

Studio Tecnico
Dott. Ing. Doriana Atzeni
Via Castiglione n. 76
09131 Cagliari
Tel - fax 070489894
doriatzeni@tiscali.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

**PERIZIA RELATIVA AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
ISCRITTO AL N° 111/2012 DEL RUOLO GENERALE
DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Creditore procedente:
Banca di Credito Sardo S.p.A.

Debitori:

[REDACTED]

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Ad evasione dell'incarico professionale, di cui al verbale di giuramento C.T.U. Cron. 3932 R.Es. n° 111/2012 del 12.07.2013, conferito dal Giudice dell'esecuzione Dott. Stefano Greco, la sottoscritta Dott. Ing. Doriana Atzeni, con studio professionale in Cagliari via Castiglione 76, iscritta all'Albo degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 3980, previo accertamento dello stato dei luoghi effettuato in data 18.02.2014, 21.02.2014, 25.02.2014, 07.03.2014, 10.12.2014 e di indagini e rilievi relativi all'immobile in esame presso gli uffici comunali e catastali, espone come appresso il risultato delle proprie operazioni, in risposta ai seguenti quesiti oggetto d'incarico:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 3 DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisi moris causa non trascritti.
- 2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...);
- 3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) Proceda, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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'illegittimo sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D.Lgs 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'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 danaro; 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 o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile; dispone inoltre che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti; allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi); allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- c) depositi, quaranta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- d) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;
- e) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Si fa presente anticipatamente che, al fine di facilitare la lettura della relazione di perizia, questa è stata suddivisa nei seguenti capitoli, inerenti ciascuno un gruppo omogeneo di immobili oggetto del pignoramento, **tutti ubicati in Comune di Calasetta:**

- A) fabbricati e terreni, proprietà [redacted] per la quota pari a 1/4 (da pag. 5 a pag. 26):
- 1) abitazione indipendente in via Roma n. 39
 - 2) lotto di terreno agricolo in località "Canale Ergin"
 - 3) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia"
 - 4) rudere in via Sant'Antioco n. 68
- B) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia", proprietà [redacted] per la quota pari all'intero (da pag. 27 a pag. 33);
- C) appartamento in via Siciliani n. 18, proprietà [redacted] per la quota pari all'intero (da pag. 34 a pag. 41);
- D) fabbricati, proprietà [redacted] per la quota pari a 11/90 (da pag. 42 a pag. 56):
- 1) abitazione indipendente in via Solferino n. 96
 - 2) locale di sgombero utilizzato come abitazione in località "Canale"
- E) lotti di terreno agricolo, proprietà [redacted] (da pag. 57 a pag. 72):
- 1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in località "Tupei" per la quota pari a 1/15 ciascuna;
 - 2) lotto di terreno agricolo in località "Tupei" per la quota pari a 2/15 ciascuna;
- F) abitazione indipendente in via Piemontesi n. 41, proprietà [redacted] per la quota pari all'intero (da pag. 73 a pag. 81).

In ciascun capitolo si darà risposta ai quesiti posti relativamente agli immobili interessati.

A) fabbricati e terreni, proprietà  per una quota pari a $\frac{1}{4}$.

- 1) abitazione indipendente in via Roma n. 39
- 2) lotto di terreno agricolo in località "Canale Ertgiu"
- 3) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia"
- 4) rudere in via Sant'Antioco n. 18

Quesito n. 1: Verifica della documentazione di cui all'art. 567-2° comma del c.p.c; elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli nei 20 anni precedenti la trascrizione dell'atto di pignoramento

(Risposta valida per tutti gli immobili del presente capitolo A)

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa ed ha consentito l'elaborazione del seguente elenco di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli relativo agli immobili in esame, la cui trascrizione dell'atto di pignoramento è avvenuto in data 29.03.2012:

Trascrizioni

- 29.03.2012: Trascrizione ai numeri 6857 part. e 8588 gen. di verbale di pignoramento del 27.02.2012 rep. 78/2012 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari sugli immobili, tra gli altri beni, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 377 sub 1 e mappale 529, al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 95-230-231-233-96-98-148-150-151-154-220-232-234, al Foglio 11 mappale 4-5-6-8, al Foglio 21 mappale 85-272 ed al Foglio 1 mappale 1225, di proprietà di [REDACTED] per una quota pari a 1/4 ciascuna;
- 24.08.2009: Trascrizione all'Ufficio del Registro di Iglesias di denuncia modificativa di successione n. 11 vol. 639 in morte di [REDACTED] ai numeri 19794 part. e 27589 gen. a favore dei quattro figli (tra cui il sig. [REDACTED] che ereditano la quota spettante alla decuius pari:
 - a 4/12 dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 377 sub 1 graffato al mappale 529;
 - a 16/24 dell'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale 1225;
 - a 4/12 degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 95-230-231-233-96-98-148-150-151-154-220-232-234, al Foglio 11 mappale 4-5-6-8;
 - all'intero degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 21 mappale 85-272.
- 24.08.2009: Trascrizione all'Ufficio del Registro di Iglesias di denuncia modificativa di successione n. 34 vol. 529 in morte di [REDACTED] ai numeri 8522part. e 10686 gen. a favore della coniuge [REDACTED] e quattro figli (tra cui il sig. [REDACTED] che ereditano la quota spettante al decuius pari:
 - all'intero dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 377 sub 1 graffato al mappale 529, degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 96-98-150-151-154-220-232-234, al Foglio 11 mappale 4-5-6-8.
- 17.08.2009: Trascrizione all'Ufficio del Registro di Iglesias di denuncia modificativa di successione n. 11 vol. 639 in morte di [REDACTED] ai numeri 18686 part. e 26461

gen. a favore dei quattro figli (tra cui il sig. [REDACTED] che ereditano la quota spettante alla decuius pari:

- a 2/18 dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 377 sub 1 graffato al mappale 529;

- a 16/24 dell'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale 1225;

- a 2/18 degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 96-98-148-151-154-220-232-234, al Foglio 11 mappale 4-5-6-8;

- a 4/12 degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 95-230-231-233;

- a 1/18 dell'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 150;

- all'intero degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 21 mappale 85-272.

- 17.08.2009: Trascrizione all'Ufficio del Registro di Iglesias di denuncia modificativa di successione n. 34 vol. 529 in morte di [REDACTED] ai numeri 8522 part. e. 10686 gen. a favore della coniuge [REDACTED] e quattro figli (tra cui il sig. [REDACTED] che ereditano la quota spettante al decuius pari:

- a 1/3 dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 377 sub 1 graffato al mappale 529, degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 96-98-150-151-154-220-232-234, al Foglio 11 mappale 4-5-6-8.

- 26.08.2003: Trascrizione all'Ufficio del Registro di Iglesias di denuncia di successione n. 11 vol. 639 in morte di [REDACTED] ai numeri 23169 part. e 32473 gen. a favore dei quattro figli (tra cui il sig. [REDACTED] che ereditano la quota spettante alla decuius pari:

- a 32/72 dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 377 sub 1 graffato al mappale 529;

- a 16/24 dell'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale 1225;

- a 4/12 degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 95-230-231-233-96-98-148-150-151-154-220-232-234, al Foglio 11 mappale 4-5-6-8;

- all'intero degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 21 mappale 85-272.

- 08.05.1984: Trascrizione all'Ufficio del Registro di Iglesias di denuncia di successione n. 34 vol. 529 in morte di [REDACTED] ai numeri 8522 part. e 10686 gen. a favore della coniuge [REDACTED] e quattro figli (tra cui il sig. [REDACTED] che ereditano la quota spettante al decuius pari:

- a 5/6 dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 377 sub 1 graffato al mappale 529 con diritto di passaggio sul mappale 367 ed annesso cortile di mq 10 parte del mappale 366;

- a 1/2 dell'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale 1225;

- all'intero degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 95-230-231-233-96-98-148-150-151-154-220-232-234, al Foglio 11 mappale 4-5-6-8.
- 16.01.1959: Trascrizione ai numeri 598 part. e 667 gen. di atto di compravendita rogato dal notaio Antonino Loi in data 21.12.1958 rep. 11198 a favore di [REDACTED] di terreno in località Canale Ergiu distinto al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 87/b (oggi 272), 86 (escluso dal pignoramento) e 85.

Iscrizioni

- 06.10.2011: Iscrizione di ipoteca giudiziale ai numeri 5300 part. e 29629 gen. per decreto ingiuntivo del 19.09.2011 rep. 3165/2011 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari per un capitale di €. 437.724,04 garantito da ipoteca di €. 480.000,00 sugli immobili, tra gli altri beni, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 377 sub 1 e mappale 529, al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 95-230-231-233-96-98-148-150-151-154-220-232-234, al Foglio 11 mappale 4-5-6-8, al Foglio 21 mappale 85-272 ed al Foglio 1 mappale 1225, di proprietà [REDACTED] per una quota pari a 1/4, in qualità di fideiussore per il finanziamento di lire 926.800.000 concesso dalla Banca CIS SpA (ora divenuta Banca di Credito Sardo SpA) concesso alla "[REDACTED]" in data 22/06/2001.

In sintesi, tenuto conto delle trascrizioni sopra riportate

- per l'immobile 1) abitazione indipendente sita in via Roma n. 39, la quota del pignorato è pari a:

$$1 \times (2/3) \times (1/4) \text{ dal padre} + (4/12) \times (1/4) \text{ dalla madre} = 2/12 \text{ dal padre} + 1/12 \text{ dalla madre} = 1/4;$$

- per l'immobile 2) lotto di terreno in località "Canale Ergiu", per una parte, distinta al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 95, 230, 231, 233, 96 con fabbricato rurale, 98, 148, 154, 220, 150, 151, 232, 234, la quota del pignorato è pari a:

$$1 \times (2/3) \times (1/4) \text{ dal padre} + (4/12) \times (1/4) \text{ dalla madre} = 2/12 \text{ dal padre} + 1/12 \text{ dalla madre} = 1/4;$$

per l'altra parte, distinta al Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 85 e 272, la quota del pignorato è pari a:

$$1/4 \text{ dalla madre} = 1/4;$$

- per l'immobile 3) lotto di terreno in località "Cussorgia", la quota del pignorato è pari a:

$$1 \times (2/3) \times (1/4) \text{ dal padre} + (4/12) \times (1/4) \text{ dalla madre} = 2/12 \text{ dal padre} + 1/12 \text{ dalla madre} = 1/4;$$

- per l'immobile 4) rudere sito in Via Sant'Antioco n. 68, la quota del pignorato è pari a:

$$(1/2) \times (2/3) \times (1/4) \text{ dal padre} + (16/24) \times (1/4) \text{ dalla madre} = 2/24 \text{ dal padre} + 4/24 \text{ dalla madre} = 1/4$$

e **non 1/6 come erroneamente indicato nel verbale di pignoramento.**

Per l'identificazione dei beni sono stati allegati gli stralci di mappa catastale del foglio 1, del foglio 11 e del foglio 21 del Comune di Calasetta (vedi allegato n. 1A).

Quesito n. 2 : Descrizione degli immobili pignorati

1) abitazione indipendente in via Roma n. 39

a) Caratteristiche generali della località di ubicazione degli immobili

L'immobile in esame è ubicato in **Comune di Calasetta in via Roma n. 39**, dunque si trova al centro del paese ed è costituito da una vecchia abitazione con annesso cortiletto.

L'immobile ricade in un lotto di terreno inquadrato nel vigente Piano di Fabbricazione comunale (di seguito P. di F.) come appartenente alla **zona urbanistica B – sottozona B1 zona di completamento intensivo** e inoltre ricade nell'isolato n. 60 del Piano Particolareggiato esteso alle zone A e B.

L'immobile è facilmente raggiungibile poiché la via Roma (in parte solo pedonale) è la strada centrale del paese.

Nelle immediate vicinanze sono presenti infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, ambulatori, banche, scuole, ecc), nonché servizi di vicinato (bar, supermercato, ristorante).

b) Dati catastali e superfici

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del **Comune censuario di Calasetta** ed i dati catastali, rilevati dalla ricevuta di avvenuta denuncia di variazione effettuata in data 11/04/2014, sono di seguito riportati:

Foglio 1 mappale 377 subalterno 1 graffato al mappale 529; categoria: A/4; classe: 1; consistenza: 4,5 vani; sup. cat.: 78 mq; rendita: Euro 158,04; ubicazione: via Roma n. 39; piano T.

