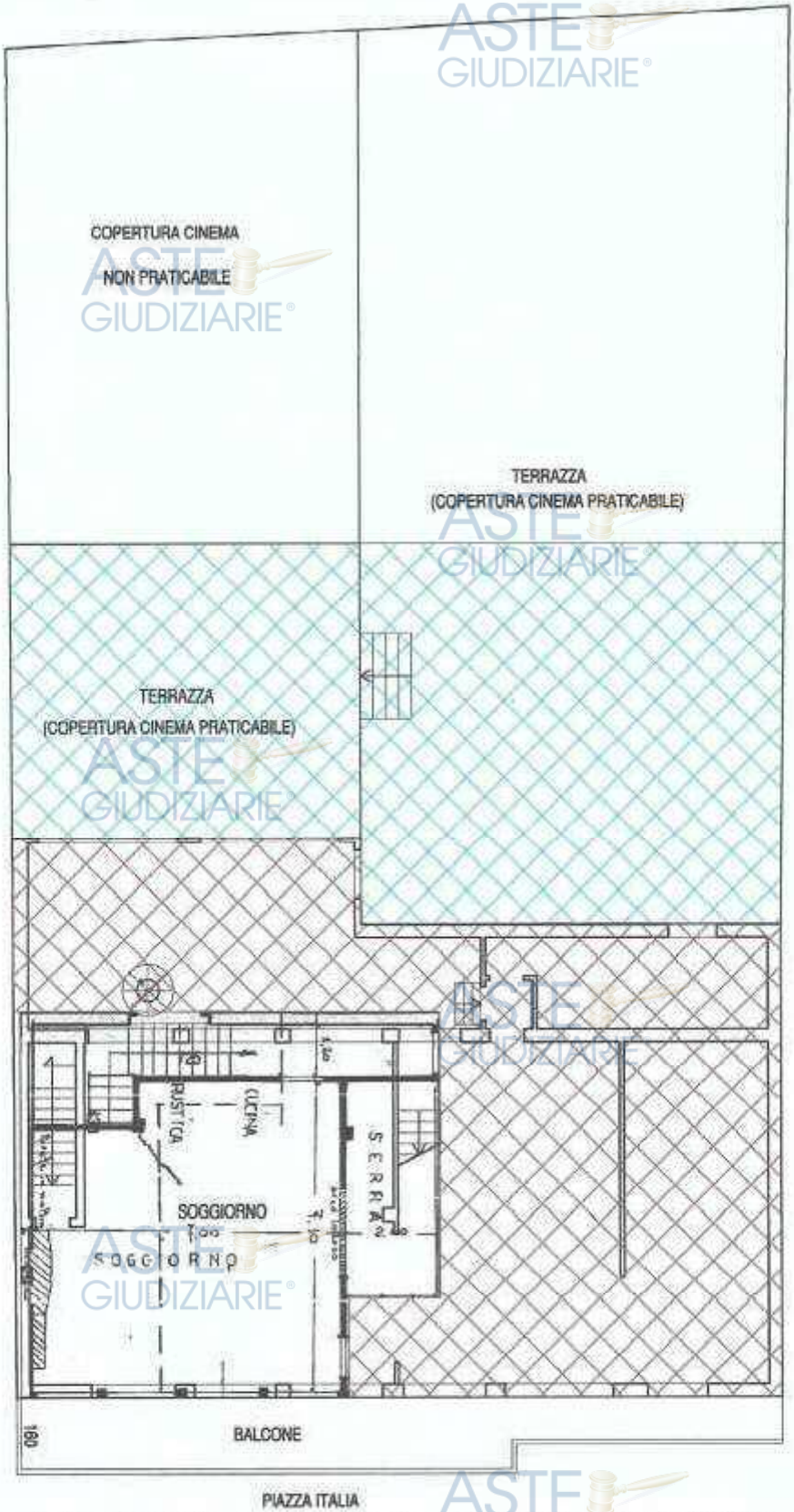
Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



PIANO SOTTOTETTO STATO ATTUALE

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

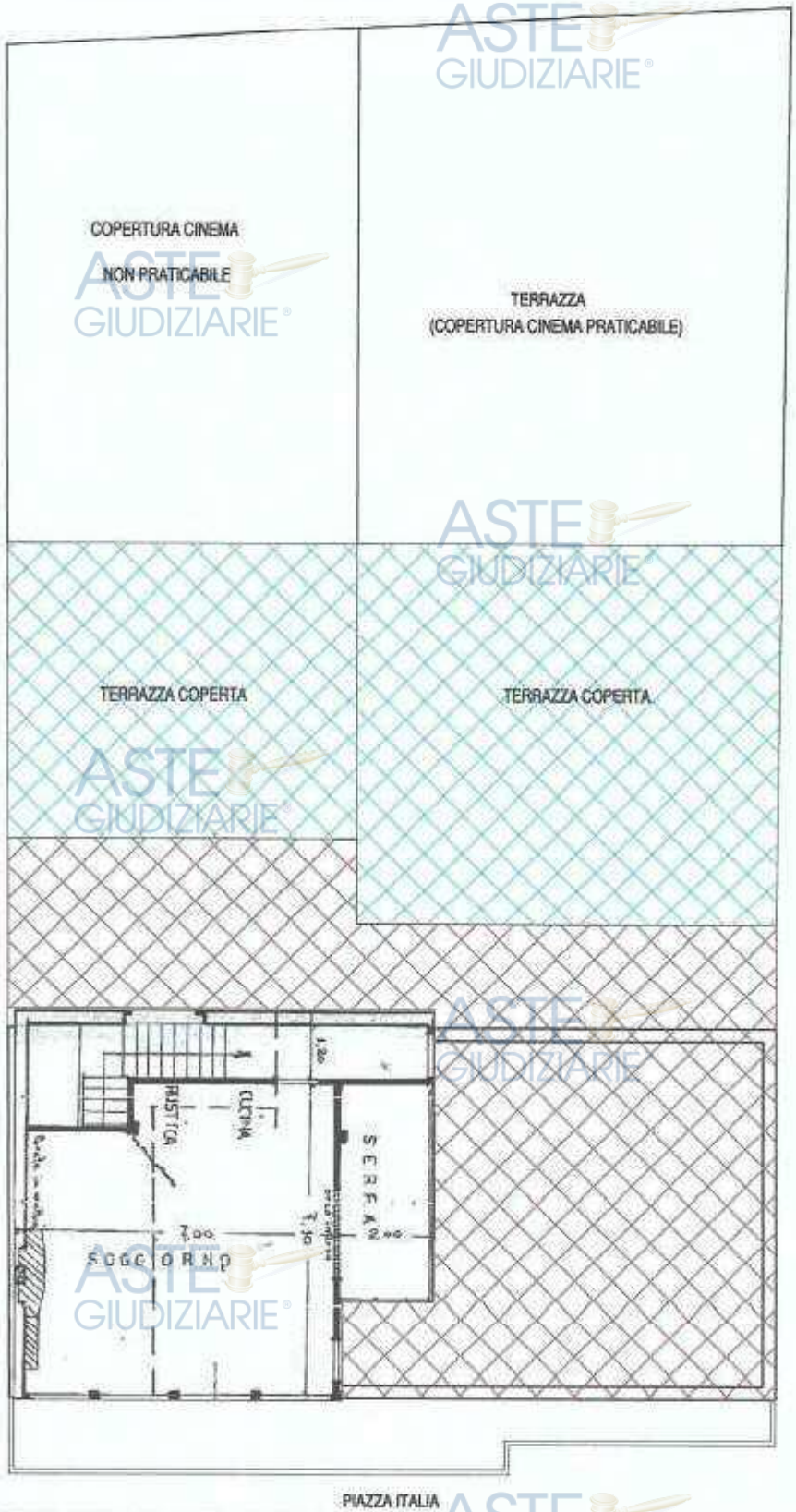
Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



PIANO SECONDO STATO ATTUALE - DIFFORMITA' NON SANABILI

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

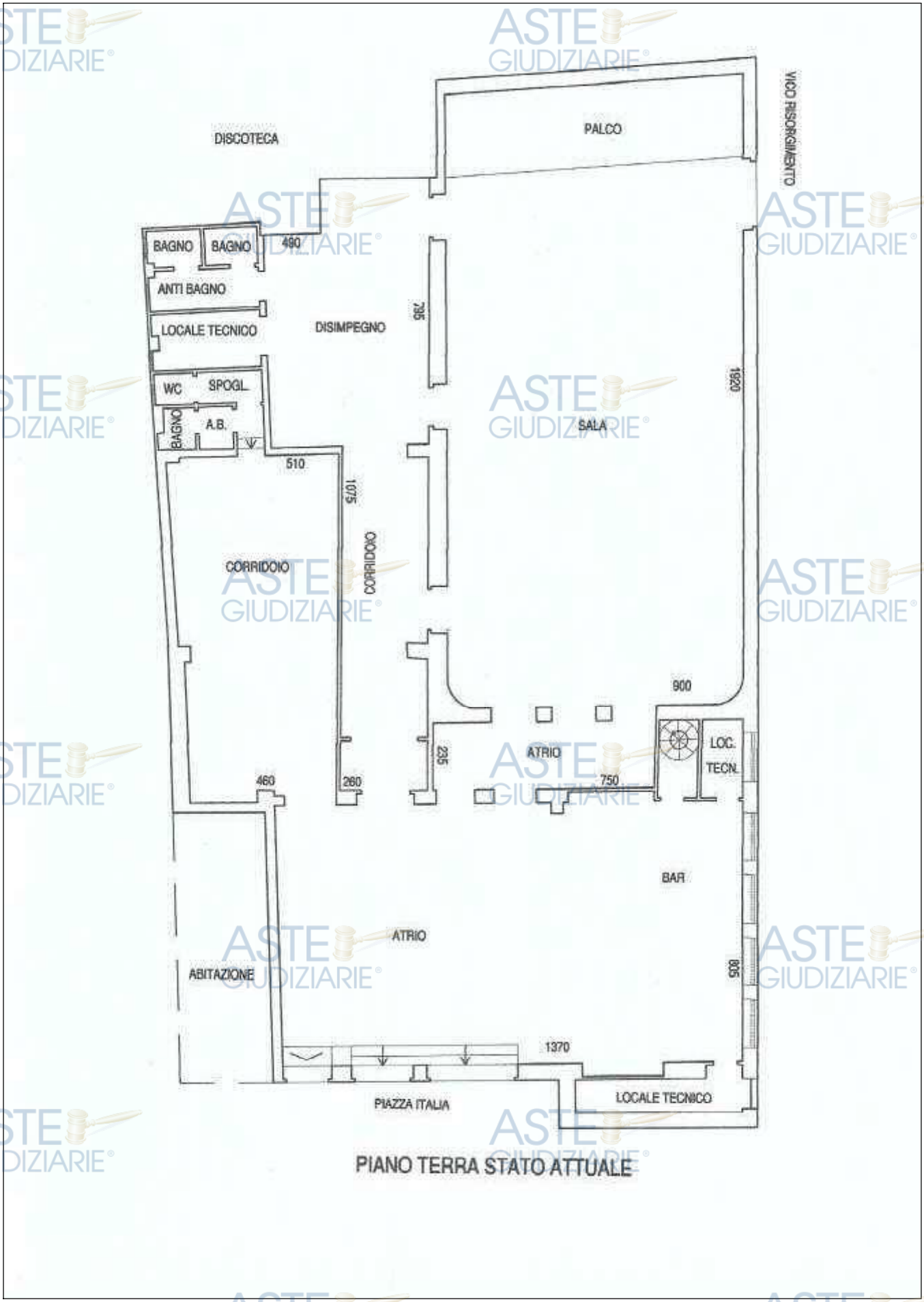


PIANO SOTTOTETTO STATO ATTUALE - DIFFORMITA' NON SANABILI

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

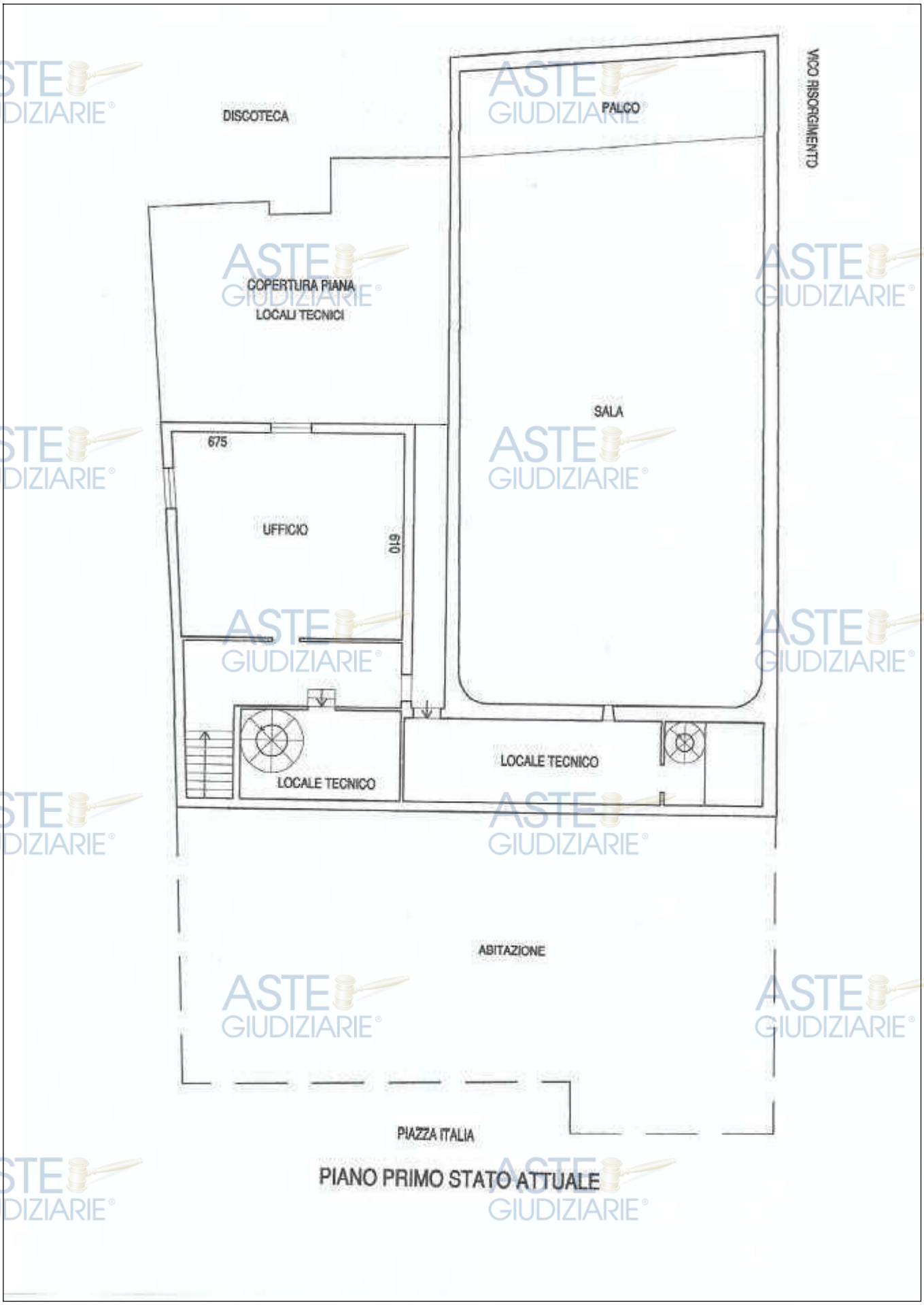
PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO B