Per un'opportuna individuazione dell'immobile è stato allegato lo stralcio del Foglio 1 del Catasto Terreni.

Per quanto riguarda le superfici calpestabili, la superficie utile interna è pari a mq 56,20, la superficie utile non residenziale del cortiletto è pari a mq 7,73, dove è ubicata una latrina avente superficie utile interna è pari a mq 1,64.

Per chi guarda il fabbricato interessato dalla via Roma, esso confina a sinistra il mappale 376, a destra con via Magenta e posteriormente con il mappale 5324.

c) Descrizione degli immobili: caratteristiche costruttive e di finitura

Il bene immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento viene descritto di seguito (vedi allegati n. 2A e n. 6A).

L'unità immobiliare consiste in una **vecchia abitazione indipendente con piccolo cortile interno** sita al **piano terra** di un maggior fabbricato realizzato su due livelli fuori terra ad angolo tra la via Roma e la via Magenta.

Varcata la soglia del portoncino d'ingresso in via Roma n. 39, si accede ad un vano adibito a ingresso/soggiorno senza ulteriori aperture (oltre quella del portoncino d'ingresso) da cui si accede ad una cucina ed ad un altro vano attiguo non appartenente catastalmente all'unità immobiliare in oggetto, essendo accatastata al subalterno 3 del mappale 377 ed intestato ad altra ditta.

Dalla cucina è possibile uscire da una portafinestra nel cortiletto interno. Il cortiletto, di dimensioni ridotte accentuate dal fatto che esso è perimetrato da costruzioni di maggiore altezza, è comunicante tramite una porticina in legno con altro cortile di diversa proprietà, sul quale l'immobile in esame vanta diritto di passaggio a suo favore. Nel cortiletto è stata realizzata una latrina, di altezza interna pari a mt. 2,10, ed è stata posizionata una piccola riserva idrica su due muricci di blocchetti.

All'interno, dalla cucina è possibile accedere ad un vano senza finestre che funge da disimpegno tra la cucina stessa e la camera da letto. Da quest'ultima, dotata di una finestra posta sul prospetto di via Magenta, è possibile accedere all'immobile censito al subalterno 3 (escluso dal pignoramento), che consiste in un vano con ingresso indipendente da via Roma, censito catastalmente come negozio (C1), ma di fatto utilizzato come locale di abitazione a supporto del subalterno 1 in esame.

La quota del pavimento dell'immobile è inferiore alla quota della sistemazione stradale e del cortiletto interno e, quindi, sia per poter entrare in casa dalla strada che per uscire dalla cucina in cortile, occorre superare un dislivello di due gradini.

Per quanto riguarda le altezze interne dei vani, la stanza d'ingresso ha un'altezza pari a 3,28 m, mentre gli altri vani hanno un'altezza pari a 3,45 m, essendoci un gradino interno tra l'ingresso/soggiorno e la cucina.

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura portante ed i solai piani sono del tipo lacro-cementizi.

L'unità immobiliare è completamente intonacata e tinteggiata sia all'interno che all'esterno.

Tutti i locali interni ed il cortiletto sono pavimentati con vecchie mattonelle in ceramica e marmette, di diverso tipo e colore a seconda dei locali, senza battiscopa.

I davanzali e le soglie sono in materiale lapideo.

La cucina ha le pareti piastrellate per un'altezza pari a 1,80 m dal pavimento solo nella porzione in cui si trova la cappa di un camino e i lavelli.

Le porte interne sono in legno tamburato ad anta cieca.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici e scurini; la camera da letto al posto degli scurini ha dei portelloni in legno.

I locali interni non sono tutti adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente, poiché il disimpegno non è dotato di finestre e la camera da letto è dotata di superficie finestrata inferiore ad 1/8 della superficie utile del vano.

Oltre all'impianto elettrico e di illuminazione, l'immobile è dotato di allaccio idrico nel livello della cucina (ma non di allaccio fognario) e di allaccio fognario nella latrina per lo scarico del wc. Non sono presenti altri impianti

L'unità immobiliare si trova nel suo complesso in **mediocre stato di manutenzione**.

Non esiste il certificato di agibilità.

2) lotto di terreno agricolo in località "Canale Ergiu"

a) *Caratteristiche generali della località di ubicazione degli immobili*

Il lotto di terreno in esame è ubicato in Comune di Calasetta nella località denominata "Canale Ergiu", ben distante dal centro abitato del Comune di Calasetta; ad esso si arriva percorrendo la Strada Provinciale 76 in direzione Calasetta – località Mercuri (strada lato ovest dell'isola di Sant'Antioco) e svoltando a sinistra in una strada vicinale (vedi allegato n. 5A).

Nelle immediate vicinanze non sono presenti infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, ambulatori, banche, scuole, ecc...), né sono presenti servizi di vicinato (bar, supermercato, ristorante). Il terreno è raggiungibile dal centro abitato di Calasetta esclusivamente con mezzi privati.

b) *Dati catastali e superfici*

Questo lotto di terreno è censito al Catasto Terreni nel Comune censuario di Calasetta al Foglio 21 ed i dati catastali, rilevati dalle visure effettuate in data 04.10.2013, 07.10.2013, 08.08.2013 e 30.08.2013 sono di seguito riportati (vedi allegato n. 1A, n. 2A e n. 5A):

- *mappale 95*

qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 2160; reddito dominicale: Euro 1,23; reddito agraria: Euro 31,12;

- *mappale 230*

qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 460; reddito dominicale: Euro 0,26; reddito agraria: Euro 0,24;

- *mappale 231*

porzione AA: qualità: vigneto; classe: 3; superficie: mq 170; reddito dominicale: Euro 0,48; reddito agraria: Euro 0,31;

porzione AB: qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 2000; reddito dominicale: Euro 1,14; reddito agraria: Euro 1,03;

- *mappale 233*

qualità: *paseolo cespugliato*; classe: *U*; superficie: *mq 310*; reddito dominicale: *Euro 0,03*;
reddito agraria: *Euro 0,02*;

- *mappale 96*

qualità/classe: *fabbricato rurale*; superficie: *mq 10*;

- *mappale 98*

porzione AA: qualità: *vigneto*; classe: *3*; superficie: *mq 90*; reddito dominicale: *Euro 0,23*;
reddito agraria: *Euro 0,16*;

porzione AB: qualità: *semintivo*; classe: *3*; superficie: *mq 1300*; reddito dominicale: *Euro 0,74*;
reddito agraria: *Euro 0,67*;

- *mappale 642 (derivato da parte del mappale 150 di mq 1230)*

qualità: *semintivo*; classe: *3*; superficie: *mq 1200*; reddito dominicale: *Euro 0,68*; reddito
agrario: *Euro 0,62*;

- *mappale 643 (derivato dalla fusione del mappale 641 di mq 30 (a sua volta parte del mappale 150) e del mappale 640 di mq 65 (a sua volta derivato dal mappale 148 di mq 65)*

qualità/classe: *ente urbano*; superficie: *mq 95*, al Catasto Fabbricati risulta accatastato come
categoria: *C/2*, classe: *1*; consistenza: *55 mq*; Rendita: *Euro 102,26*; Indirizzo: *località
Canale Ergiu snc PT*;

- *mappale 151*

porzione AA: qualità: *vigneto*; classe: *3*; superficie: *mq 130*; reddito dominicale: *Euro 0,37*;
reddito agraria: *Euro 0,23*;

porzione AB: qualità: *semintivo*; classe: *3*; superficie: *mq 2100*; reddito dominicale: *Euro 1,19*;
reddito agraria: *Euro 1,08*;

- *mappale 154*

qualità: *pascolo cespugliato*; classe: *U*; superficie: *mq 9735*; reddito dominicale: *Euro 1,01*;
reddito agraria: *Euro 0,50*;

- *mappale 220*

qualità: *semintivo*; classe: *3*; superficie: *mq 3630*; reddito dominicale: *Euro 2,06*; reddito
agraria: *Euro 1,87*;

- *mappale 232*

qualità: *pascolo cespugliato*; classe: *U*; superficie: *mq 830*; reddito dominicale: *Euro 0,09*;
reddito agraria: *Euro 0,04*;

- *mappale 234*

qualità: *pascolo cespugliato*; classe: *U*; superficie: *mq 2675*; reddito dominicale: *Euro 0,28*;
reddito agraria: *Euro 0,14*;

- *mappale 85*

qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 3980; reddito dominicale: Euro 2,26; reddito agraria: Euro 2,06;

- mappale 272

qualità: pascolo cespugliato; class: U; superficie: mq 83.420; reddito dominicale: Euro 8,62; reddito agraria: Euro 4,31;

c) *Descrizione degli immobili: caratteristiche costruttive e di finitura*

Il bene immobiliare viene descritto di seguito (vedi allegati n. 5A e n. 6A).

Trattasi di vasto lotto di terreno, avente complessivamente una superficie catastale di mq 114.295, anche se le particelle catastali che lo costituiscono non sono tutte contigue. Per potervi accedere occorre necessariamente attraversare i lotti di terreno distinti ai mappali 76 e 77, estranei al pignoramento. Esso è variegato nella sua morfologia in quanto per una parte minore si presenta pressoché pianeggiante, facilmente favorevole anche con mezzi meccanici e quindi è la porzione di terreno che si presta per le sue caratteristiche ad essere coltivato; la maggior parte del terreno invece si presenta con andamento più scosceso con presenza di parti rocciose e ricca di cespugli ed arbusti, che la rendono non idonea ad essere coltivata. Le diverse porzioni sono facilmente individuabili nelle immagini satellitari allegate (vedi allegato n. 5A).

Per l'identificazione dei suoi confini si veda l'unione degli stralci mappa del foglio 21 (vedi allegato n. 5A).

All'interno del lotto di terreno si trovano due fabbricati rurali, di cui uno inagibile ridotto a rudere, ma di cui si vedono ancora parzialmente le pareti (accatastato al NCEU al F. 21 mappale 643), l'altro praticamente oramai inesistente (accatastato come fabbricato rurale al Catasto Terreni al F. 21 unappale 96).

3) **Lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia"**

a) *Caratteristiche generali della località di ubicazione degli immobili*

Il lotto di terreno in esame è ubicato in Comune di Calasetta nella località denominata "Cussorgia" (via Stagnetti), non distante dal centro abitato del Comune di Calasetta; ad esso si arriva percorrendo la Strada Statale 126 dir in direzione Calasetta – Sant'Antioco e svoltando a sinistra in una strada vicinale (vedi allegato n. 5A).

Nelle immediate vicinanze non sono presenti infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, ambulatori, banche, scuole, ecc), nè sono presenti servizi di vicinato (bar, supermercato, ristorante). Il terreno è raggiungibile dal centro abitato di Calasetta esclusivamente con mezzi privati.

b) Dati catastali e superfici

Questo lotto di terreno, oggetto del pignoramento, è censito al Catasto Terreni nel Comune censuario di Calasetta al Foglio 11 ed i dati catastali, rilevati dalle visure effettuate in data 7.10.2013 e 11.10.2013, sono di seguito riportati (vedi allegati n. 1A, n. 2A e n. 5A):

- mappale 4

qualità: vigneto; classe: 2; superficie: mq 1885; reddito dominicale: Euro 12,17; reddito agraria: Euro 8,27;

- mappale 5

qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 2220; reddito dominicale: Euro 1,26; reddito agraria: Euro 1,15;

- mappale 6

porzione AA: qualità: seminativo; classe: 2; superficie: mq 4215; reddito dominicale: Euro 3,27; reddito agraria: Euro 4,35;

porzione AB: qualità: vigneto; classe: 2; superficie: mq 500; reddito dominicale: Euro 3,23; reddito agraria: Euro 2,19;

- mappale 8

qualità: pascolo cespugliato; classe: U; superficie: mq 595; reddito dominicale: Euro 0,06; reddito agraria: Euro 0,03

c) Descrizione degli immobili: caratteristiche costruttive e di finitura

Il bene immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento viene descritto di seguito (vedi allegato n. 5A e allegato n. 6A).

Trattasi di lotto di terreno avente complessivamente una superficie catastale di mq 9.415, anche se le particelle catastali che lo compongono non sono tutte contigue. Infatti la particella 8 è separata dalle altre che invece sono adiacenti tra loro.