PIANO TERRA STATO ATTUALE

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

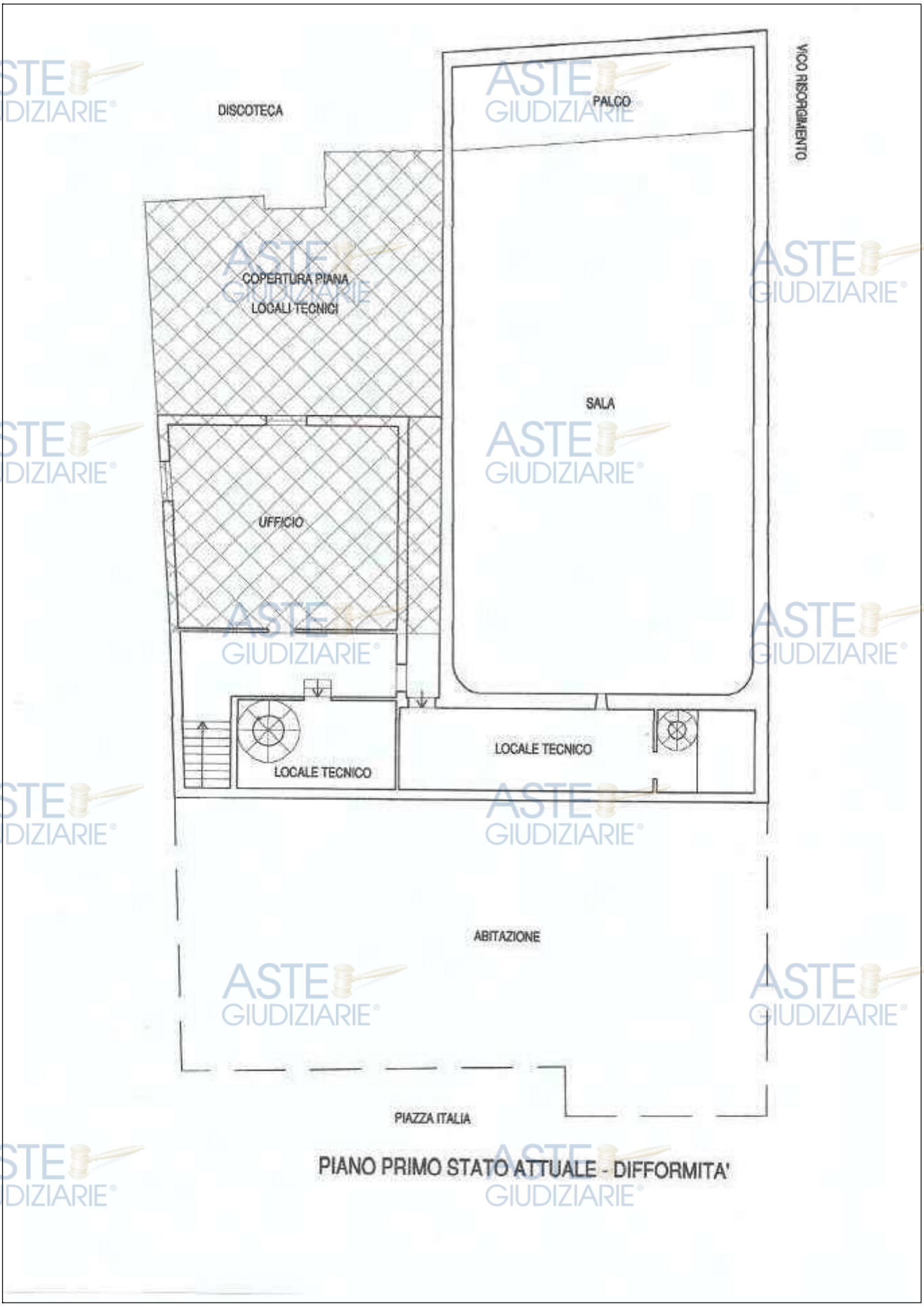
Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



PIANO PRIMO STATO ATTUALE

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



PIANO PRIMO STATO ATTUALE - DIFFORMITA'

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

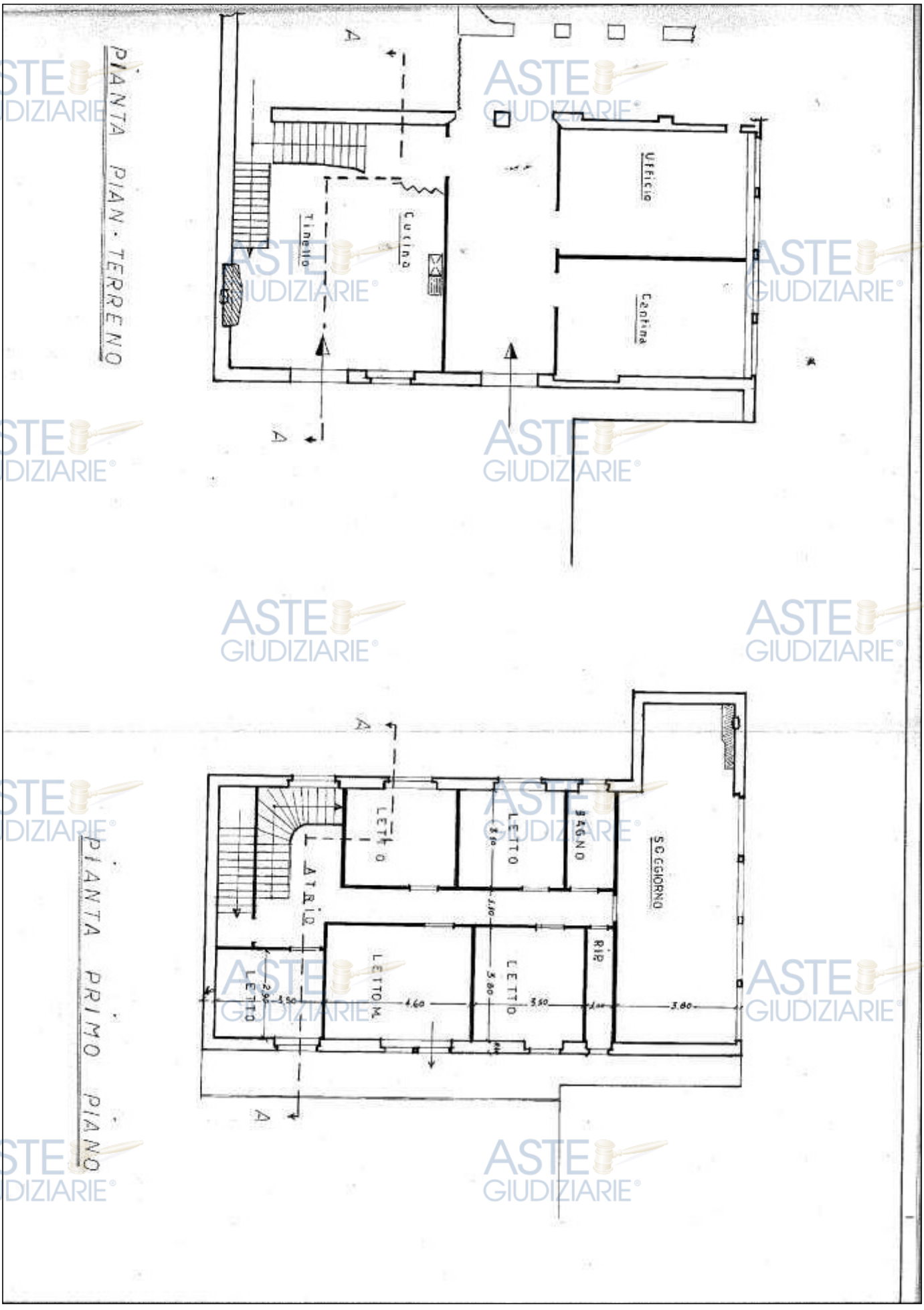
Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

STRALCIO PUC LUMANATRONA – ZONA B



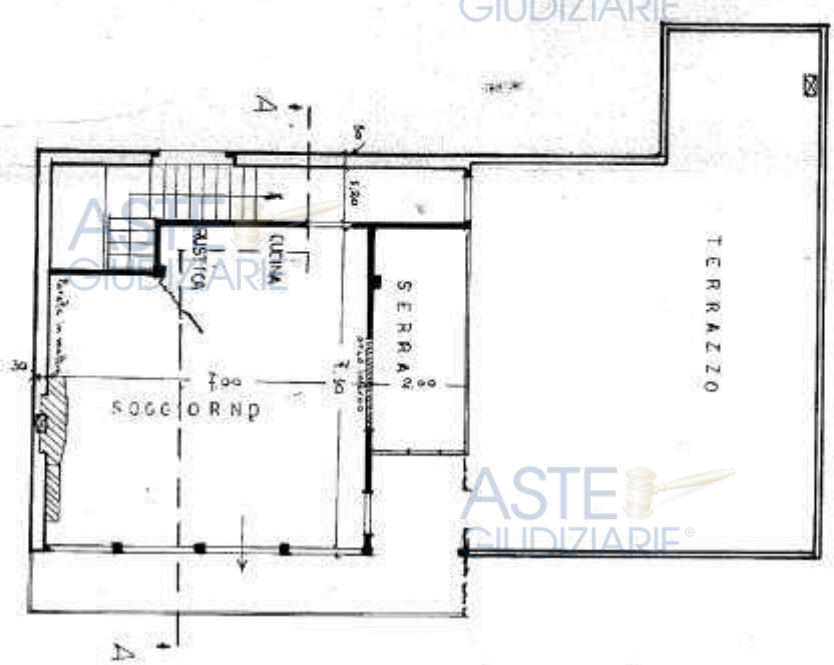
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