Esso è facilmente raggiungibile e visionabile in tutte le sue parti; pressoché pianeggiante, durante il sopralluogo si è rilevato come esso fosse per lo più ben tenuto e coltivato in parte a seminativo, in parte a vigneto, in parte coltivato con la messa a dimora di piante di ulivo e in minima parte lasciato incolto. Il fondo è irrigato nel mappale 8 (porzione prospiciente la strada vicinale principale) grazie ad un pozzo artesiano con impianto di sollevamento presenti sul posto.

I suoi confini sono ben individuabili, in quanto il mappale 8 confina direttamente con la strada vicinale principale e con i mappali 1 e 9, dai quali è separato con siepi e cespugli, mentre non esiste soluzione di continuità con il mappale 7, che, benché escluso dal pignoramento, appartiene alla stessa proprietà (famiglia [redacted]) con le medesime quote indivise degli altri mappali oggetto di pignoramento; la rimanente porzione di fondo, costituita dai mappali 4-5-6, è recintata con cespugli, siepi, rete metallica montata su paletti in calcestruzzo o in ferro lungo una stradina laterale di

penetrazione, che ricade al confine con altro foglio catastale, mentre gli altri confini laterali con i mappali 11-12-13 sono individuati da siepi ed alberature. Lungo la suddetta stradina di penetrazione è stato realizzato un ingresso a questa porzione di lotto di terreno con un cancello in metallo. La stessa stradina attraversando il mappale 5 lo divide di fatto in due parti.

4) rudere in via Sant'Antioco n. 68

a) Caratteristiche generali della località di ubicazione degli immobili

L'immobile in esame è ubicato in **Comune di Calasetta in via Sant'Antioco n. 68**, dunque si trova al centro del paese e consiste nel rudere di un vecchio fabbricato censito catastalmente come rimessa (C6).

L'immobile ricade in un lotto di terreno inquadrato nel vigente Piano di Fabbricazione comunale (di seguito P. di F.) come appartenente alla **zona urbanistica B – sottozona B1 zona di completamento intensivo** e inoltre ricade nell'isolato n. 19 del Piano Particolareggiato esteso alle zone A e B.

L'immobile è facilmente raggiungibile poiché è vicinissimo alla via Roma.

Nelle immediate vicinanze sono presenti infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, ambulatori, banche, scuole, ecc), nonché servizi di vicinato (bar, supermercato, ristorante).

b) Dati catastali e superfici

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è censita al Catasto Fabbricati del **Comune censuario di Calasetta** ed i dati catastali, rilevati dalla visura effettuata in data 08.08.2013, sono di seguito riportati:

Foglio 1 mappale 6488; categoria: C/6; classe: 2; consistenza: 42 mq; rendita: Euro 99,78; indirizzo: via Sant'Antioco n. 68; piano T.

Per un'opportuna individuazione nello stralcio di mappa catastale, si segnala che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato è censito al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale 6488.

Per quanto riguarda le superfici calpestabili, la superficie utile interna della rimessa è pari a mq 37,40, la superficie utile non residenziale del cortile posteriore è pari a mq 16,05, quella del cortile anteriore è pari a 61,99 mq, dove sono ubicati una tettoia con superficie non residenziale pari a mq 17,52, un basso manufatto con superficie non residenziale pari a 9,78 mq ed un recinto con superficie non residenziale pari a circa 4,38 mq.

Esso confina, per chi lo guarda da via Sant'Antioco, a destra con il mappale 600, a sinistra con il mappale 1226 e posteriormente con il mappale 1229.

c) Descrizione degli immobili: caratteristiche costruttive e di finitura

Il bene immobiliare viene descritto di seguito (vedi allegati n. 1A, n. 2A e n. 6A).

L'unità immobiliare consiste nel rudere di un vecchio fabbricato con cortile che si sviluppa al solo piano terra, ubicato in via Sant'Antioco n. 68. Il vecchio cancello d'ingresso è realizzato con due ante in legno, montato su un muro di recinzione in blocchi di pietra locale alto circa 1,80 metri, rinforzato nella parte superiore da una fila di blocchetti di calcestruzzo.

La costruzione principale è in muratura portante realizzata in blocchi di pietrame locale con solaio di copertura in legno e tegole oramai quasi del tutto crollato, tanto da rendere il fabbricato inagibile. A destra del lotto, si individuano due basse costruzioni realizzate anch'esse in pietrame, una con copertura in lastre di eternit, l'altra senza copertura.

Inoltre è stata coperta una piccola porzione di cortile con una tettoia in pannelli di eternit su struttura in traverse di legno appoggiate da una parte su pilastro di blocchetti di calcestruzzo e dall'altra incastrate nel muro del fabbricato principale e nel muro di confine posteriore.

I vecchi serramenti sono in legno.

L'unità immobiliare è inagibile ed in rovina.

Quesito n. 3: Conformità della descrizione attuale del bene a quella contenuta nel pignoramento

1) abitazione indipendente in via Roma n. 39

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n.2, i dati attuali del bene sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2) Lotto di terreno agricolo in località "Canale Ergiu"

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n.2, i dati attuali dei beni (dati catastali) sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento, ad eccezione:

- dei dati relativi alla particella distinta al Catasto Terreni al foglio 21 mappale 148 qualità fabbricato rurale, superficie 65 mq, che è stata soppressa per generare la particella 640, che a sua volta è stata soppressa per originare, insieme alla particella 641 di mq 30, la particella 643 di mq 95, passata poi al Catasto Fabbricati con tipo mappale n. 80301.1/2010 del 26.02.2010. In ogni caso, pur non corrispondendo a quelli attuali, i dati catastali hanno in precedenza individuato la particella;

- dei dati relativi alla particella distinta al Catasto Terreni al foglio 21 mappale 150, superficie 1230 mq, che è stata soppressa per generare le particelle 641 di mq 30 e 642 di mq 1200. Come si è detto sopra la particella 641 è stata poi accorpata alla particella 640 per originare il mappale 643, passato al Catasto Urbano con tipo mappale n. 80301.1/2010 del 26.02.2010. In ogni caso, pur non corrispondendo a quelli attuali, i dati catastali hanno in precedenza individuato la particella;

- dei dati relativi alla particella distinta al Catasto Terreni al foglio 21 mappale 85 che ha una superficie di 3980 mq e non di 10365 mq come invece indicato erroneamente nel verbale di pignoramento e nella sua trascrizione. Da verifiche effettuate, infatti, la misura di 10.365 mq deriva dalla somma della superficie di mq 3980 del mappale 85 (oggetto di pignoramento) e della superficie di mq 6385 del mappale 86 (escluso dal pignoramento), entrambi appartenenti agli stessi proprietari con le stesse quote e da medesima provenienza. Quindi, i dati catastali indicati in pignoramento sono parzialmente erronei ma consentono l'individuazione del bene.

3) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia"

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n.2, i dati attuali dei beni (dati catastali) sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

4) rudere in via Sant'Antioco n. 68

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n.2, i dati attuali del bene **non** sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento, poiché in esso il bene viene indicato come accatastato al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale 1225 di mq 160, particella che è stata soppressa per tipo mappale n.370091.1/2012 del 08/11/2012, dando origine al mappale 6488 del Foglio 1 del Catasto Fabbricati. Dunque i dati catastali contenuti nel verbale di pignoramento, pur non essendo conformi a quelli attuali, hanno in precedenza individuato il bene in oggetto.

Quesito n. 4: Aggiornamento planimetrie catastali

1) abitazione indipendente in via Roma n. 39

Visto che l'immobile era stato accatastato con accertamento d'ufficio senza planimetria, rilevato lo stato di consistenza dei luoghi, si è proceduto all'introduzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare agli atti (vedi allegato n. 2A).

2) lotto di terreno agricolo in località "Canale Etgiu"

Visto lo stato di consistenza dei luoghi, **non** occorrono correzioni delle planimetrie e delle mappe catastali delle unità immobiliari (vedi allegato n. 5A).

3) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia"

Visto lo stato di consistenza dei luoghi, **non** occorrono correzioni delle planimetrie e delle mappe catastali delle unità immobiliari (vedi allegato n. 5A).

4) rudere in via Sant'Antioco n. 68

Visto lo stato di consistenza dei luoghi, **non** occorre una correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare (vedi allegato n. 2A), anche se per la precisione, nella planimetria catastale non è rappresentato il recinto senza copertura ubicato nel cortile anteriore.

Quesito n. 5: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

1) abitazione indipendente in via Roma n. 39

Questa unità immobiliare, come già detto nella risposta al quesito n. 2, sorge in un lotto di terreno ricadente in zona urbanistica B e dunque l'utilizzazione residenziale è coerente con quella prevista dagli strumenti urbanistici.

2) lotto di terreno agricolo in località "Canale Ergiu"

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calasetta, questo lotto di terreno è inquadrato nel vigente P. di F. nel seguente modo:

- Foglio 21 mappali 95-233-96-98-220-232-234-85-272: **zona omogenea E - zona agricola - sottozona E2** ("aree di primaria importanza anche in relazione alla funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni" in base al D.P.G.R. 03 agosto 1994 n° 228);
- Foglio 21 mappali 154-151-231-230-642-643: **zona omogenea E - zona agricola - sottozona E3** ("aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e scopi residenziali" in base al D.P.G.R. 03 agosto 1994 n° 228).

Tutti i terreni sono soggetti alle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Dunque, per quanto detto nella risposta al quesito n. 2, la loro utilizzazione è conforme a quella prevista nello strumento urbanistico.

3) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia"

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calasetta, questo lotto di terreno è inquadrato nel vigente P.U.C. nel seguente modo:

- Foglio 11 mappali 4-5-6-8: **zona omogenea E - zona agricola - sottozona E1** ("aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata" in base al D.P.G.R. 03 agosto 1994 n° 228);

Tutti i terreni sono soggetti alle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Dunque, per quanto detto nella risposta al quesito n. 2, la loro utilizzazione è conforme a quella prevista nello strumento urbanistico.

4) rudere in via Sant'Antioeo n. 68

Questa unità immobiliare, come già detto nella risposta al quesito n. 2, sorge in un lotto di terreno ricadente in zona urbanistica B e dunque l'utilizzazione a rimessa/deposito è coerente con quella prevista dagli strumenti urbanistici.

Quesito n. 6: Conformità alle autorizzazioni comunali

1) abitazione indipendente in via Roma n. 39

L'unità immobiliare in oggetto, come il maggior fabbricato di cui essa fa parte, è stata edificata ben prima del 1° settembre 1967, ad eccezione della lattina esterna presente nel cortiletto,

per la quale non si è reperita valida documentazione (per es. voli aerei in adeguata scala) atta a dimostrare la data della sua realizzazione.

2) lotto di terreno agricolo in località "Canale Ergiu"

Sul lotto di terreno non sono presenti manufatti e/o fabbricati per cui si sia reso necessario il rilascio di autorizzazioni/concessioni comunali, poiché quelli distinti ai mappali 643 e 96 del Foglio 21 sono stati realizzati prima della data del 1° settembre 1967.

3) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia"

Sul lotto di terreno non sono presenti manufatti e/o fabbricati per cui si sia reso necessario il rilascio di autorizzazioni/concessioni comunali.

4) rudere in via Sant'Antioco n. 68

L'unità immobiliare in oggetto è stata edificata ben prima del 1° settembre 1967. Per l'impossibilità di reperire valida documentazione (per es. voli aerei in adeguata scala) non è stato possibile riscontrare quando siano stati realizzati i manufatti esterni (manufatti bassi, tettoia).

Quesito n. 7: Vendita in più lotti

- 1) abitazione indipendente in via Roma n. 39
- 2) lotto di terreno agricolo in località "Canale Ergiu"
- 3) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia"
- 4) rudere in via Sant'Antioco n. 68

I lotti di vendita possono coincidere con i gruppi omogenei di immobili come sopra individuati.

Quesito n. 8: Proprietà dell'immobile

Tutti gli immobili analizzati in questo capitolo A della relazione peritale ed oggetto dell'atto di pigiuramento sono in comproprietà nel seguente modo:

_____ per la quota pari a 1/4
_____ per la quota pari a 1/4
_____ per la quota pari a 1/4
_____ per la quota pari a 1/4.

Quesito n. 9: Possesso dell'immobile

- 1) abitazione indipendente in via Roma n. 39

L'immobile è in possesso di tutti i comproprietari. Attualmente è disabitato.

- 2) lotto di terreno agricolo in località "Canale Ergiu"

Il lotto di terreno è in possesso del fratello [REDACTED], che esercita il lavoro di coltivatore diretto, come dichiarato dal Sig. [REDACTED] (vedi allegato n. 4A).

3) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia"

Il lotto di terreno è in possesso del fratello [REDACTED], che esercita il lavoro di coltivatore diretto, come dichiarato dal Sig. [REDACTED] (vedi allegato n. 4A).

4) rudere in via Sant'Antioco n. 68

L'immobile è in possesso di tutti i comproprietari. Attualmente è inutilizzato perché pericolante.

Quesito n. 10: Possesso dell'immobile da parte di coniuge separato o ex coniuge

Non ricade nel caso in esame.

Quesito n. 11: Esistenza di vincoli

1) abitazione indipendente in via Roma n. 39

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezione del fatto che esso ricade in area sottoposta a **vincolo di protezione di bellezze naturali** ai sensi del D.Lgs. del 22/01/2004 n° 42 e s.m.i. e urbanisticamente in zona urbanistica soggetta a Piano Particolareggiato, nonché a Piano Paesaggistico Regionale. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale, mentre grava sul confinante mappale 367 il diritto di passaggio a favore dell'immobile in oggetto.

2) lotto di terreno agricolo in località "Canale Ergiu"

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezione del fatto che esso ricade in area sottoposta a **vincolo di protezione di bellezze naturali** ai sensi del D.Lgs. del 22/01/2004 n° 42 e s.m.i., nonché a Piano Paesaggistico Regionale. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

3) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia"

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezione del fatto che esso ricade in area sottoposta a **vineolo di protezione di bellezze naturali** ai sensi del D.Lgs. del 22/01/2004 n° 42 e s.m.i., nonché a Piano Paesaggistico Regionale. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale, ad eccezione della stradina di penetrazione che attraversa il mappale 5 che permette il raggiungimento di altri lotti di terreni.

4) rudere in via Sant'Antioco n. 68

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezione del fatto che esso ricade in area sottoposta a **vineolo di protezione di bellezze naturali** ai sensi del D.Lgs. del 22/01/2004 n° 42 e s.m.i. e urbanisticamente in zona

urbanistica soggetta a Piano Particolareggiato, nonché a Piano Paesaggistico Regionale. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.



Quesito n. 12: Esistenza di diritti demaniali o usi civici

Per tutti gli immobili analizzati in questo capitolo A della relazione peritale ed oggetto dell'atto di pignoramento non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito n. 13: Valutazione del valore commerciale degli immobili

a) Considerazioni e criteri di stima

Per gli immobili:

- 1) abitazione indipendente in via Roma n. 39
- 2) lotto di terreno agricolo in località "Canale Ergiu"
- 3) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia"

Il criterio utilizzato per la valutazione degli immobili in esame è quello del più probabile *valore di mercato*; questo criterio permette di determinare il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che risulta essere funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Tale valutazione sarà qui elaborata attraverso il metodo di stima *sintetico - comparativo* che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche.

Il criterio ed il metodo utilizzati sono descritti nel libro "Estimo" di M. Orefice, Editore UTET 1984.

Per questo motivo dopo lo studio delle planimetrie e di quanto precedentemente esposto, ho accertato le quotazioni medie documentate dall'Osservatorio Immobiliare della C.C.I.A.A di Cagliari, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo.

b) Consistenza e valutazione del valore commerciale degli immobili

- 1) abitazione indipendente in via Roma n. 39

In base ai rilievi eseguiti sul posto, utilizzati anche per la planimetria catastale, ho computato la consistenza dell'immobile:

Tutti i vani interni 73,94 mq (superficie coperta lorda)

Cortile interno	7,73 mq	(superficie utile non residenziale)
Latrina	1,75 mq	(superficie coperta lorda), da demolire

Ai fini dell'ottenimento della superficie commerciale utilizzerò i seguenti coefficienti di destinazione d'uso:

abitazione	1.00
cortile e pertinenze	0.15

Quindi,

$$\text{totale superficie commerciale} = 73,94 \text{ mq} \times 1,00 + (7,73+1,75) \text{ mq} \times 0,15 = (73,94+2,42) \text{ mq} = 75,36 \text{ mq}$$

Ho accertato le quotazioni medie documentate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo e dunque, riferendomi alle indagini fatte, posso affermare che il valore di mercato da applicare a questo immobile è mediamente pari a 700,00 €/mq. Questo valore tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, esposizione, caratteristiche costruttive, età e stato di conservazione) dell'immobile. Per quanto riguarda invece la demolizione della latrina (la cui superficie di sedime di 1,75 mq è stata sommata alla superficie del cortiletto) i costi sono trascurabili.

Pertanto, *il valore di mercato dell'abitazione indipendente ubicata a Calasetta in via Roma n. 39, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1 mappale 377 subalterno 1 e mappale 529, per la totalità delle quote, in base al metodo di stima sintetico - comparativo, sarà:*

$$(75,36 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = \text{€. } 52.752,00 \text{ (cinquantaduemilasettecentocinquantadue/00)}$$

2) lotto di terreno agricolo in località "Canale Ergiu"

Ritenuto più idoneo alla valutazione del valore commerciale di questo lotto di terreno il criterio del valore di mercato, dopo lo studio delle mappe catastali, delle visure e di quanto precedentemente esposto, ho accertato le quotazioni medie documentate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo.

Riferendomi alle indagini fatte, posso affermare che il valore di mercato da applicare a questo lotto di terreno è pari a 0,50 €/mq, considerati la lontananza dal centro abitato, la morfologia del terreno mista e la qualità catastale "pascolo cespugliato" prevalente (quasi 85% del totale) rispetto alle altre.

Ricordando le superfici delle diverse particelle:

mappale 95: seminativo, superficie 2160 mq,

mappale 230: seminativo, superficie 460 mq,

mappale 231 porzione AA: vigneto, superficie 170 mq,

mappale 231 porzione AB: seminativo, superficie 2000 mq,
 mappale 233: pascolo cespugliato, superficie 310 mq,
 mappale 96: fabbricato rurale, superficie 10 mq,
 mappale 98 porzione AA: vigneto, superficie 90 mq,
 mappale 98 mappale AB: seminativo, superficie 1300 mq,
 mappale 642: seminativo, superficie 1200 mq,
 mappale 643: superficie 95 mq con fabbricato C/2 di 55 mq,
 mappale 154: pascolo cespugliato, superficie 9735 mq,
 mappale 220: seminativo, superficie 3630 mq,
 mappale 151 porzione AA: vigneto, superficie 130 mq,
 mappale 151 porzione AB: seminativo, superficie 2100 mq,
 mappale 232: pascolo cespugliato, superficie 830 mq,
 mappale 234: pascolo cespugliato, superficie 2675 mq,
 mappale 85: seminativo, superficie 3980 mq,
 mappale 272: pascolo cespugliato, superficie 83420 mq.

Quindi si ha:

Valore	di	mercato	=
(2160+460+170+2000+310+10+90+1300+95+9735+3630+310+2100+830+2675+3980+83420)			
mq x 0,40 €/mq = 114.295 mq x 0,50 €/mq =			€. 57.147,50.

Pertanto, *il valore di mercato del lotto di terreno in località "Canale Ergiu", distinto al Catasto Terreni al foglio 21 mappali 95-230-231-233-96-98-642-643-154-220-151-232-234-85-272, per la totalità delle quote, in base al metodo di stima sintetico - comparativo, è pari a €.* 57.147,50 (cinquantasettemilacentotrentasette/50).

(N.B.: le superfici di sedime dei fabbricati rurali ridotti a ruderi, che per le loro esiguità non incidono sul valore totale del bene, sono state inglobate nella sommatoria delle superfici dei terreni).

3) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia"

Ritenuto più idoneo alla valutazione del valore commerciale di questo lotto di terreno il criterio del valore di mercato, dopo lo studio delle mappe catastali, delle visure e di quanto precedentemente esposto, ho accertato le quotazioni medie documentate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo.

Riferendomi alle indagini fatte, posso affermare che il valore di mercato da applicare a questo lotto di terreno è pari a circa 2,00 €/mq, considerati la non lontananza dal centro abitato e l'accesso da strada vicinale e la morfologia del terreno, la presenza di adduzione idrica e la qualità catastale "seminativo" prevalente (68,35%) sulle altre.

Ricordando le superfici delle diverse particelle:

mappale 4: superficie 1885 mq,

mappale 5: superficie 2220 mq,

mappale 6 porzione AA: superficie 4215 mq,

mappale 6 porzione AB: superficie 500 mq,

mappale 8: superficie 595 mq,

quindi si ha:

Valore di mercato = $(1885+2220+4215+500+595)$ mq x 2,00 €/mq = 9415 mq x 2,00 €/mq = €.
18.830,00.

Pertanto, *il valore di mercato del lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia", distinto al foglio 11 mappali 4-5-6-8, per la totalità delle quote, in base al metodo di stima sintetico - comparativo, è pari a €. 18.830,00 (diciottomilaottocentotrenta/00).*

4) rudere in via Sant'Antioco n. 68

a) Considerazioni e criteri di stima

Per la valutazione dell'edificio rurale sarà utilizzato il criterio della stima del valore di trasformazione.

Il criterio della stima del valore di trasformazione valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Questo criterio si presta molto bene nel caso della stima di vecchi edifici e manufatti deteriorati, privi di qualità. Per questi edifici l'unica trasformazione possibile può essere quella regressiva della demolizione e del successivo reimpiego dell'area liberata dalle costruzioni preesistenti, in quanto la trasformazione è reputata certamente più proficua delle condizioni di fatto al momento della stima.

b) Consistenza e valutazione del valore commerciale degli immobili

Poichè il Piano Particolareggiato vigente nel Comune di Calasetta prevede la possibilità di ristrutturare il volume esistente, ma anche di ricostruire con indice di edificabilità massimo di 4,3 mc/mq, considerando che l'edificio rurale attuale ha uno scarso valore commerciale, ma chi ne ha la proprietà, possiede comunque un valore derivante dalle potenzialità edificatorie del lotto urbanistico, si procederà ad una valutazione del valore di trasformazione del fabbricato.

Espresso in formula tale metodo di stima si identifica come segue:

$$V_t = [V_m - (C_u + C_c + P)] / (1 + r)^n - C_d$$

dove:

- V_m è il più probabile valore di mercato dell'edificio costruibile nell'area, che tiene conto dell'ubicazione, del tipo di costruzione, del grado di finitura tecnologica e funzionale e delle

caratteristiche estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, comodità parcheggio, orientamento, luminosità, ecc.,)

- Cu è il costo degli onori concessori di urbanizzazione, variabili da comune a comune e riferiti alle superfici commerciali, che vengono calcolati in base ad apposite tabelle;
- Cc è il costo di costruzione dell'edificio che tiene conto del tipo di costruzione, dei materiali impiegati, del grado di finitura, comprese le spese di progettazione, direzione lavori e le spese generali;
- P è il profitto del costruttore, con aliquota di profitto variabile tra 10% e 25 % di Vm;
- r è saggio di rendimento del capitale industriale;
- n è il numero di anni che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'immobile;
- Cd è il costo di demolizione del vecchio edificio.

In base allo stralcio di mappa catastale, ho provveduto a computare la consistenza del lotto urbano su cui ricade l'immobile:

superficie del lotto urbano: 160,00 mq

La cubatura realizzabile nel lotto in base al Piano Particolareggiato è la seguente:

$160,00 \text{ mq} \times 4,30 \text{ mc/mq} = 688,00 \text{ mc}$.

Calcolati i seguenti parametri sulla base delle indagini fatte per le abitazioni di nuova realizzazione in zona urbana centrale di Calasetta:

$V_m = 688,00 \text{ mc} \times 600,00 \text{ €/mc} = \text{€} . 412.800,00$

$C_c = 688,00 \text{ mc} \times 400,00 \text{ €/mc} = \text{€} . 275.200,00$

$P = 18 \% \text{ €} . 412.800,00 = \text{€} . 74.304,00$

$C_u = \text{€} 5.000,00$

$C_d = \text{€} 10.000,00$

e considerato che $r = 0$ quando il valore attuale di beni analoghi si può supporre uguale a quello futuro, cioè quando si suppone che l'intera opera di trasformazione avvenga in modo istantaneo, come se il trasformatore – costruttore sostenesse al momento della stima l'intero esborso dei costi necessari alla trasformazione e che pertanto si possa fin da tale momento collocare il bene sul mercato ai prezzi vigenti, o come nel caso di un mercato immobiliare fermo come può esser quello di Calasetta, si ottiene:

$V_t = [412.900,00 - (5.000,00 + 275.200,00 + 74.304,00)] \text{ €} / (1+0)^2 - 10.000,00 \text{ €} = \text{€} . 48.396,00$

Quindi il valore di mercato, per la totalità delle quote di proprietà, dell'immobile situato a Calasetta in via Sant'Antioeo n. 68, rudere con terreno annesso, distinto al Catasto Urbano al Foglio 1 mappale 6488 (ex mappale 1225 del Catasto Terreni) è pari a € . 48.396,00 (euro quarantottomilatrecentonovantasci/00).