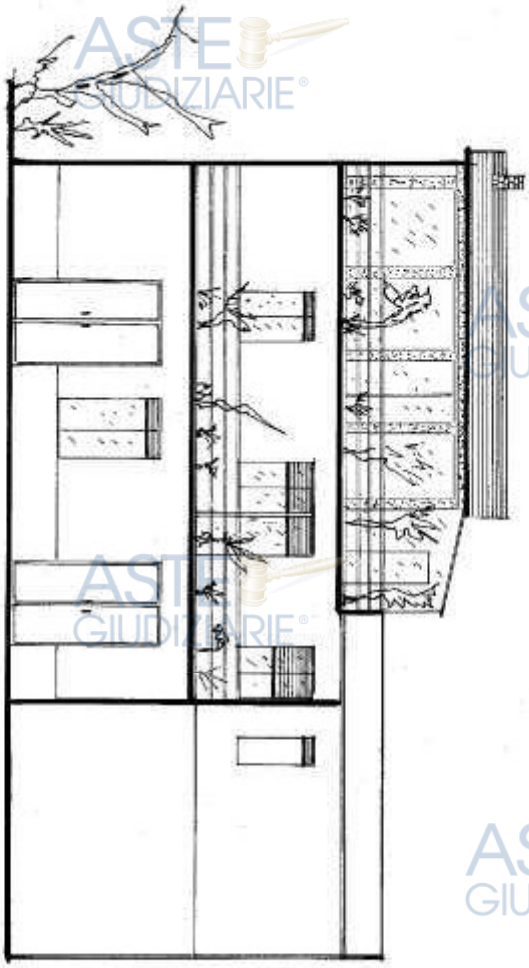


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



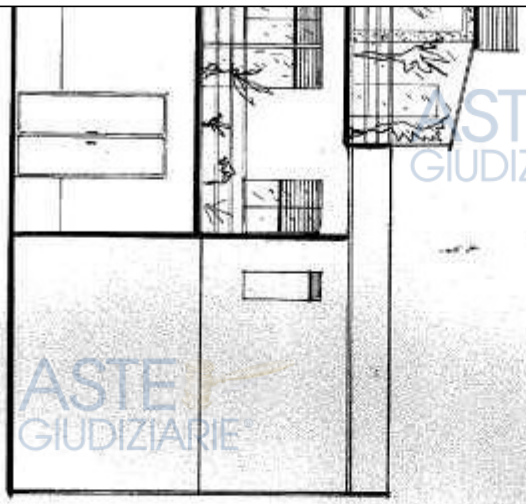
PIANTA ATTICO



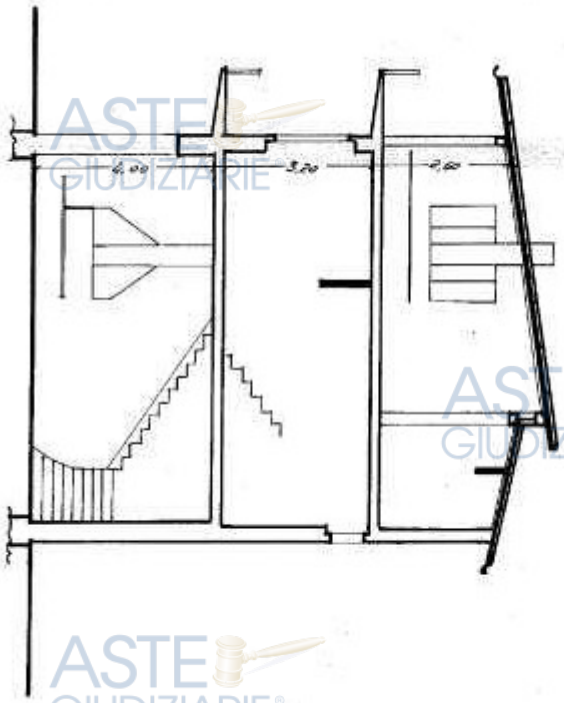
PROSPETTO

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

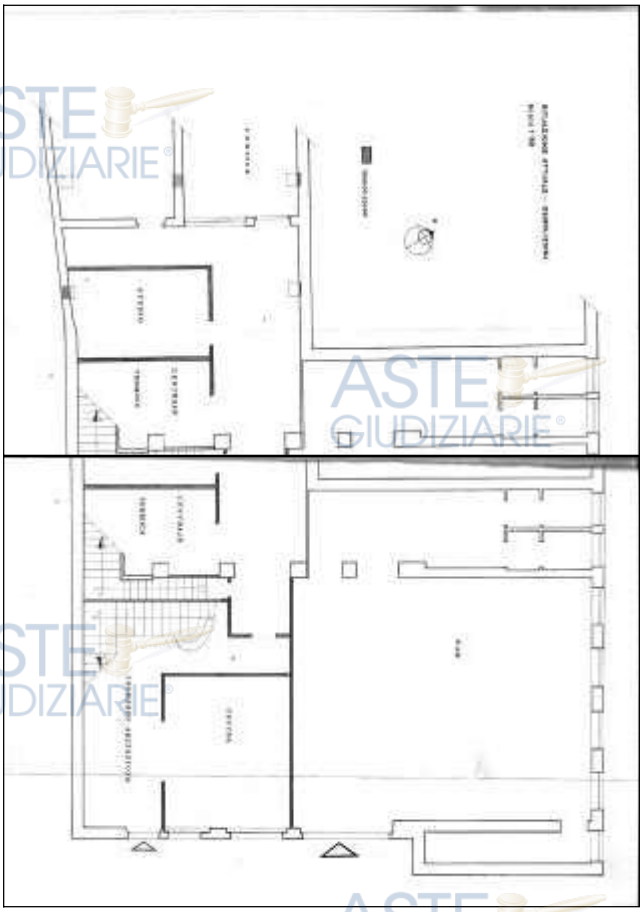


SEZIONE A-A

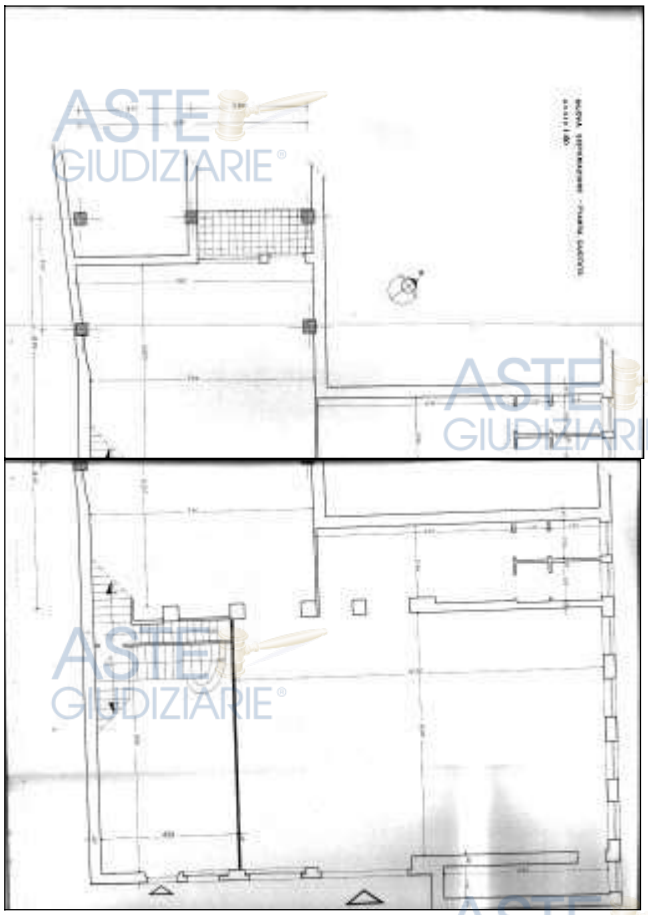


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



Stato iniziale

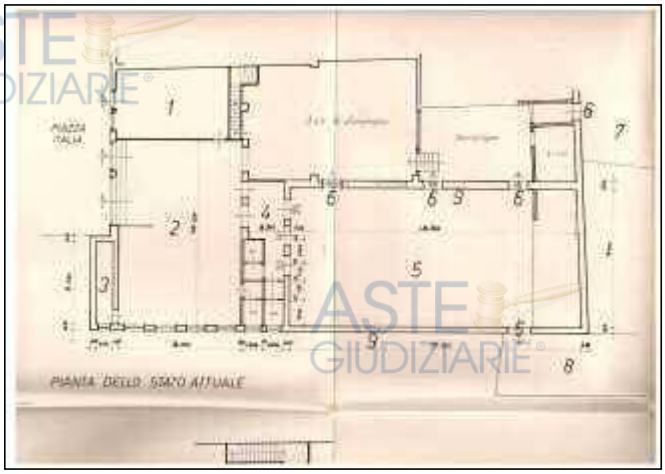


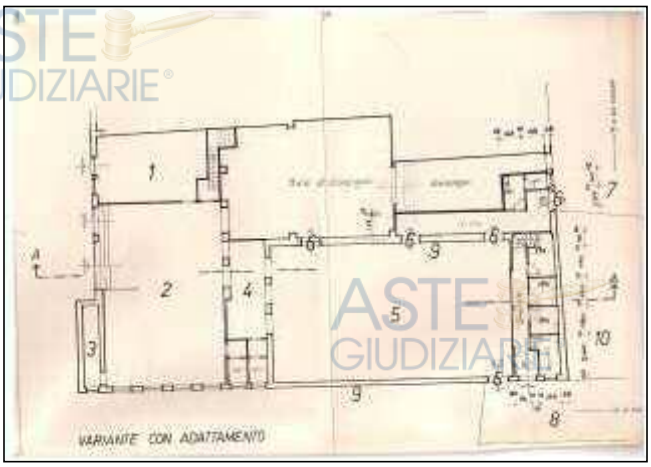
Stato di progetto

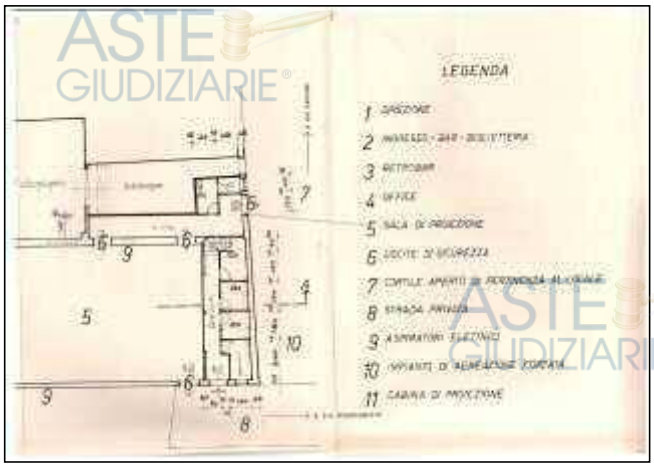
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

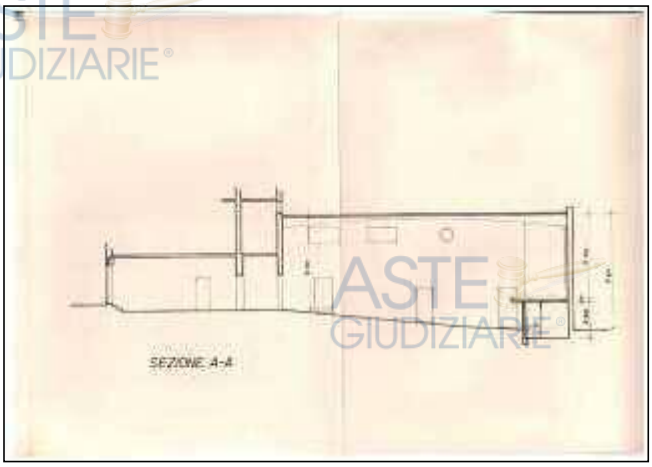
Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

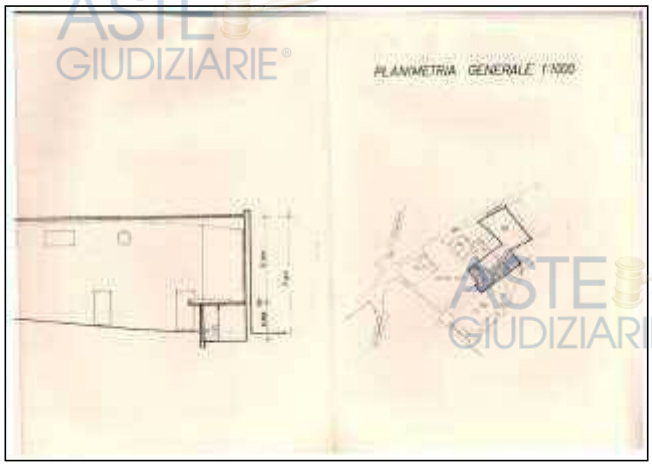
LOTTO B - LOCALE TEATRO - CINEMATOGRAFO





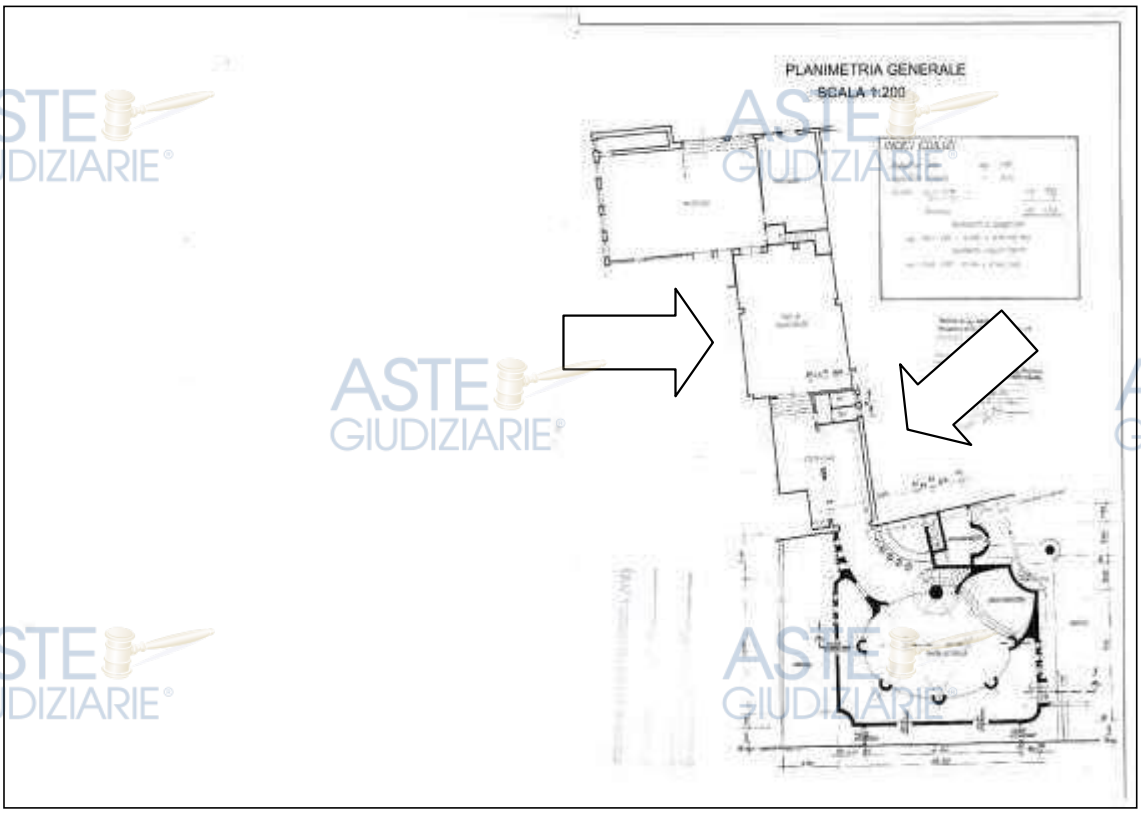


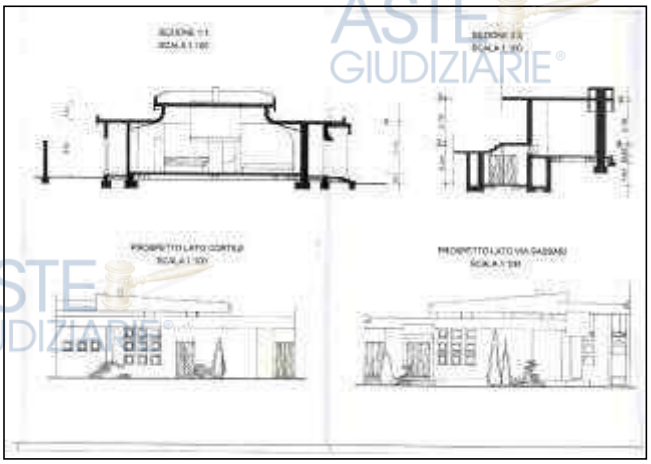


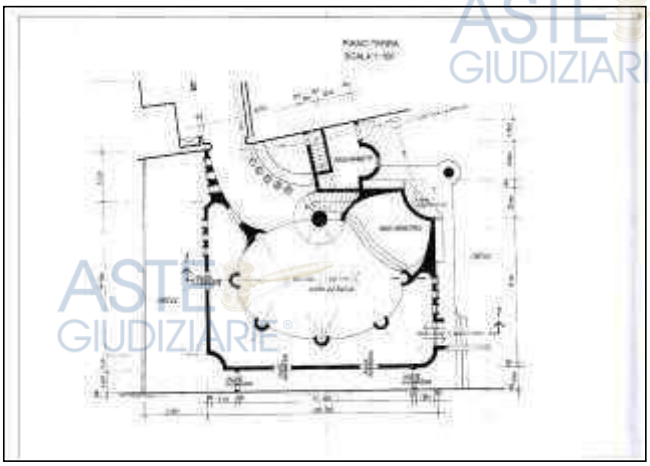


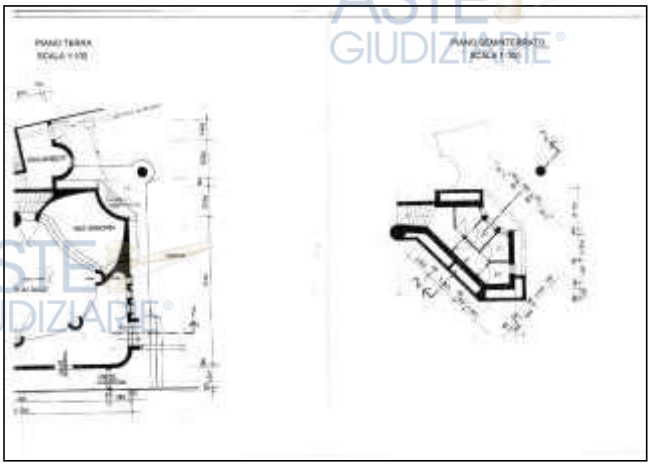
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