SINTESI

quesito	descrizione quesito	risposta
1	Verifica documentazione art 567 c.2 cpc	1), 2), 3) e 4) positiva, ma errore di valutazione quota per il 4)
2	Descrizione immobile	1) abitazione indipendente con cortiletto in via Roma n. 39 2) lotto di terreno agricolo in località "Canale Ergiti" 3) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia" 4) rudere in via Sant'Antioco n.
3	Conformità dati ad atto di pignoramento	1) sì 2) sì, ma alcuni dati variati, ma hanno in precedenza individuato le particelle; errore nella superficie di una particella 3) sì 4) no, ma i dati hanno in precedenza individuato la particella
4	Aggiornamento planimetrie catastali	1) effettuata 2), 3) e 4) non occorre
5	Conformità utilizzazione allo strumento urbanist.	1), 2), 3 e 4) conforme
6	Conformità alle autorizzazioni comunali	1) realizzato ante 1967 con probabile abuso nel cortile da demolire 2) ruderi realizzati ante 1967 3) no costruzioni 4) rudere realizzato ante 1967 con probabili abusi nel cortile da demolire
7	Vendita in più lotti	1), 2), 3 e 4) sì secondo l'analisi effettuato
8	Proprietà immobile	¼ ██████████, ¼ ██████████, ¼ ██████████, ¼ ██████████
9	Possesso immobile	1) disabitato, tutti i comproprietari 2) ██████████ 3) ██████████ 4) inagibile, tutti i comproprietari
10	Possesso immobile coniuge separato	non ricade
11	Esistenza vincoli	1) vincolo paesaggistico bellezze naturali, PP e PPR 2) vincolo paesaggistico bellezze naturali e PPR 3) vincolo paesaggistico bellezze naturali, PPR e servitù di passaggio sul mappale 5 4) vincolo paesaggistico bellezze naturali, PP e PPR
12	Esistenza diritti demaniali o usi civici	1), 2), 3 e 4) no
13	Valutazione immobili	1) €.52.752,00 2) €. 57.147,50 3) €. 18.830,00 4) €. 48.396,00

ALLEGATI

Del presente capitolo A fanno parte integrante i seguenti allegati:

Allegato n. 1A: Stralci di mappa catastale, planimetria e visura catastali;


Allegato n. 2A: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n. 3A: Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato n. 4A: Verbale d'accesso agli immobili;

Allegato n. 5A: Immagini satellitari tratte da Google Earth e unione fogli catastali per visione d'insieme dei lotti di terreno;

Allegato n. 6A: Documentazione fotografica.

B) lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia", proprietà 
per la quota pari all'intero.

Quesito n. 1: Verifica della documentazione di cui all'art. 567-2° comma del c.p.c.; elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli nei 20 anni precedenti la trascrizione dell'atto di pignoramento

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa ed ha consentito l'elaborazione del seguente elenco di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli relativo agli immobili in esame, la cui trascrizione dell'atto di pignoramento è avvenuto in data 29.03.2012:

Trascrizioni

- 29.03.2012: Trascrizione ai numeri 6857 part. e 8588 gen. di verbale di pignoramento del 27.02.2012 rep. 78/2012 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari sugli immobili, tra gli altri beni, distinti al Catasto Terreni al Foglio 5 mappali 530-528-372, di proprietà [redacted] per la quota pari all'intero;
- 21.02.1991: Trascrizione ai numeri 3637 part. e 4689 gen. di atto di divisione a rogito notaio Carlo De Magistris del 29.01.1991 rep. 9249, con il quale il sig. [redacted] diviene pieno ed esclusivo proprietario dei terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 5 mappali 530-528-372;
- 10.11.1982: Trascrizione all'Ufficio del Registro di denuncia di successione n. 81 vol. 512 in morte di [redacted] ai numeri 19422 part. e 23496 gen. a favore della coniuge [redacted] e tre figli (tra cui il sig. [redacted]) che ereditano la quota spettante al decuisus pari a 1/2 dei terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 5 mappale 369-368-372;

Iscrizioni

- 06.10.2011: Iscrizione di ipoteca giudiziale ai numeri 5300 part. e 29629 gen. per decreto ingiuntivo del 19.09.2011 rep. 3165/2011 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari per un capitale di €. 437.724,04 garantito da ipoteca di €. 480.000,00 sugli immobili, tra gli altri beni, distinti al Catasto Terreni al Foglio 5 mappali 530-528-372, di proprietà [redacted] per la quota pari all'intero, in qualità di fideiussore per il finanziamento di lire 926.800.000 concesso dalla Banca CIS SpA (ora divenuta Banca di Credito Sardo SpA) concesso alla "[redacted] a r.l." in data 22/06/2001.

Per l'identificazione dei beni è stato allegato lo stralcio di mappa catastale del foglio 5 del Comune di Calasetta (vedi allegato n. 1B).

Quesito n. 2 : Descrizione degli immobili pignorati

a) Caratteristiche generali della località di ubicazione degli immobili

Il lotto di terreno in esame è ubicato in Comune di Calasetta nella località denominata "Cussorgia", più precisamente in via Calasetta n° 13, non distante dal centro abitato del Comune di

Calasetta; ad esso si arriva percorrendo la Strada Statale 126 dir in direzione Calasetta – Sant'Antioco e svoltando a sinistra in una strada vicinale (vedi allegato n. 4B).

Nelle immediate vicinanze non sono presenti infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, ambulatori, banche, scuole, ecc), né sono presenti servizi di vicinato (bar, supermercato, ristorante). Il terreno è raggiungibile dal centro abitato di Calasetta esclusivamente con mezzi privati.

b) Dati catastali e superfici

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono censite al Foglio 5 del Catasto Terreni del Comune censuario di Calasetta ed i dati catastali, rilevati dalle visure effettuate in data 07.10.2013, sono di seguito riportati:

- mappale 530

qualità: vigneto; classe: 2; superficie: mq 622; reddito dominicale: Euro 14,02; reddito agraria: Euro 2,73;

- mappale 528

qualità: vigneto; classe: 2; superficie: mq 521; reddito dominicale: Euro 3,36; reddito agraria: Euro 2,29;

- mappale 372

qualità: vigneto; classe: 2; superficie: mq 2895; reddito dominicale: Euro 18,69; reddito agraria: Euro 12,71;

c) Descrizione degli immobili: caratteristiche costruttive e di finitura

I beni immobiliari oggetto dell'atto di pignoramento vengono descritti di seguito (vedi allegati n. 1B, n. 4B e n. 5B).

I tre mappali, oggetto di pignoramento, costituiscono (insieme al mappale 526 avente medesima proprietà ma escluso dal pignoramento) un unico fondo, al quale si accede da un cancello in ferro posto al numero civico 13 della strada denominata via Calasetta (o strada vicinale della Giunchea secondo la toponomastica catastale).

Il lotto di terreno è recintato lungo la strada con rete metallica sostenuta da paletti in ferro, mentre è delimitato lungo gli altri confini prevalentemente con siepi di fieno d'India, arbusti e recinzione in canne sorretta da paletti in calcestruzzo.

Esso confina a nord con i mappali 527 e 529, a est con i mappali 394, 366 e 393, a sud con la strada ed a ovest con altro mappale e con il suddetto mappale 526, con il quale, per quanto detto, non esiste soluzione di continuità o separazione di alcun tipo.

Varcato il cancello d'ingresso, montato in arretrato rispetto al margine della strada subito dopo un cavalcavosso, si entra nel fondo attraverso un viottolo interno, realizzato lungo il confine

ovest del mappale 372, che permette di arrivare fino al mappale 528, da cui è possibile poi raggiungere a destra il mappale 530 ed a sinistra il mappale 526.

Alla data del sopralluogo il mappale 372 si presentava incolto e trascurato, anche se intuibile la sua precedente sistemazione a giardino con palme, arbusti e piante di alto fusto.

Anche il mappale 530 si presentava non coltivato ma libero da arbusti e piante. In esso, vicino al confine con il mappale 372, inoltre è stato ubicato un serbatoio esterno di GPL a servizio dell'abitazione presente nel mappale 526.

Il mappale 528 invece si presentava coltivato con la messa a dimora di piante di agrumi.

Il lotto di terreno è dotato di impianto idrico allacciato alla rete comunale. La distribuzione dell'acqua è effettuata per mezzo di alcuni rubinetti ubicati nel fondo.

Quesito n. 3: Conformità della descrizione attuale del bene a quella contenuta nel pignoramento

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n.2, i dati attuali dei beni sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Quesito n. 4: Aggiornamento planimetrie catastali

Visto lo stato di consistenza dei luoghi, non occorre la correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare (vedi allegato n. 1B).

Quesito n. 5: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calasetta, questo lotto di terreno è inquadrato nel vigente P. di F. nel seguente modo:

- Foglio 5 mappali 530, 528, 372: zona omogenea E – zona agricola - sottozona E4 ("aree caratterizzate da presistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali" in base al D.P.G.R. 03 agosto 1994 n° 228).

Il lotto di terreno è soggetto alle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale. Dunque, per quanto detto nella risposta al quesito n. 2, la loro utilizzazione è conforme a quella prevista nello strumento urbanistico.

Quesito n. 6: Conformità alle autorizzazioni comunali

Sul lotto di terreno non sono presenti manufatti e/o fabbricati per cui si sia reso necessario il rilascio di autorizzazioni/concessioni comunali.

Quesito n. 7: Vendita in più lotti

Il lotto di terreno in esame costituisce un unico lotto di vendita. Ulteriori suddivisioni non sarebbero convenienti (vedi risposta al quesito n. 13).

Quesito n. 8: Proprietà dell'immobile

Gli immobili analizzati in questo capitolo B della relazione peritale sono di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota pari all'intero.

Quesito n. 9: Possesso dell'immobile

Gli immobili sono in possesso del Sig. [REDACTED]

Quesito n. 10: Possesso dell'immobile da parte di coniuge separato o ex coniuge

Non ricade nel caso in esame.

Quesito n. 11 : Esistenza di vincoli

Sugli immobili non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezione del fatto che esso ricade in area sottoposta a vincolo di protezione di bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. del 22/01/2004 n° 42 e s.m.i., nonché a Piano Paesaggistico Regionale. Inoltre i mappali 372 e 528 sono gravati dalla servitù di passaggio a favore dei mappali 530 e 526. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

Quesito n. 12: Esistenza di diritti demaniali o usi civici

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito n. 13: Valutazione del valore commerciale dell'immobile

a) Considerazioni e criteri di stima

Il criterio utilizzato per la valutazione dell'immobile in esame è quello del più probabile *valore di mercato*; questo criterio permette di determinare il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che risulta essere funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Tale valutazione sarà qui elaborata attraverso il metodo di stima *sintetico - comparativo* che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche.

Il criterio ed il metodo utilizzati sono descritti nel libro "Estimo" di M. Orefice, Editore UTET 1984.

Per questo motivo dopo lo studio delle planimetrie e di quanto precedentemente esposto, ho accettato le quotazioni medie documentate dall'Osservatorio Immobiliare della C.C.I.A.A di Cagliari, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo.

b) Consistenza e valutazione del valore commerciale dell'immobile

Ritenuto più idoneo alla valutazione del valore commerciale di questo lotto di terreno il criterio del valore di mercato, dopo lo studio delle mappe catastali, delle visure e di quanto precedentemente esposto, ho accertato le quotazioni medie documentate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo.

Riferendomi alle indagini fatte, posso affermare che il valore di mercato da applicare a questo lotto di terreno è pari a circa **2,50 €/mq**, considerati la non lontananza dal centro abitato, l'accesso da strada comunale asfaltata dotata di sottoservizi, la morfologia del terreno nonché la qualità agricola "vigneto".

Ricordando le superfici delle diverse particelle:

mappale 528: superficie 521 mq,

mappale 530: superficie 622 mq,

mappale 372: superficie 2895 mq,

quindi si ha:

Valore di mercato = $(521+622+2895) \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq} = 4038 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq} = \text{€. } 10.095,00$

Pertanto, *il valore di mercato del lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia", distinto al Catasto Terreni al foglio 5 mappali 528-530-372, per la totalità delle quote, in base al metodo di stima sintetico - comparativo, è pari a €. 10.095,00 (diecimilanovantacinque/00).*

SINTESI

quesito	descrizione quesito	risposta
1	Verifica documentazione art 567 c.2 cpc	positiva
2	Descrizione immobile	lotto di terreno agricolo in località "Cussorgia" via Calasetta 13
3	Conformità dati ad atto di pignoramento	si

4	Aggiornamento planimetrie catastali	non occorre
5	Conformità utilizzazione allo strumento urbanist.	conforme
6	Conformità alle autorizzazioni comunali	no costruzioni
7	Vendita in più lotti	no
8	Proprietà immobile	██████████ per quota 1/1
9	Possesso immobile	██████████
10	Possesso immobile coniuge separato	non ricade
11	Esistenza vincoli	vincolo paesaggistico bellezze naturali e PPR, con servitù di passaggio gravante sui mappali 372 e 528 a favore dei mappali 530 e 526.
12	Esistenza diritti demaniali o usi civici	no
13	Valutazione immobili	€.10.095,00

ALLEGATI

Del presente capitolo B fanno parte integrante i seguenti allegati:

Allegato n. 1B: Stralcio di mappa catastale e visure catastali;

Allegato n. 2B: Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato n. 3B: Verbale d'accesso agli immobili;

Allegato n. 4B: Immagini satellitari tratte da Google Earth

Allegato n. 5B: Documentazione fotografica.

C) Appartamento in via Siciliani n. 18, proprietà [REDACTED] a per la quota pari all'intero.

Quesito n. 1: Verifica della documentazione di cui all'art. 567-2° comma del c.p.c; elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli nei 20 anni precedenti la trascrizione dell'atto di pignoramento

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa ed ha consentito l'elaborazione del seguente elenco di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli relativo agli immobili in esame, la cui trascrizione dell'atto di pignoramento è avvenuto in data 29.03.2012:

Trascrizioni

- 29.03.2012: Trascrizione ai numeri 6857 part. e 8588 gen. di verbale di pignoramento del 27.02.2012 rep. 78/2012 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari sugli immobili, tra gli altri beni, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 1905 sub 3, di proprietà di [REDACTED] per la quota pari all'intero;
- 18.12.2002: Trascrizione di atto d'acquisto a rogito notaio Macciotta rep. 376305 del 09.12.2002, trascritto ai numeri part. 44951 e gen. 57172, della piena proprietà di appartamento distinto al Foglio 1 mappale 1905 sub 3 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- 20.08.1965: Trascrizione di atto d'acquisto a rogito notaio Scano rep. 1065 del 20.07.1965 trascritto ai numeri part. 10235 e gen. 12160, di terreno edificabile distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale 683/C a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

Iscrizioni

- 06.10.2011: Iscrizione di ipoteca giudiziale ai numeri 5300 part. e 29629 gen. per decreto ingiuntivo del 19.09.2011 rep. 3165/2011 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari per un capitale di €. 437.724,04 garantito da ipoteca di €. 480.000,00 sugli immobili, tra gli altri beni, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 1905 sub 3 di proprietà [REDACTED] in qualità di fideiussore per il finanziamento di lire 926.800.000 concesso dalla Banca CIS SpA (ora divenuta Banca di Credito Sardo SpA) concesso alla [REDACTED] in data 22/06/2001.
- 20.05.2003: Iscrizione di ipoteca volontaria ai numeri part. 2379 e gen. 20668 per atto di mutuo del 15.05.2003 rep. 7600 del notaio Enrico Ricetto a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma contro [REDACTED] per l'importo di euro 59.800,00;

Per l'identificazione del bene è stato allegato lo stralcio di mappa catastale del foglio 1 del Comune di Calasetta (vedi allegato n. 1C).

Quesito n. 2 : Descrizione dell'immobile pignorato

a) Caratteristiche generali della località di ubicazione dell'immobile

L'immobile in esame è ubicato in **Comune di Calasetta** in **via Siciliani n.18** ed è costituito da un **appartamento a piano primo** e da **una porzione di scala** in un maggior fabbricato per civili abitazioni realizzato su due livelli fuori terra più sottotetto ed edificato ad angolo con la via Regina Elena. Dunque si trova nel centro abitato del paese a pochi passi dalla centrale via Roma.

L'immobile ricade in un lotto di terreno inquadrato nel vigente Piano di Fabbricazione comunale (di seguito P. di F.) come appartenente alla **zona urbanistica B – sottozona B1** zona di **completamento intensivo** e inoltre ricade nell'isolato n. 106 del Piano Particolareggiato esteso alle zone A e B.

Nelle immediate vicinanze sono presenti infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, ambulatori, banche, scuole, ecc), nonché servizi di vicinato (bar, supermercato, ristorante).

b) Dati catastali e superfici

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è censita al Catasto Fabbricati del **Comune censuario di Calasetta** ed i dati catastali, rilevati dalla ricevuta di avvenuta denuncia di variazione effettuata in data 11/12/2014, sono di seguito riportati:

NCEU Foglio 1 mappale 1905 subalterno 3 categoria: A/2; classe: 5; consistenza: 5 vani; sup. cat.: 113 mq; rendita: Euro 296,96; indirizzo: via Siciliani n. 18 ; piano 1.

La superficie utile interna è pari a mq 92,20, la superficie utile non residenziale (balconi) è pari a mq 6,12.

c) Descrizione dell'immobile: caratteristiche costruttive e di finitura

Il bene immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento viene descritto di seguito (vedi allegati n. 1C, n. 2C e n. 5C).

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia confina con la via Piemontesi e con la via Regina Elena.

L'unità immobiliare consiste in un **appartamento per civile abitazione al piano primo** ed in una **porzione di rampa di scala** del maggior fabbricato.

Al primo piano si accede esclusivamente da un vano scala ad un'unica rampa con ingresso da un portoncino in legno laccato in colore bianco postò al numero civico 18 di via Siciliani. La scala è rivestita in granito ed ha un corrimano in tubolare di ferro verniciato in colore bianco.

Arrivati al pianerottolo al piano primo, pavimentato in mattonelle in ceramica colorata, si accede a sinistra all'appartamento ed alla porzione di scala in esame, a destra ad altro appartamento (subalterno 2). Il portoncino d'ingresso dell'appartamento in esame è in legno laccato in colore bianco. All'interno dell'appartamento da un piccolo disimpegno/ingresso, si accede a sinistra ad una

camera da letto singola, di fronte al soggiorno con angolo cottura e a destra ad un altro disimpegno, da cui si accede a sua volta alla camera da letto matrimoniale, alla lavanderia ed al bagno.

Il soggiorno molto ampio e soleggiato ha due balconi, uno prospetta su via Siciliani, l'altro su via Regina Elena.

Il maggior fabbricato ha la struttura portante in muratura portante e i solai sono del tipo latero-cementizi.

L'unità immobiliare in esame è completamente intonacata e tinteggiata sia all'interno che all'esterno.

Tutti i locali interni sono pavimentati con mattonelle in ceramica di colore azzurro, ad eccezione delle due camere da letto che hanno in pavimento in parquet. Anche il battiscopa di queste ultime è in legno, mentre, ad esclusione del bagno e della lavanderia, il battiscopa degli altri locali è in ceramica.

I davanzali e le soglie sono in granito.

L'angolo cottura è rivestito per un'altezza superiore ai 1,60 metri con lastre di granito.

Il bagno è piastrellato per un'altezza dal pavimento di circa 1,85 metri con piastrelle in gres smaltato azzurre 20x20 cm posate in parte in orizzontale ed in parte in diagonale ed intervallate con decori.

La lavanderia è piastrellata per un'altezza superiore ai 1,20 metri con piastrelle in gres smaltato 20x20 cm di colore bianco sono nella parete dove si trovano posizionati lavatrice e vaschetta.

Il bagno è dotato di doppio lavabo, bidet e vaso del tipo sospesi e vasca da bagno in ceramica.

Le porte interne sono tutte in legno tamburato ad anta cieca, quella del bagno è del tipo scorrevole.

Gli infissi esterni sono in pvc colore bianco con vetrocamera e con avvolgibili in pvc. I balconi sono pavimentati con la stessa tipologia di mattonelle utilizzate nel soggiorno ed hanno i parapetti in muratura con coronamento in lastre di granito.

Tutti i locali interni sono adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente.

Oltre all'impianto elettrico e di illuminazione, a quello idrico e fognario presente nel bagno, nella cucina e nel locale lavanderia terra con allacci alle reti comunali, sono presenti l'impianto telefonico, citofonico e quello Tv. Per il riscaldamento e la climatizzazione estiva sono state installate una pompa di calore in soggiorno ed una nella camera da letto matrimoniale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di uno scaldabagno posto nella lavanderia.

L'unità immobiliare si trova in ottimo stato di manutenzione, con presenza di qualche trascurabile lesione di assestamento nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale.

Alla rampa di scala (di cui una porzione ricade nell'immobile oggetto del pignoramento) che conduce al piano sottotetto si accede da una porta del tutto simile a quelle messe in opera all'interno dell'appartamento.

Quesito n. 3: Conformità della descrizione attuale del bene a quella contenuta nel pignoramento

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n.2, i dati attuali del bene sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento, ad eccezione del numero civico che nell'atto di pignoramento non è stato indicato.

Quesito n. 4: Aggiornamento planimetrie catastali

Visto lo stato di consistenza dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in data 26/11/2002 all'ufficio del Catasto (antecedente ai lavori interni di cui alla D.I.A. n. 01/2003 della quale si parlerà nella risposta al quesito n. 6), si è resa indispensabile la correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Quesito n. 5: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Questa unità immobiliare, come già detto nella risposta al quesito n. 2, sorge in un lotto di terreno ricadente in zona urbanistica B1 e l'utilizzazione residenziale è coerente con quella prevista dagli strumenti urbanistici.

Quesito n. 6: Conformità alle autorizzazioni comunali

Lo stato attuale dei luoghi è quasi corrispondente a quello indicato nella planimetria allegata alla comunicazione D.I.A. per lavori interni senza aumento di volume, di superfici e di alterazione prospettiva depositata in data 09/01/2003 prot. 144 pratica n. 1/2003 ad eccezione:

- della modifica realizzata nella camera da letto singola, la cui superficie interna è stata ridotta nella porzione posteriore all'ingresso per la realizzazione di un ingresso al vano scala che conduce al sottotetto, facente parte per una porzione all'immobile in esame;
- della luce (vasistas) realizzata nella lavanderia.

In merito alla loro sanabilità, in base all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e in base all'art. 40 comma 6° della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, esse non si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, perché, benché le ragioni di credito (finanziamento concesso in data 22/06/2001) siano in data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. n. 326 del 24.11.2003), le opere non risultano essere state concluse prima del termine del 31/03/2003 indicato dalla Legge n. 326 del 24.11.2003. E'

possibile però presentare un accertamento di conformità in base alla L.R. n. 23 del 28.10.85 artt. 14 e 16, poiché le opere abusive, sostanzialmente varianti interne, sono state realizzate rispettando le norme previste dal regolamento edilizio comunale e dal P. di F., già in vigore al momento della realizzazione delle opere. A tal scopo, sentito l'ufficio tecnico comunale, l'importo della sanzione da pagare si aggira intorno a €. 250,00. In questo caso non occorre il rilascio di un'autorizzazione paesaggistica.

Non risultano rilasciati certificati di agibilità.

Quesito n. 7: Vendita in più lotti

L'eventuale vendita in più lotti non è possibile, poiché trattasi di un'unità immobiliare progettata e realizzata per essere funzionalmente tale.

Quesito n. 8: Proprietà dell'immobile

L'immobile analizzato in questo capitolo della relazione peritale è di proprietà per la quota pari all'intero della signora [REDACTED], nata [REDACTED].

Quesito n. 9: Possesso dell'immobile

L'immobile è in possesso della Sig.ra [REDACTED] che non ci risiede.

Quesito n. 10: Possesso dell'immobile da parte di coniuge separato o ex coniuge

Non ricade nel caso in esame.