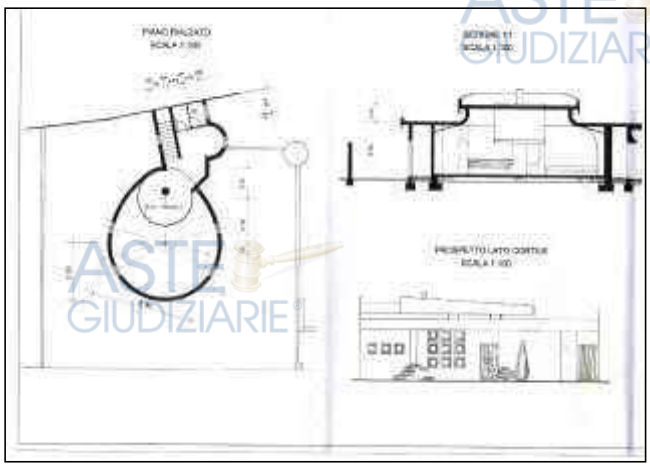
Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256





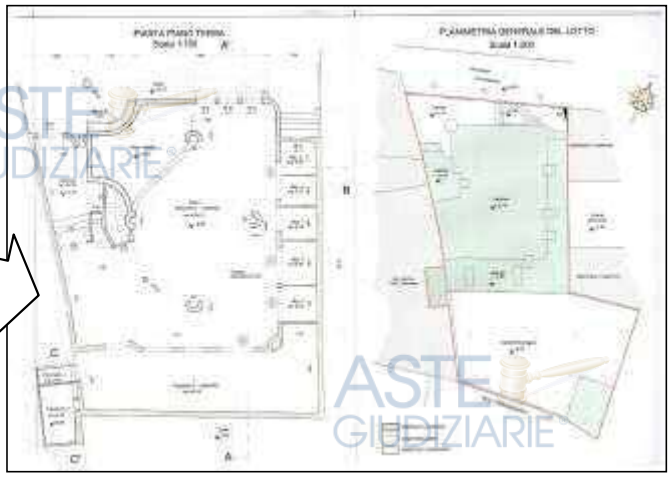


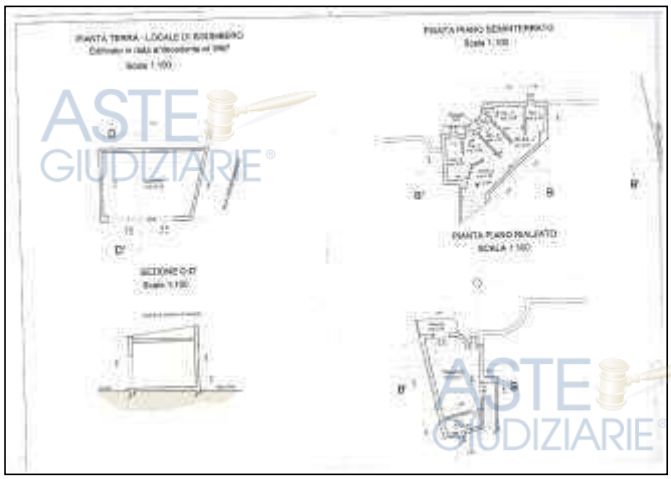


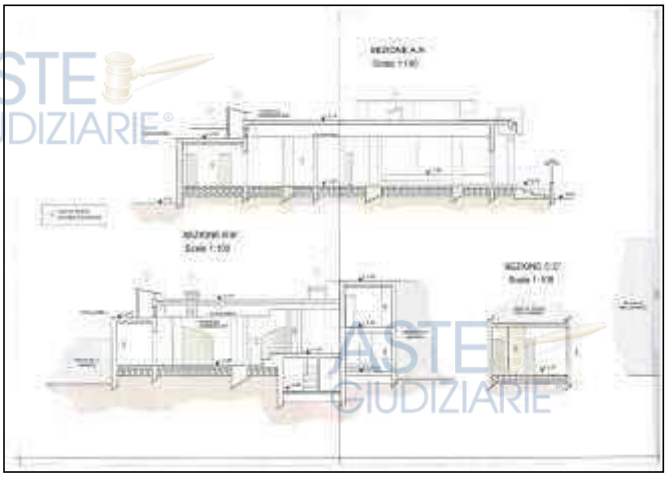


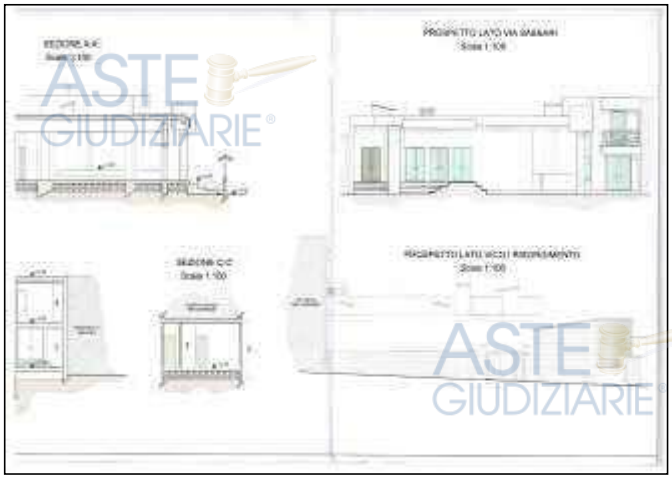
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



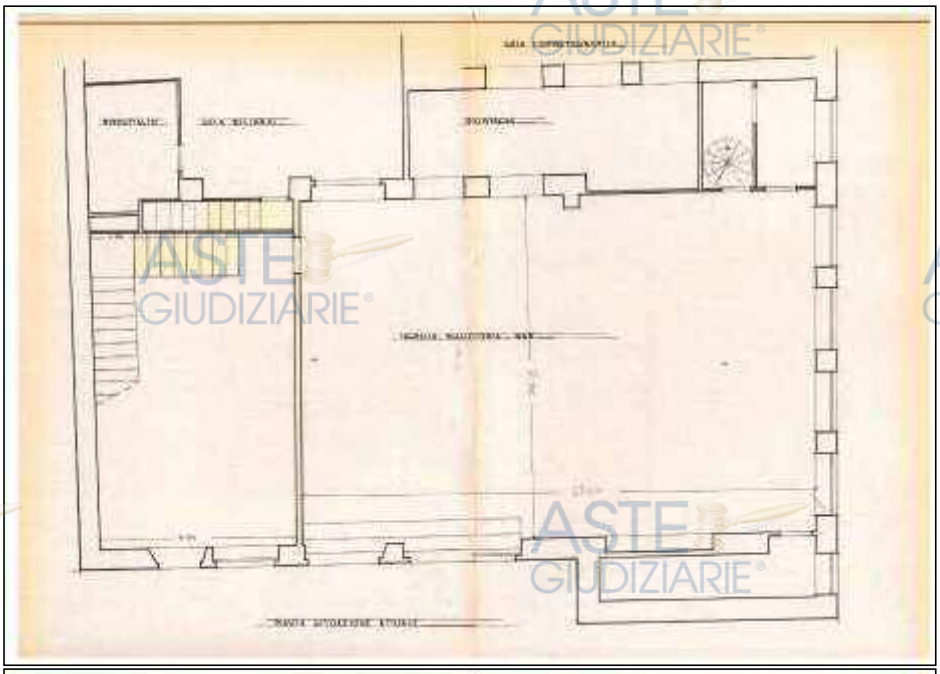


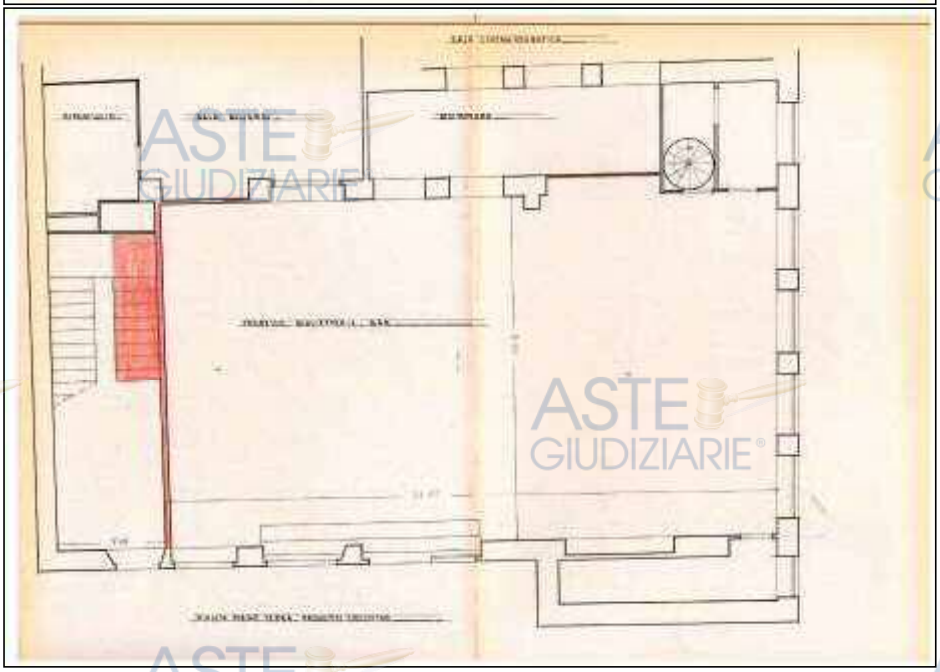




Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

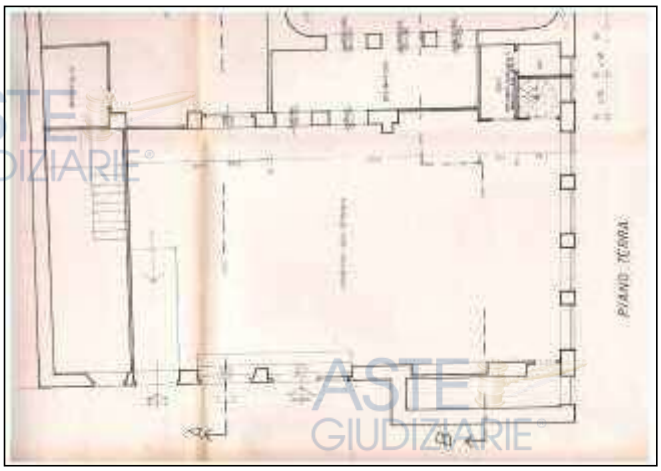
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

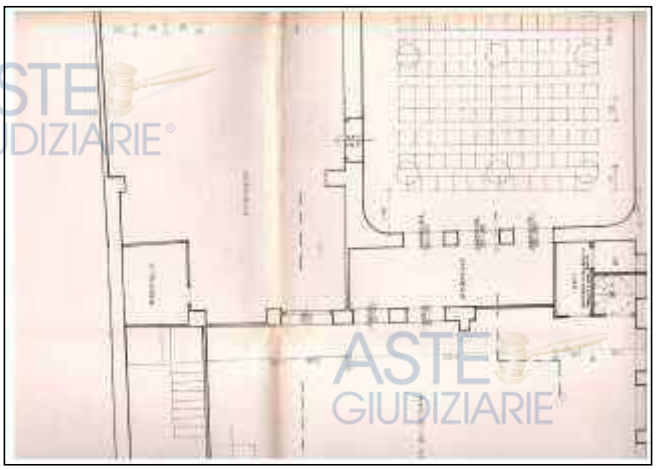


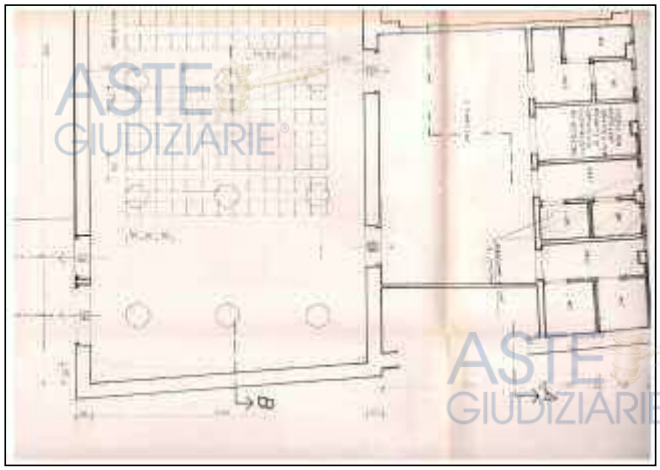


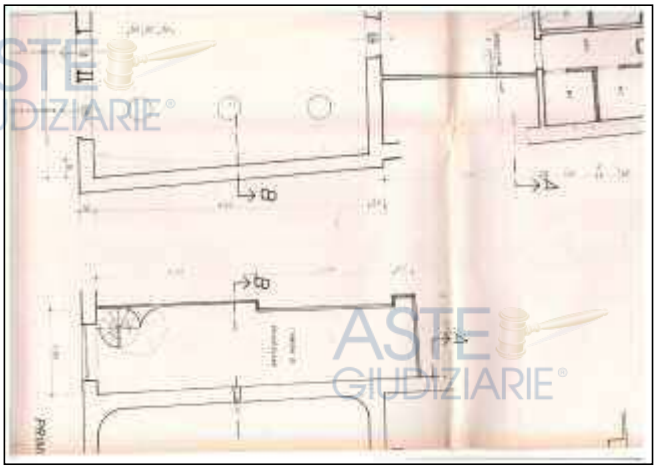
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