Quesito n. 11: Esistenza di vincoli

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezione del fatto che esso ricade in area sottoposta a vincolo di protezione di bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. del 22/01/2004 n° 42 e s.m.i. e urbanisticamente in zona soggetta a Piano Particolareggiato, nonché a Piano Paesaggistico Regionale. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

Quesito n. 12: Esistenza di diritti demaniali o usi civici

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito n. 13: Valutazione del valore commerciale dell'immobile

a) Considerazioni e criteri di stima

Il criterio utilizzato per la valutazione dell'immobile in esame è quello del più probabile *valore di mercato*; questo criterio permette di determinare il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che risulta essere funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Tale valutazione sarà qui elaborata attraverso il metodo di stima *sintetico - comparativo* che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche.

Il criterio ed il metodo utilizzati sono descritti nel libro "Estimo" di M. Orefice, Editore UTET 1984.

Per questo motivo dopo lo studio delle planimetrie e di quanto precedentemente esposto, ho accertato le quotazioni medie documentate dall'Osservatorio Immobiliare della C.C.I.A.A di Cagliari, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo.

b) Consistenza e valutazione del valore commerciale degli immobili

In base alla planimetria catastale, alla planimetria allegata alla pratica comunale e da verifiche su misure effettuate durante il sopralluogo, ho computato la **consistenza dell'immobile**:

Tutti i vani interni	104,67 mq	(superficie coperta lotda)
Balconi	6,12 mq	(superficie utile non residenziale)

(N.B.: la consistenza della porzione di vano scala inclusa nell'unità immobiliare viene trascurata per la sua esiguità)

Ai fini dell'ottenimento della superficie commerciale utilizzerò i seguenti coefficienti di destinazione d'uso:

abitazione	1.00
balcone, terrazza a livello	0.25

Quindi,

totale superficie commerciale = 104,67 mq x 1,00 + 6,12 mq x 0,25 = 106,20 mq

Riferendomi alle indagini fatte, posso affermare che il valore di mercato da applicare a questo immobile è mediamente pari a 1.350,00 €/mq. Questo valore tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, esposizione, caratteristiche costruttive, età e stato di conservazione ottimo) dell'immobile.

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata a Calasetta in via Siciliani n. 18 al piano primo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1 mappale 1905 sub 3, per la totalità delle quote, in base al metodo di stima sintetico – comparativo, sarà: (106,20 mq x 1.350,00 €/mq) = €. 143.370,00 (euro centoquarantatremilatrecentosettanta/00).

SINTESI

quesito	descrizione quesito	risposta
1	Verifica documentazione art 567 c.2 cpc	positiva
2	Descrizione immobile	appartamento 1° piano in via Siciliani n. 18
3	Conformità dati ad atto di pignoramento	sì
4	Aggiornamento planimetrie catastali	eseguita
5	Conformità utilizzazione allo strumento urbanist.	conforme
6	Conformità alle autorizzazioni comunali	non del tutto, qualche variante interna da sanare in accertamento di conformità
7	Vendita in più lotti	no
8	Proprietà immobile	██████████ per quota 1/1
9	Possesso immobile	██████████
10	Possesso immobile coniuge separato	non ricade
11	Esistenza vincoli	vincolo paesaggistico bellezze naturali, PP e PPR
12	Esistenza diritti demaniali o usi civici	no
13	Valutazione immobili	€. 143.370,00

ALLEGATI

Del presente capitolo C fanno parte integrante i seguenti allegati:

Allegato n. 1C: Stralcio di mappa catastale;

Allegato n. 2C: Planimetrie e visura catastali;

Allegato n. 3C: Verbale d'accesso agli immobili;

Allegato n. 4C: D.I.A. del 08/01/2003;

Allegato n. 5C: Documentazione fotografica.

D) Fabbricati, proprietà  per una quota pari a
11/90.

1) abitazione indipendente in via Solferino n.96

2) locale di sgombero utilizzato come abitazione indipendente in località "Canale"

Quesito n. 1: Verifica della documentazione di cui all'art. 567-2° comma del c.p.c; elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli nei 20 anni precedenti la trascrizione dell'atto di pignoramento

(Risposta valida per tutti gli immobili del presente capitolo D)

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. **non risulta completa** ed ha consentito l'elaborazione del seguente elenco di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli relativo agli immobili in esame, la cui trascrizione dell'atto di pignoramento è avvenuto in data 29.03.2012:

Trascrizioni

- 03.02.2014: Trascrizione all'Ufficio del Registro di Iglesias di denuncia di successione n. 96 vol. 9990 in morte di [REDACTED] a favore della madre [REDACTED] e dei cinque fratelli (tra cui la sig. [REDACTED]) che ereditano la quota spettante alla decuius pari a 1/9 degli immobili distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 227 sub 2 e al Foglio 11 mappale 746 subalterni 5-6-7;
- 29.03.2012: Trascrizione ai numeri 6857 part. e 8588 gen. di verbale di pignoramento del 27.02.2012 rep. 78/2012 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari sugli immobili, tra gli altri beni, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 227 sub 2 e al Foglio 11 mappale 746 subalterni 2-3-4-5, di proprietà di [REDACTED] per una quota pari a 1/9 ciascuna;
- 12.03.1996: Trascrizione all'Ufficio del Registro di Iglesias di denuncia di successione n. 21 vol. 589 in morte di Fisanotti Salvatore ai numeri 4062 part. e 5571 gen. a favore della coniuge [REDACTED] e dei sei figli (tra cui la sig. [REDACTED]) che ereditano la quota spettante al decuius pari all'intero degli immobili distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 227 sub 2 e al Foglio 11 mappale 746 subalterni 2-3-4-5.

Iscrizioni

- 06.10.2011: Iserizione di ipoteca giudiziale ai numeri 5300 part. e 29629 gen. per decreto ingiuntivo del 19.09.2011 rep. 3165/2011 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari per un capitale di €. 437.724,04 garantito da ipoteca di €. 480.000,00 sugli immobili, tra gli altri beni, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 227 sub 2 e al Foglio 11 mappale 746 subalterni 2-3-4-5 di proprietà di [REDACTED] per una quota pari a 1/9, in qualità di fideiussore per il finanziamento di lire 926.800.000 concesso dalla Banca CIS SpA (ora divenuta Banca di Credito Sardo SpA) concesso alla "[REDACTED]" in data 22/06/2001.
- 27.01.2010: Iscrizione di ipoteca legale iscritta ai numeri 514 part. e 2622 gen. per atto amministrativo del 22/05/2010 repertorio 1663/2010 a favore di Equitalia Sardegna S.p.A.

contro [redacted] (sorella deceduta di [redacted]) per un capitale di euro 27.915,21 garantito da ipoteca di euro 55.830,42 sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 227 sub 2 e al Foglio 11 mappale 746 subalterni 2-3-4-5;

- 16.06.2010: Iscrizione di ipoteca legale iscritta ai numeri 5496 part. e 20641 gen. per atto amministrativo del 26/05/2010 repertorio 4287/2010 a favore di Equitalia Sardegna S.p.A. contro [redacted] (sorella di [redacted]) per un capitale di euro 14.371,18 garantito da ipoteca di euro 28.742,36 sugli immobili, tra gli altri beni, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 227 sub 2 e al Foglio 11 mappale 746 subalterni 2-3-4-5.

Si segnala che la dichiarazione di successione in morte della signora [redacted] (sorella dell'esecutata), sopra menzionata, è stata presentata in data 03/02/2014, quindi successivamente al certificato notarile datato 06/05/2012 ed all'atto di pignoramento del 27/02/2012. Di conseguenza, alla quota di 1/9 su tutti i beni sopra elencati, indicata nei suddetti documenti, è da sommarsi un'ulteriore quota pari a 1/90 ($=1/9 * 1/2 * 1/5$) per un totale della quota di comproprietà soggetta al pignoramento pari a 11/90 ($=1/9 + 1/90$).

Per l'identificazione dei beni sono stati allegati gli stralci di mappa catastale del foglio 1 e del foglio 11 del Comune di Calasetta, nonché le planimetrie catastali degli immobili (vedi allegati n. 1D e n. 2D).

Quesito n. 2 : Descrizione degli immobili pignorati

1) abitazione indipendente in via Solferino n. 96

a) Caratteristiche generali della località di ubicazione dell'immobile

L'immobile in esame è ubicato in Comune di Calasetta in via Solferino n. 96 ed è costituito da un appartamento a piano primo e secondo di un maggior fabbricato per civile abitazione, con ingresso al piano terra. Dunque si trova nel centro abitato del paese a pochi passi dalla centrale via Roma e dal porticciolo.

L'immobile ricade in un lotto di terreno inquadrato nel vigente Piano di Fabbricazione comunale (di seguito P. di F.) come appartenente alla zona urbanistica B – sottozona B1 zona di completamento intensivo e inoltre ricade nell'isolato n. 28 del Piano Particolareggiato esteso alle zone A e B.

Nelle immediate vicinanze sono presenti infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, ambulatori, banche, scuole, ecc), nonché servizi di vicinato (bar, supermercato, ristorante).

b) Dati catastali e superfici

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Calasetta ed i dati catastali, rilevati dalla visura effettuata in data 11.10.2013, sono di seguito riportati:

NCEU Foglio 1 mappale 227 subalterno 2 categoria: A/2; classe: 2; consistenza: 9 vani; rendita: Euro 334,66; indirizzo: via Solferino snc; piano T-1-2.

La superficie utile interna è pari a mq 204,77, la superficie utile non residenziale (balconi e terrazza) è pari a mq 18,57.

c) Descrizione dell'immobile: caratteristiche costruttive e di finitura

Il bene immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento viene descritto di seguito (vedi allegati n. 2D e allegato n. 5D).

L'unità immobiliare consiste in un'abitazione indipendente su due livelli (piani primo e secondo) con ingresso dal piano terra.

Il lotto di terreno in cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia confina, per chi lo osserva dalla strada, a sinistra con i mappali 910 e 911 e nel retro con il mappale 232 (vedi allegato n.1D).

Dal portoncino d'ingresso a piano terra al n° 96 di via Solferino, ci si immette nel vano scala dove un'unica ripida rampa conduce al primo piano. Dal pianerottolo d'arrivo si accede a sinistra ad un soggiorno e di fronte ad un disimpegno di distribuzione dal quale si entra in tutti gli altri vani del piano primo, che sono la cucina (e da questa ad una piccola dispensa), tre camere da letto ed un bagno. Dalla cucina e dal soggiorno, entrambi dotati di una portafinestra, si può uscire nel balcone prospettante sulla via Solferino. Dal bagno e da due delle tre camere da letto si può uscire nel balcone posteriore prospettante su un ortile di altra proprietà. Questo balcone, stretto e lungo per quasi tutto il suo sviluppo, si allarga nella parte estrema a destra.

Al piano secondo mansardato si accede esclusivamente da una scala interna in legno ubicata nel soggiorno. La scala conduce ad un andito di distribuzione, dal quale a sinistra si accede a due camere da letto, ad un bagno ed ad una zona cottura, mentre a destra a tre locali utilizzati uno come camera da letto, uno come soggiorno, un altro come sgombero, di cui i primi due con abbaino sulla copertura a falda. Dalla zona cottura si esce su una terrazza scoperta ubicata in corrispondenza dello slargo del balcone sottostante.

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura portante e i solai sono del tipo latero-cementizi.

L'unità immobiliare in esame è completamente intonacata sia all'interno che all'esterno, mentre è tinteggiata solo all'interno.

Tutti i locali interni sono pavimentati con mattonelle in ceramica, anche se di diverse tipologie nei vari ambienti, ad esclusione dei gradini della scala d'ingresso rivestiti con lastre di marmo di Carrara. I battiscopa sono anch'essi in ceramica.

I davanzali e le soglie sono in marmo, ad eccezione della soglia e del balcone al piano primo che sono in granito.

La cucina è rivestita per un'altezza superiore ai 1,60 metri con piastrelle in ceramica, così come la zona cottura al piano secondo.

I due bagni sono piastrellati per un'altezza superiore ai 2,00 metri con piastrelle in ceramica.

Il bagno al piano primo è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e attacchi all'impianto idrico fognario per la lavatrice; il bagno al piano secondo è dotato di lavabo, bidet, wc, doccia e vasca da bagno.

Le porte interne sono tutte in legno tamburato ad anta cieca.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri del tipo semplice ed in parte con portelloni in legno (lato prospetto cortile) ed in parte con avvolgibili in pvc (le due portafinestre lato via Solferino). I lucernai e le finestrelle nel corridoio della mansarda sono in alluminio, così come il portoncino d'ingresso dalla strada che è in alluminio di colore bianco. Le ringhiere dei balconi al piano primo sono in ferro verniciato di colore bianco.