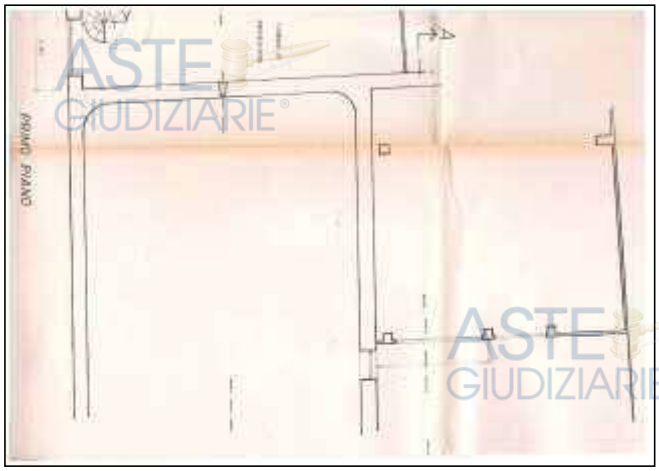
Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256





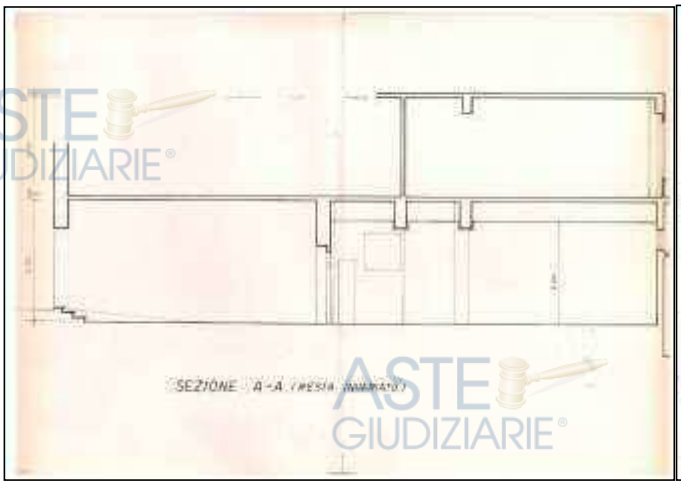


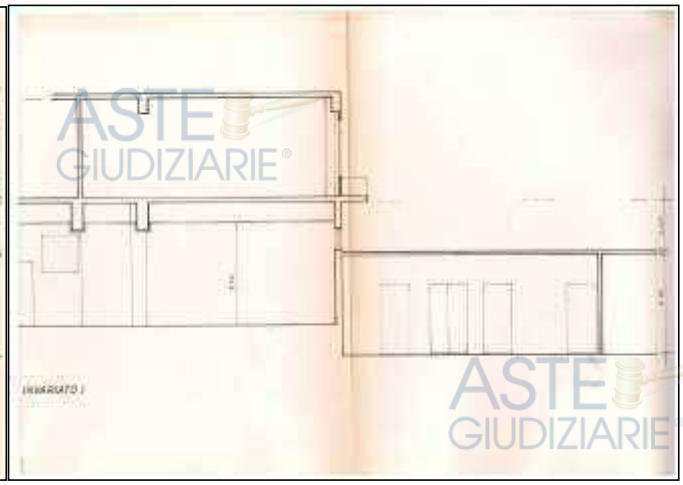


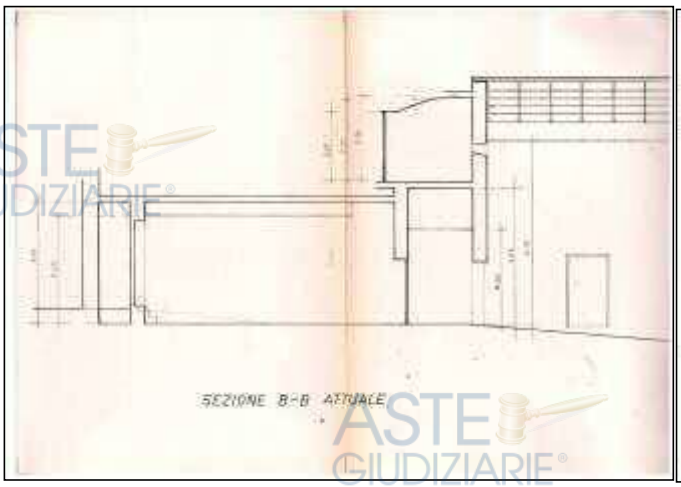


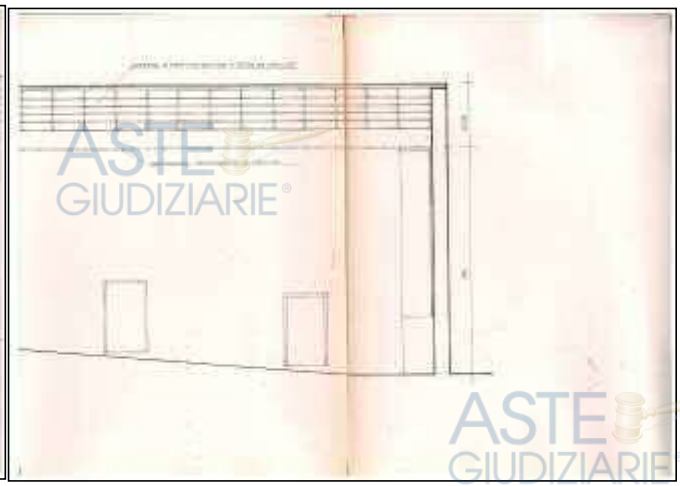
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

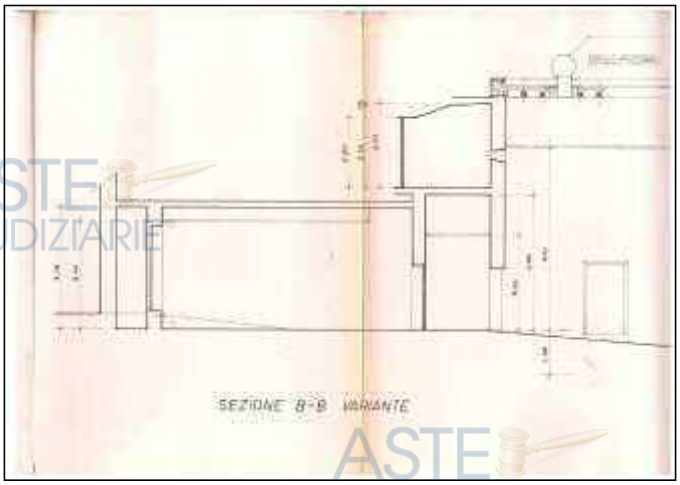
Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

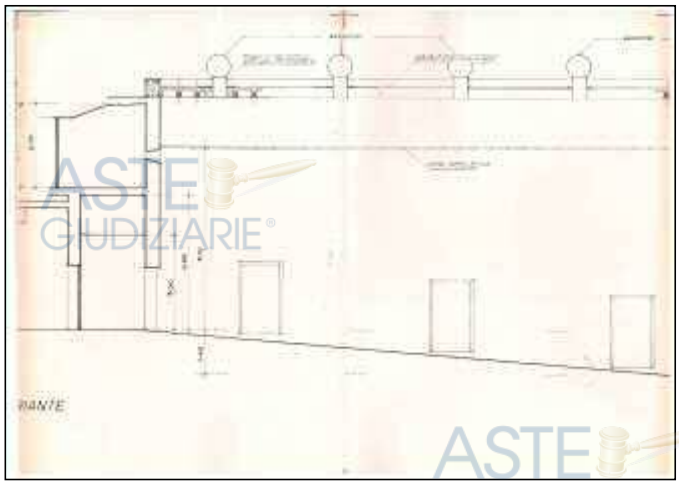


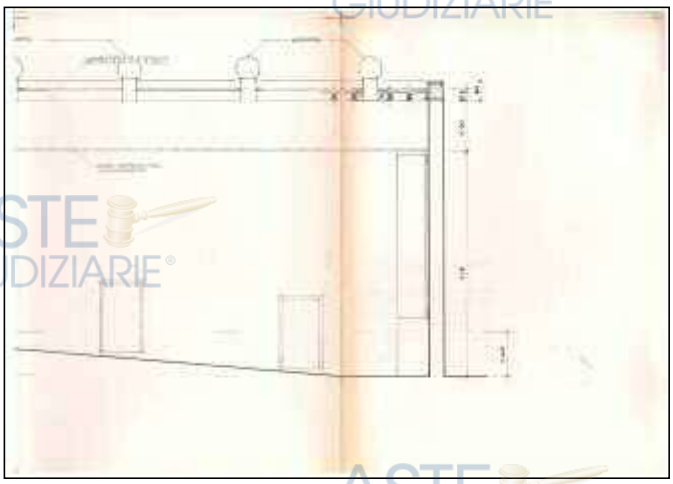












Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: LUNAMATRONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	700	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	550	L	1,5	2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: LUNAMATRONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	600	L	2	2,7	L
Negozi	NORMALE	550	750	L	2,7	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: LUNAMATRONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	450	600	L	2	2,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

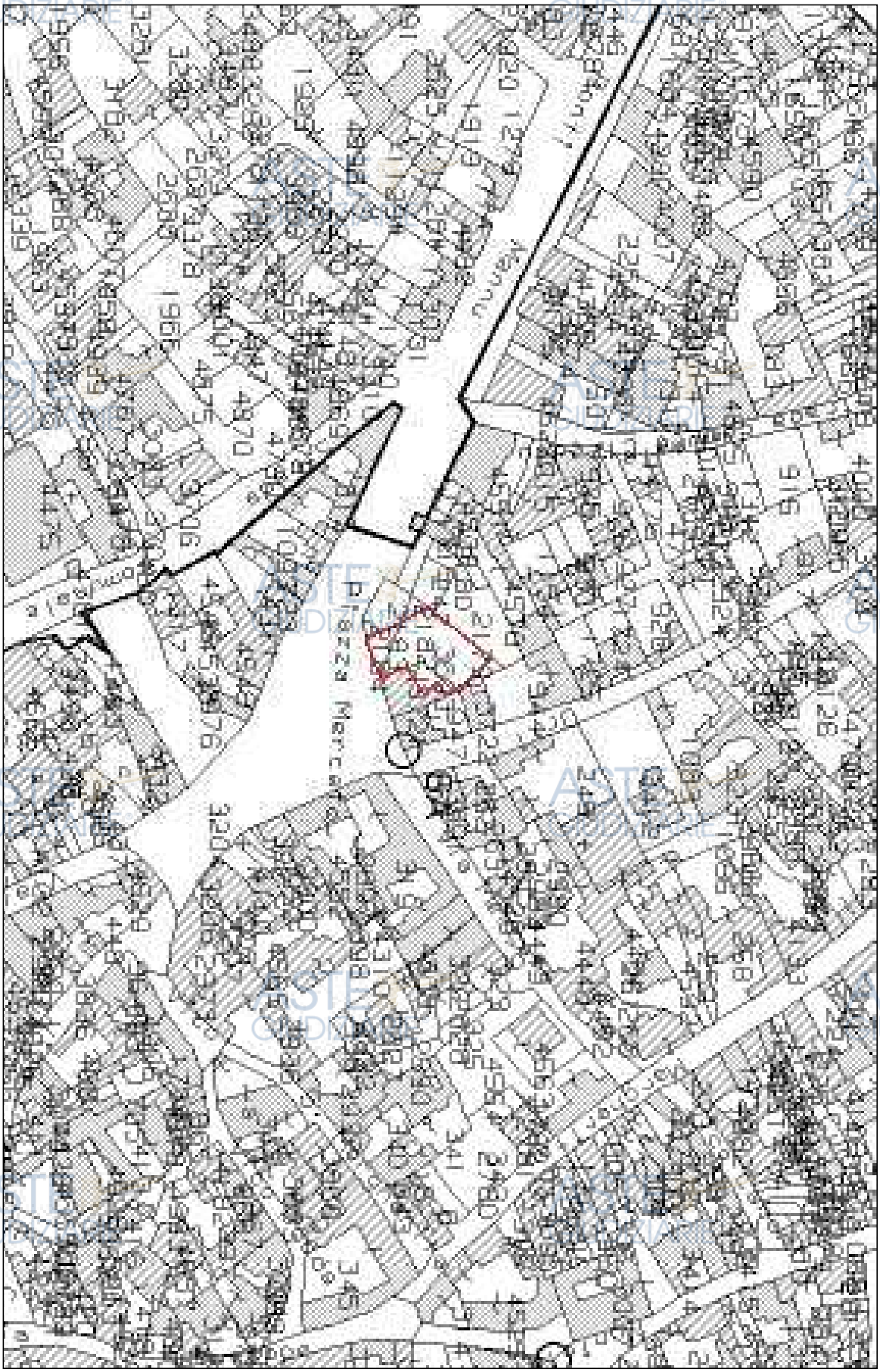
Torna alla pagina di ricerca

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

DOCUMENTAZIONE TECNICA IMMOBILI SAMASSI

ESTRATTO DI MAPPA CATASTO DEI FABBRICATI FOGLIO 25



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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

PLANIMETRIE CATASTALI

MODELLARIO
F. - Gen. 5-7. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Samassi *in via* Piazza Italia

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CAGLIARI

PIANO TERRA

Sala pranzo

h = 3.10

ingresso cucina

cortile

PIANO ALTO

Piazza Italia

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 1965

PROT. N° 1285

13 FEB. 1965

Compilata dal

Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari

DATA 9 gennaio 1965

Firma

Data di presentazione: 01/01/1967 - Data: 16/01/2024 - N. pratica: CA0004946/2024 - Richiedente: TRIBUNALE CA N.R.G. 6867/2023 - Ultima planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cagliari

Dichiarazione protocollo n. CA0041036 del 13/02/2006

Planimetria di u.i.u.in Comune di Samassi

Piazza Italia civ. SN

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 25
Particella: 1780
Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cagliari N. 1596

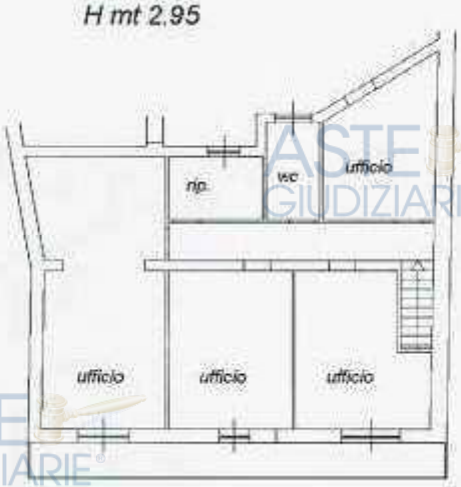
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

H mt 2.95



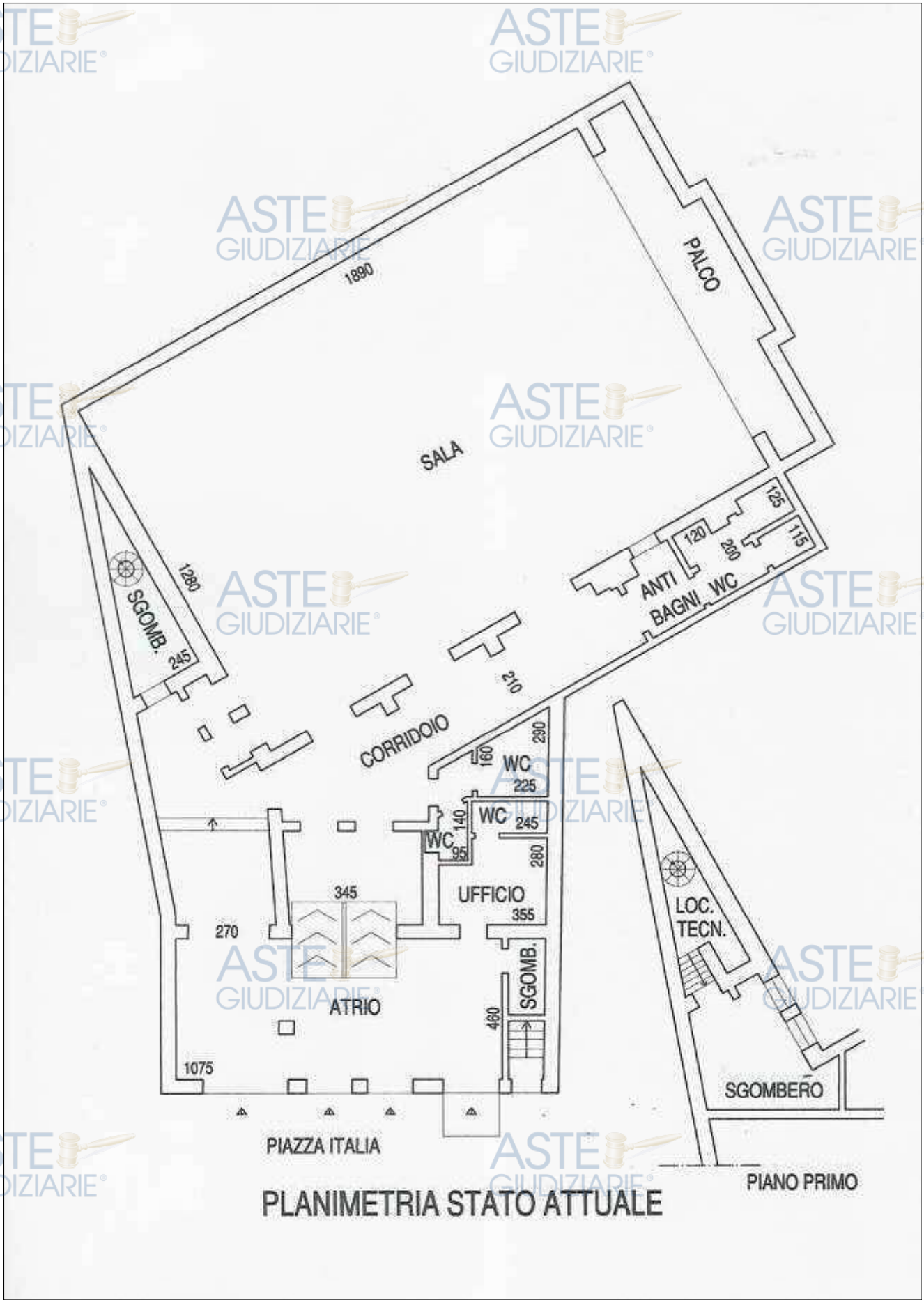
N

Data di presentazione: 13/02/2006 - Data: 16/01/2024 - N. pratica: CA0004953/2024 - Richiedente: TRIBUNALE DI CA N.R.G. 6867/202
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO D



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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

PLANIMETRIA STATO ATTUALE LOTTO E



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

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

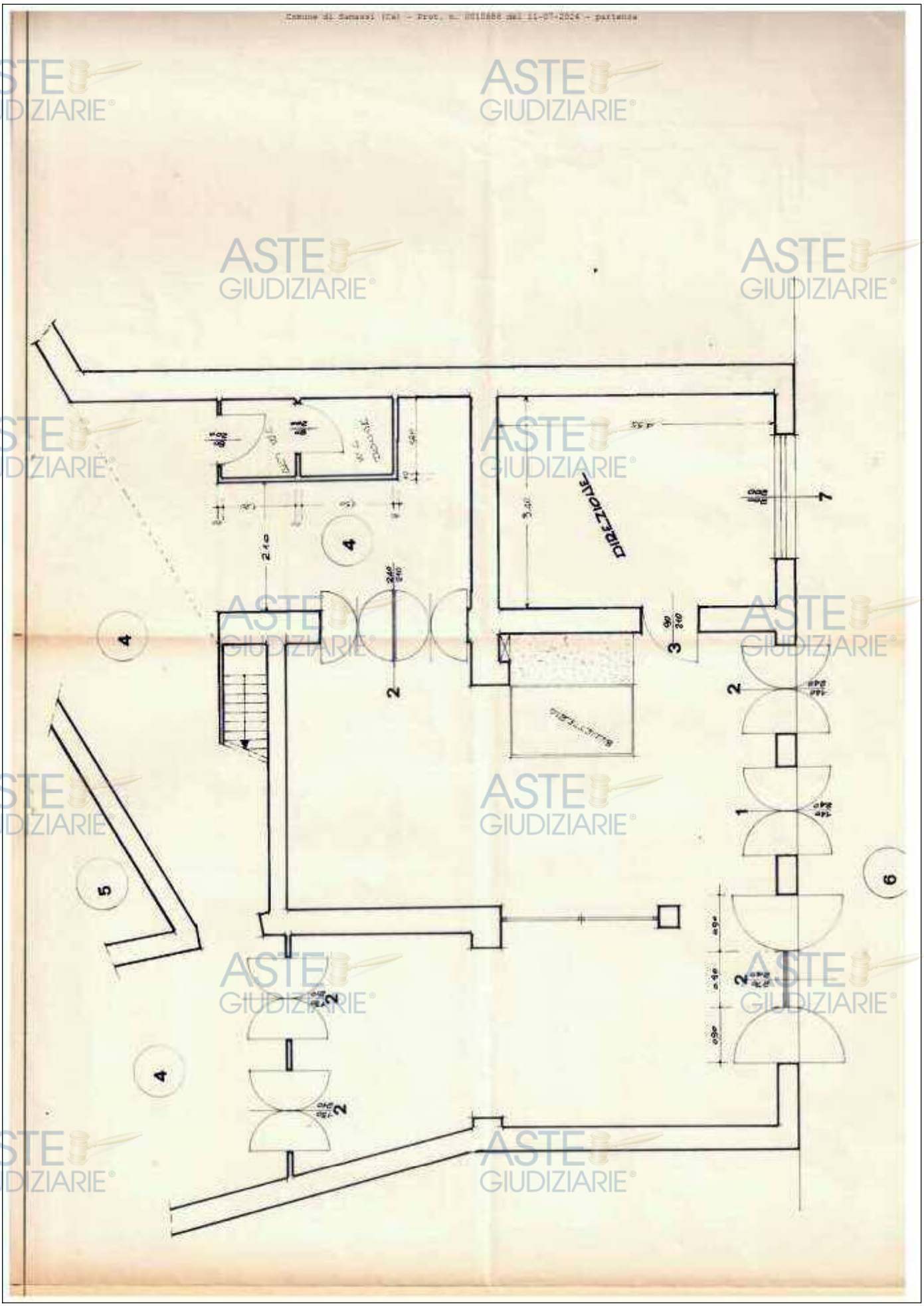
Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

STRALCIO PUC SAMASSI – ZONA A



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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Comune di Samassi (Ca) - Prot. n. 0010686 del 11-07-2024 - partenza

1_ INGRESSO PRINCIPALE

2_ USCITE DI SICUREZZA

3_ INGRESSO DIREZIONE

4_ CORRIDOIO

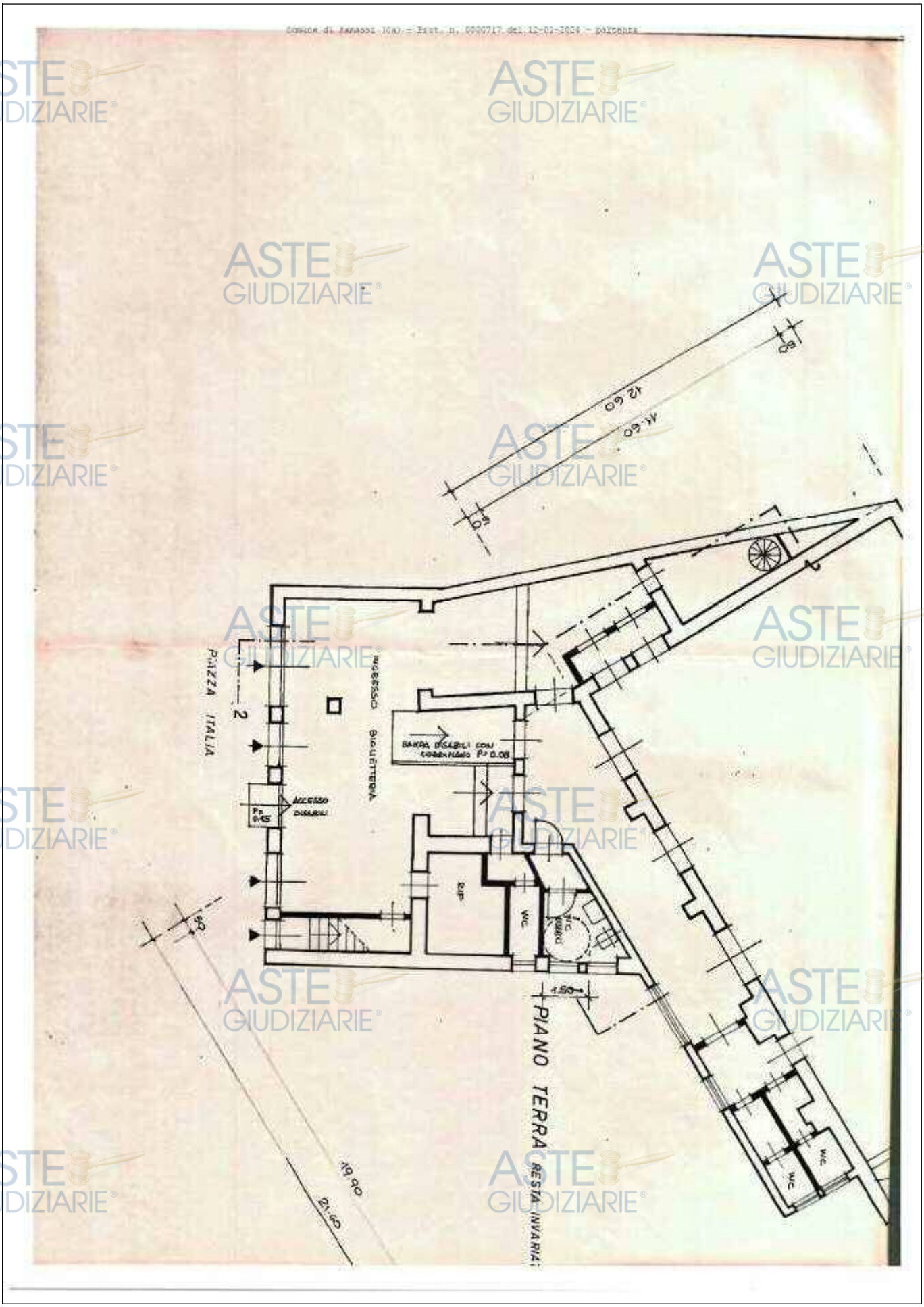
5_ SALA CINEMATOGRAFICA

6_ PIAZZA PUBBLICA

7_ VETRINA

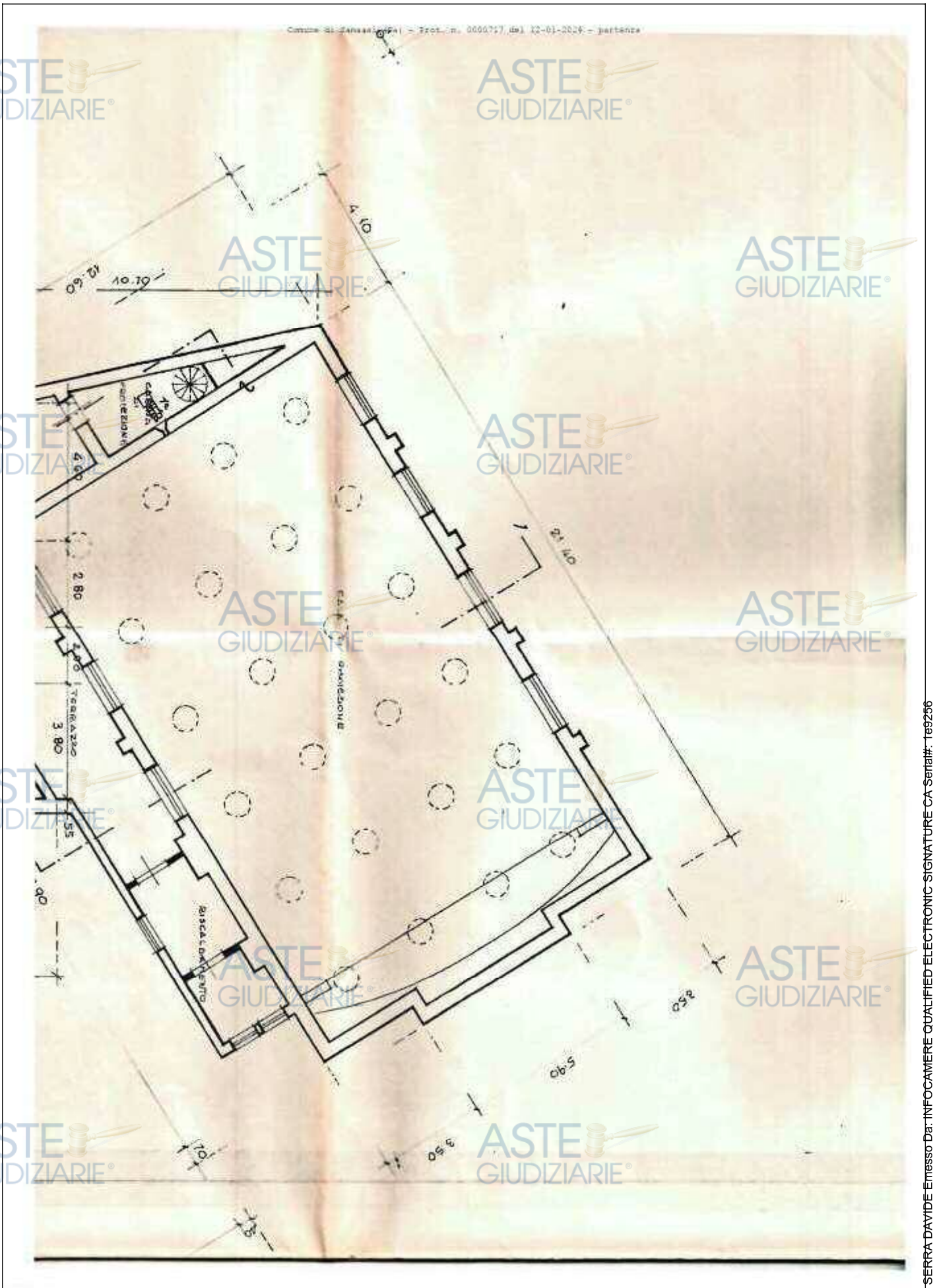
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



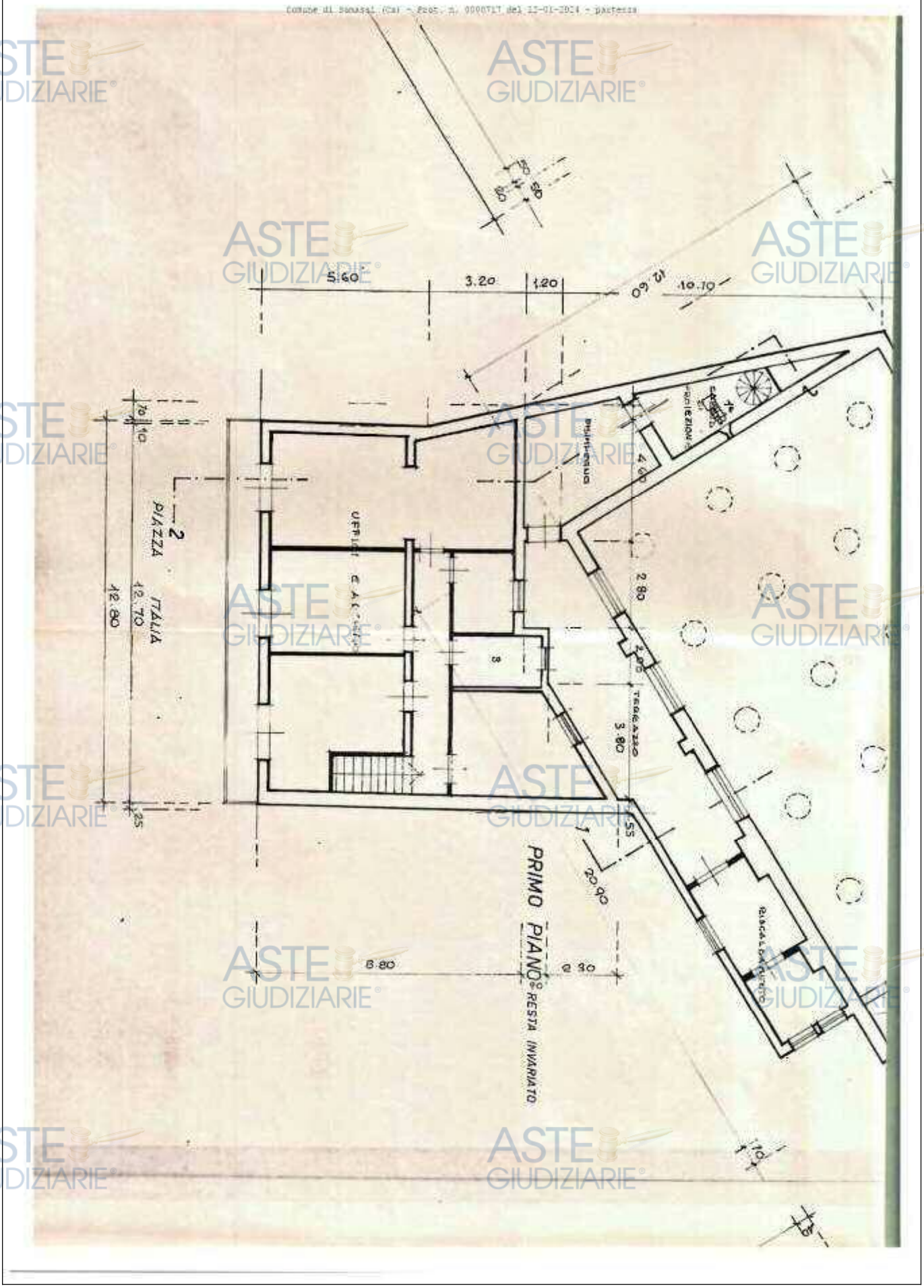
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



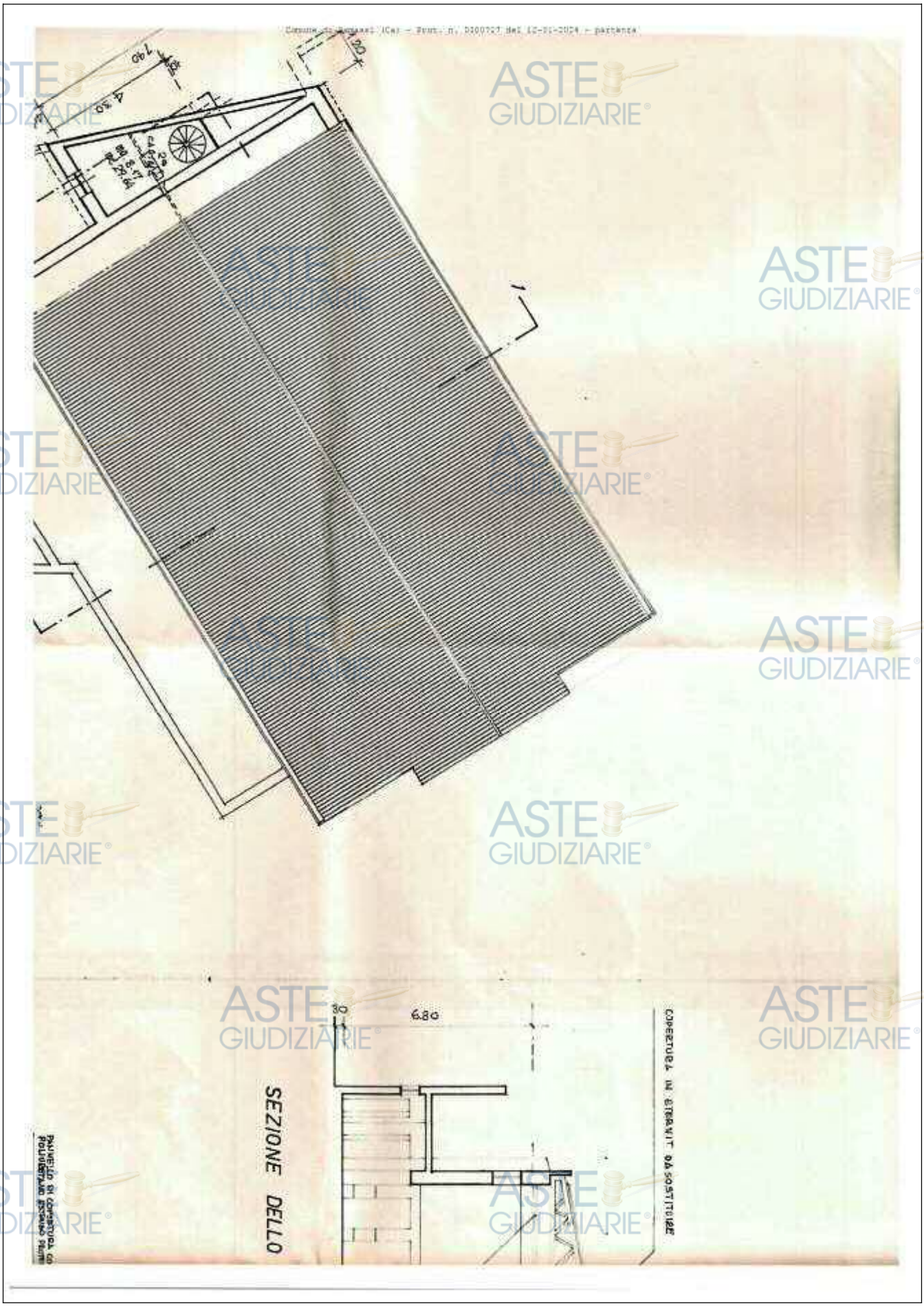
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



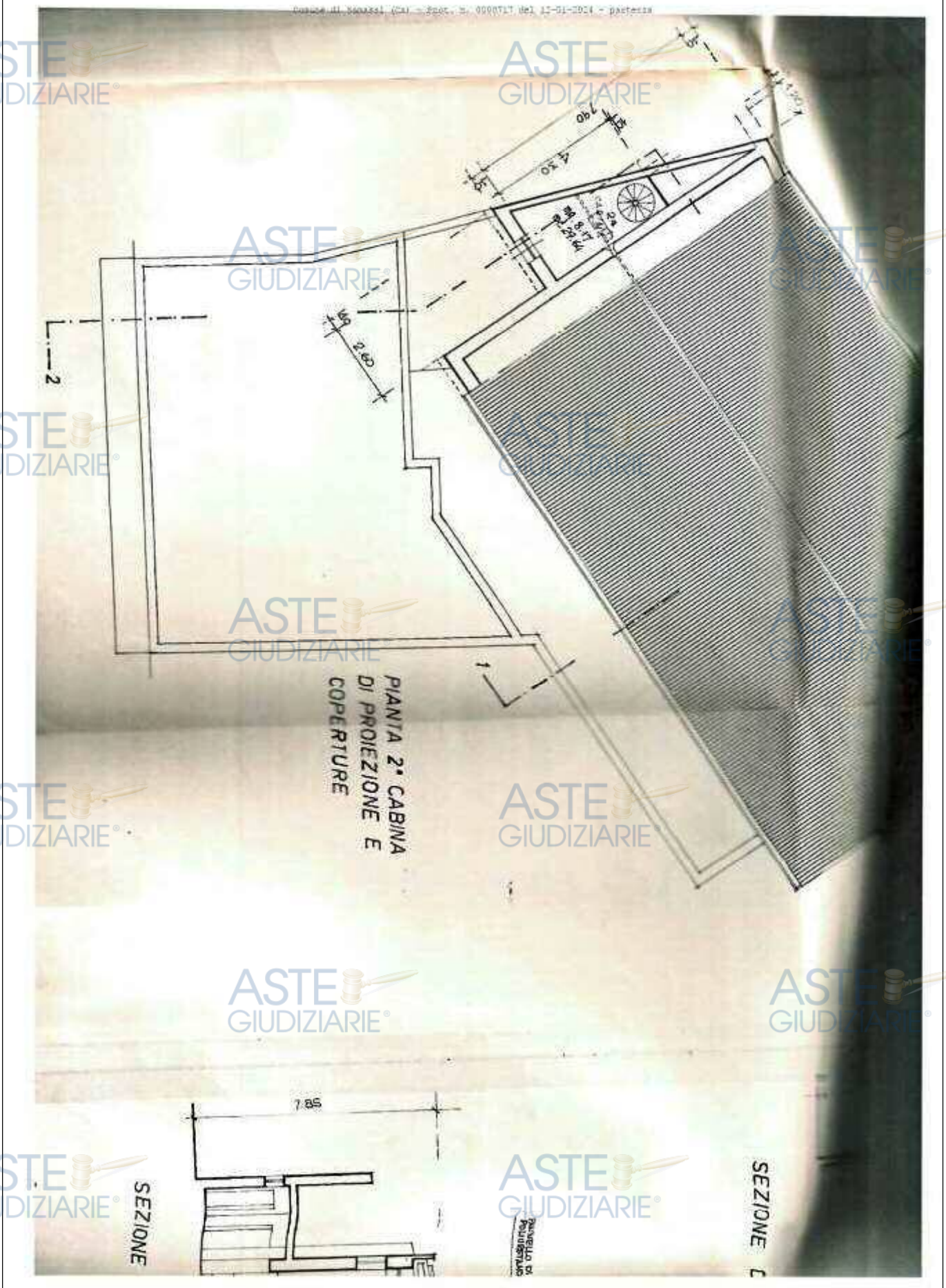
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

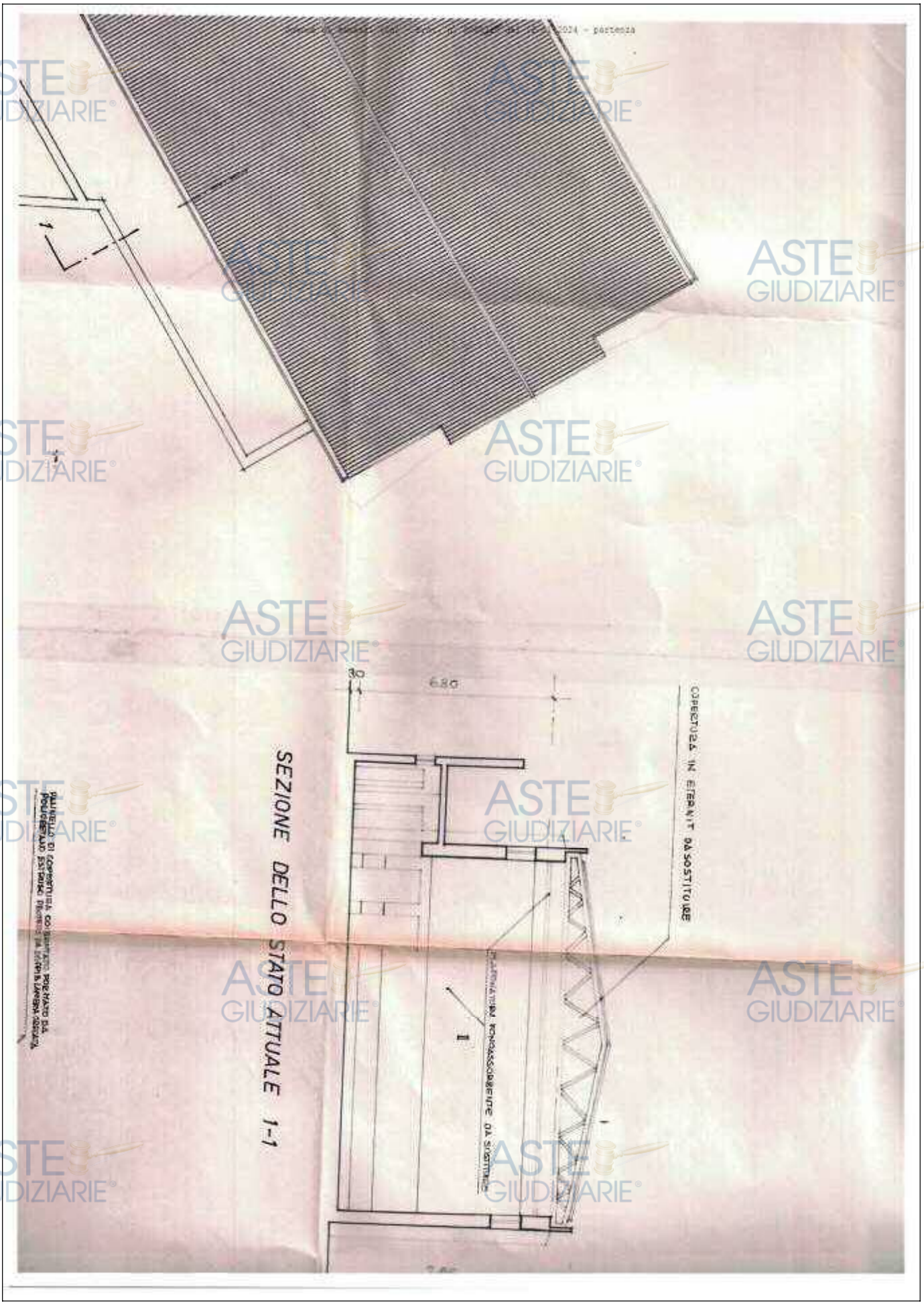


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

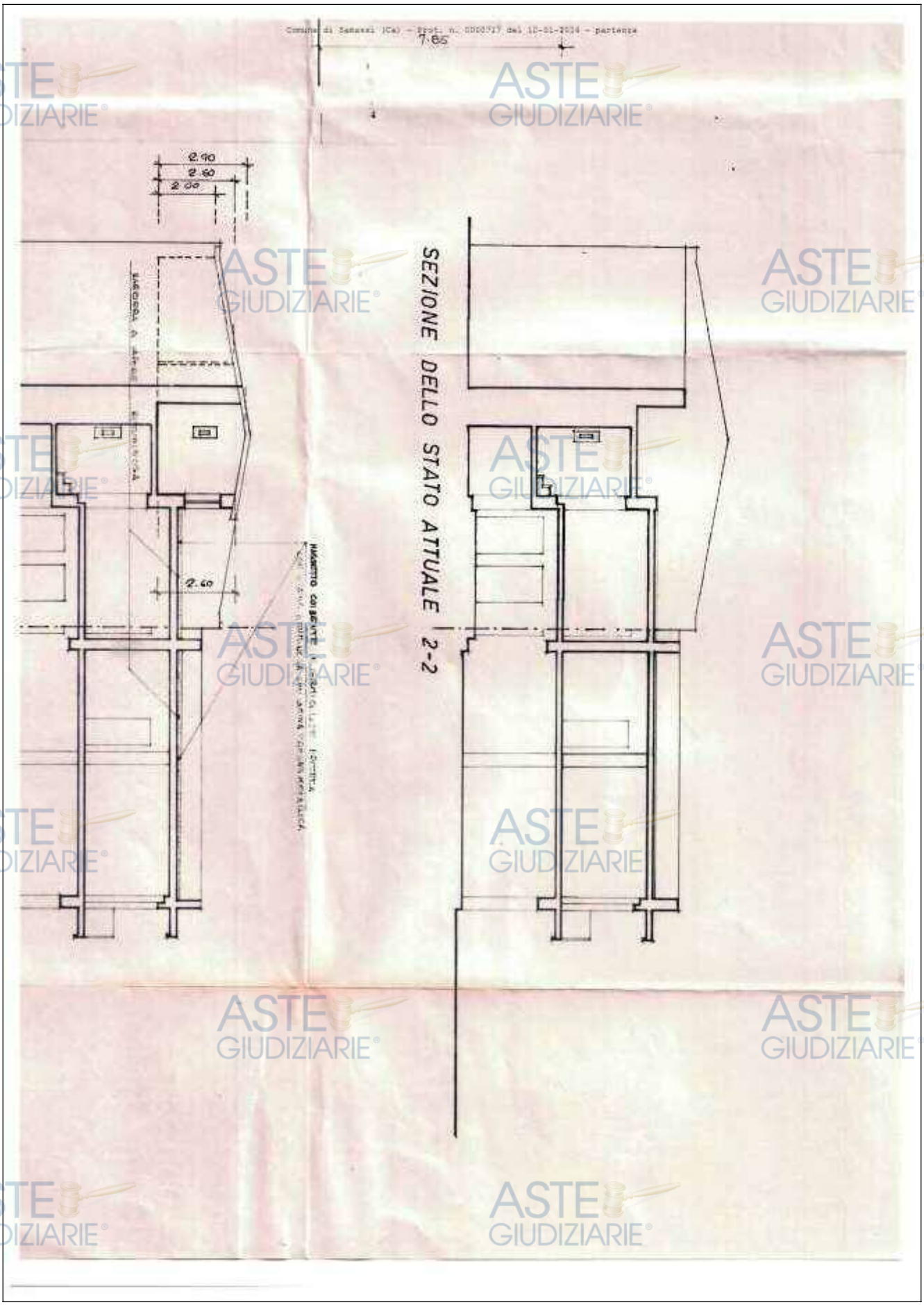
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



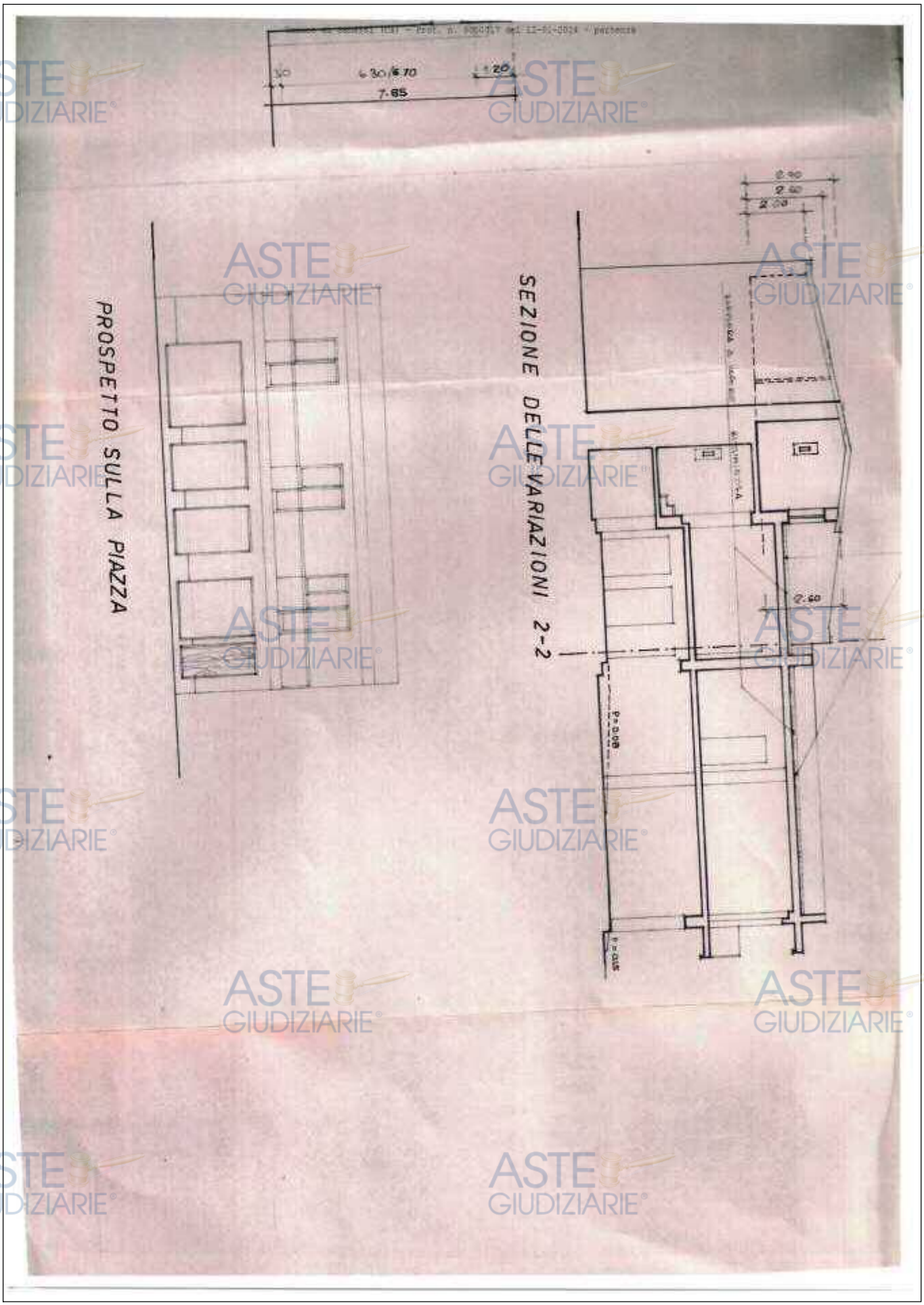
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



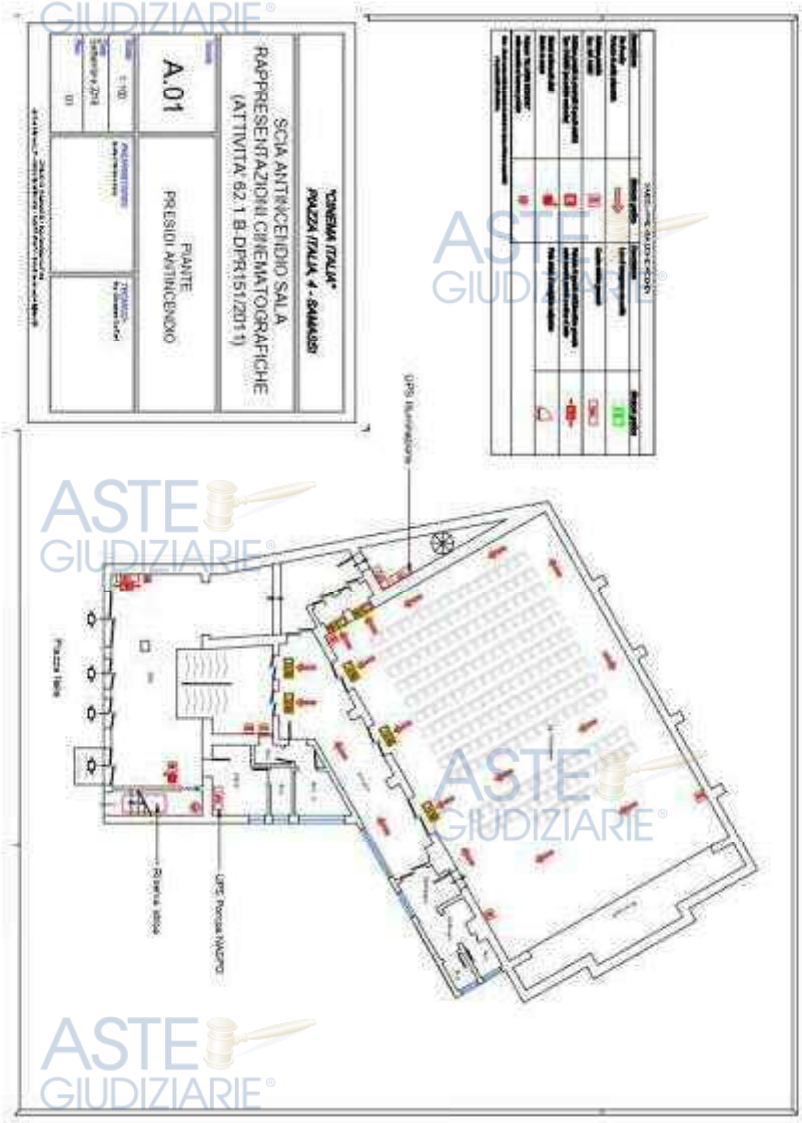
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: SAMASSI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	600	850	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: SAMASSI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	600	800	L	3	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

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

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256