Tutti i locali interni abitabili sono adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente.

Oltre all'impianto elettrico e di illuminazione, a quello idrico e fognario presente nei bagni, nella cucina e nella zona cottura con allacci alle reti comunali, sono presenti l'impianto telefonico e quello Tv. Non esiste un impianto di riscaldamento né di climatizzazione. Nel piano secondo è stata installata una pompa di calore nel corridoio.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico installato uno in ciascun bagno.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione.

2) locale di sgombero utilizzato come abitazione indipendente in località "Canale"

a) Caratteristiche generali della località di ubicazione dell'immobile

L'immobile in esame è ubicato in Comune di Calasetta nella località denominata "Canale" ed è costituito da un locale di sgombero utilizzato come abitazione indipendente con giardino.

L'immobile ricade in un lotto di terreno inquadrato nel Programma di Fabbricazione vigente come appartenente alla zona omogenea E "agricola" - sottozona E1.

L'immobile è facilmente raggiungibile dal centro urbano di Calasetta, svoltando a destra sulla Strada Statale n. 126 dir (strada per Sant'Antioco) in una stradina vicinale. Nei pressi è presente l'albergo "██████████"

Nelle immediate vicinanze non sono presenti infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, ambulatori, banche, scuole, ecc), nonché servizi di vicinato (bar, supermercato, ristorante) trovandosi l'immobile all'esterno del perimetro urbano.

b) Dati catastali e superfici

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è censita al catasto fabbricati del Comune censuario di Calasetta ed i dati catastali, rilevati dalla visura effettuata in data 11.10.2013, sono di seguito riportati:

NCEU Foglio 11 mappale 746 subalterno 5, categoria: C/2; classe: 8; consistenza: 25 mq; rendita: Euro 139,44; indirizzo: località Canale snc; piano T.

La superficie utile interna è pari a mq 49,43, la superficie utile non residenziale (coperture esterne) è pari a mq 9,18 (è evidente la discrepanza tra i dati indicati nella visura catastale e quelli rilevati durante il sopralluogo).

c) Descrizione dell'immobile: caratteristiche costruttive e di finitura

Il bene immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento viene descritto di seguito (vedi allegati n. 1D, n. 2D, n. 6D, n. 8D e n. 9D).

Il fabbricato confina, per chi lo osserva dall'ingresso carrabile posto sulla strada vicinale, a destra con il mappale 750, a sinistra con il mappale 187, sul retro con il subalterno 6 del mappale 746 (vedi allegato n.1D).

L'unità immobiliare, come già detto, consiste in un fabbricato ad uso sgombero utilizzato come abitazione indipendente su due livelli (piani terra e soppalco) e con giardino circostante.

Il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato lungo la strada vicinale di accesso è recintato con un muretto in blocchetti di calcestruzzo, parzialmente rivestito in pietrame, sommontato da rete metallica sostenuta da paletti prefabbricati in calcestruzzo. I confini con gli altri lotti (mappale 750 e con il subalterno 6 del mappale 746) sono invece delimitati da rete metallica sostenuta da paletti prefabbricati in calcestruzzo.

Si sottolinea che parte del mappale 750, di proprietà della medesima ditta Fisanotti, è unita senza soluzione di continuità con il bene in esame, tanto è vero che è stata erroneamente riportata nella planimetria catastale di quest'ultimo.

Varcato il cancello d'ingresso in assi di legno tinteggiate in colore verde, si entra nel lotto di terreno sistemato prevalentemente con grandi aiuole di verde. La porzione rimanente è occupata dal sedime del fabbricato e da un pavimento in battuto di cemento che funge da massetto salvaumido intorno al fabbricato e da camminamento di collegamento dal cancello al fabbricato e intorno al fabbricato stesso per i manufatti ivi ubicati (camino/barbecue esterno, cortiletto posteriore, posto auto all'aperto, ecc.).

Varcato il portoncino d'ingresso al fabbricato, posto sotto un piccolo porticato, ci si immette in un locale con destinazione d'uso soggiorno/pranzo con angolo cottura parzialmente a vista. Da questo locale a destra si accede al bagno e ad una camera entrambi eventi solai di copertura inclinato ad una falda. Dal salone tramite una scala in legno è possibile inoltre raggiungere un soppalco in legno che si affaccia sul locale sottostante e che funge da zona notte.

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura portante e i solai sono del tipo latero-cementizi con manto di copertura in laterizio.

L'unità immobiliare in esame è completamente intonacata e tinteggiata sia all'interno che all'esterno.

Tutti i locali interni sono pavimentati con mattonelle in ceramica, anche se di diverse tipologie nei vari ambienti. I battiscopa sono anch'essi in ceramica.

I davanzali e le soglie sono in lavagna.

La zona cottura è rivestita per un'altezza di circa 2,10 metri dal pavimento con piastrelle in ceramica.

Il bagno è piastrellato per tutta la sua altezza variabile con piastrelle in ceramica. Esso è inoltre dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e attacchi all'impianto idrico fognario per la lavatrice.

Le porte interne sono tutte in legno tamburato ad anta cieca.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri del tipo semplice, le finestre sono tutte doppie, ad eccezione del vasistas del bagno, mentre le due portefinestre sono dotate di portelloni in legno tinteggiati di colore verde.

Tutti i locali interni abitabili sono adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente.

Oltre all'impianto elettrico e di illuminazione, a quello idrico e fognario presente nel bagno e nella zona cottura con allacci all'acquedotto comunale ed alla fossa settica, sono presenti l'impianto telefonico e quello Tv. Non esiste un impianto di riscaldamento mentre per la climatizzazione è installata una pompa di calore nel locale soggiorno a piano terra.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico installato sotto la tettoia esterna, profonda circa 2,30 metri, che ricopre parzialmente il cortiletto di confine con il subalterno 6.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione.

Quesito n. 3: Conformità della descrizione attuale del bene a quella contenuta nel pignoramento

1) abitazione indipendente in via Solferino n. 96

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n.2, i dati attuali del bene sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento, ad eccezione del numero civico che nell'atto di pignoramento non è stato indicato.

2) locale di sgombero utilizzato come abitazione indipendente in località "Canale"

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n.2, i dati catastali attuali del bene sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Quesito n. 4: Aggiornamento planimetrie catastali

1) abitazione indipendente in via Solferino n. 96

Visto lo stato di consistenza dei luoghi, occorrerebbe la correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto al piano primo lo slargo a destra nel balcone posteriore dell'unità immobiliare non è stata rappresentata (vedi allegati n. 2D, n.5D e n. 9D).

2) locale di sgombero utilizzato come abitazione indipendente in località "Canale"

Visto lo stato di consistenza dei luoghi, occorrerebbe la correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto:

- la destinazione d'uso attuale è *abitazione* e non *sgombero o magazzino*; infatti ciò che in planimetria è indicato come *magazzino* è un *soggiorno* e quello che è indicato come *deposito attrezzi* è una *zona cottura*;

- la *veranda* riportata in planimetria è allo stato attuale un volume chiuso dove sono stati realizzati un *bagno* ed una *camera*;

- all'interno del soggiorno è stato realizzato un *soppalco*, più o meno in corrispondenza della zona cottura, che è raggiungibile con una scala in legno;

- nel cortiletto lungo e stretto tra il fabbricato in esame ed il muro di confine in blocchetti di calcestruzzo con il subalterno 6 è stata realizzata una *tettoia*;

- nella planimetria catastale è stata erroneamente rappresentata anche una porzione dell'adiacente mappale 750.

Quesito n. 5: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

1) abitazione indipendente in via Solferino n. 96

Questa unità immobiliare, come già detto nella risposta al quesito n. 2, sorge in un lotto di terreno ricadente in zona urbanistica B sottozona B1 e l'utilizzazione residenziale è coerente con quella prevista dagli strumenti urbanistici.

2) locale di sgombero utilizzato come abitazione indipendente in località "Canale"

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calasetta, questo lotto di terreno è inquadrato nel vigente P. di F. nel seguente modo:

zona omogenea E – zona agricola - sottozona E1 ("aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata" in base al D.P.G.R. 03 agosto 1994 n° 228).

L'immobile è soggetto alle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Dunque, per quanto detto nella risposta al quesito n. 2, l'utilizzazione a sgombero è **conforme** a quella prevista nello strumento urbanistico, ma **non** quella come abitazione per quanto sarà meglio descritto in risposta al successivo quesito n. 6.

Quesito n. 6: Conformità alle autorizzazioni comunali

1) abitazione indipendente in via Solfetino n. 96

Il maggior fabbricato, nel quale è ubicato il bene in esame, è stato oggetto della *licenza di costruzione n° 72 del 1975 per ripristino di un appartamento al piano terra e completamento di un altro al piano primo*.

Successivamente, specificatamente il bene in esame è stato oggetto di istanza di sanatoria presentata in data 01/04/1986 dal Sig. ██████████. La pratica di sanatoria si è conclusa con il tilascio della *concessione edilizia a sanatoria L. 47/85 n° 21 del 20/02/2008*. Dal sopralluogo è emerso che lo stato attuale dei luoghi è **quasi conforme** a quello indicato nella tavola illustrativa allegata alla pratica di condono edilizio. Le differenze sono date da:

- non è stato rappresentato lo slargo a destra nel balcone posteriore al piano primo;
- i balconi anteriore e posteriore al secondo piano non sono mai stati realizzati, mentre invece sono stati riportati graficamente sul progetto (la rappresentazione grafica è corretta nella planimetria catastale).

In merito alla sanabilità di queste opere che risultano essere abusive, in base all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e in base all'art. 40 comma 6° della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, esse si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, perché le ragioni di credito (finanziamento concesso in data 22.06.2001) sono in data antecedente all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. n. 326 del 24.11.2003) e le opere risultano essere state realizzate prima del termine del 31/03/2003 indicato dalla Legge n. 326 del 24.11.2003 ed è dunque possibile sanarle. A tal scopo, sentito l'ufficio tecnico comunale, l'importo di oblazione e oneri concessori comunali si aggira intorno ad €. 1.000,00. In questo caso, il rilascio di una concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria è condizionato al rilascio di un'autorizzazione paesaggistica (enti interessati Servizio Tutela del

Paesaggio della RAS e Servizio Tutela del Patrimonio Culturale e Paesaggistico del MIBAC) con pagamento di una sanzione da precisare in apposita perizia redatta da tecnico incaricato.

Non risultano rilasciati certificati di agibilità.

Concludendo lo stato attuale dei luoghi è quasi conforme a quello indicato nella planimetria di cui al progetto allegato all'ultima concessione edilizia rilasciata, a meno di opere abusive sanabili.

2) locale di sgombero utilizzato come abitazione indipendente in località "Canale"

Questo fabbricato è stato oggetto della concessione in sanatoria n. 6 del 21/04/1989 e successivamente della concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 75 del 24/04/1989 pratica edilizia n. 204 del 1988 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione di un fabbricato rurale. Riferendoci, dunque, alla tavola illustrativa allegata a quest'ultima, dal sopralluogo è emerso che lo stato attuale dei luoghi è difforme da quanto autorizzato in progetto, in quanto:

- la destinazione d'uso prevista per l'immobile è "sgombero/deposito" riconducibile ad attività agricole e non quella "residenziale";
- la tettoia, indicata in progetto, è stata chiusa su tutti i lati, determinando così un aumento di volume, dove stati realizzati il bagno e la camera;
- il soppalco in legno sopra la zona cottura non è indicato in progetto;
- non è riportata in progetto la finestra della zona cottura lato cortiletto posteriore;
- non è riportata in progetto la tettoia realizzata nel cortiletto posteriore.

Si consideri inoltre che, benché il progetto e la relativa concessione edilizia si riferiscano al fabbricato in esame, il calcolo delle superfici e dei volumi è stato eseguito considerando quanto realizzato nell'intero lotto di terreno ora mappale 746 (non solo sulla porzione accatastata come subalterno 5 qui analizzata) ed in altri mappali attigui (estranei al pignoramento) per un totale di 3750 mq a cui corrispondeva una cubatura totale di 375 mc, comprensiva anche dei volumi dei fabbricati/manufatti distinti al mappale 746 subalterni 6 e 7 (inizialmente oggetto anch'essi di pignoramento ed ora esclusi a seguito di riduzione del pignoramento del 02/12/2014 cron. 2696/14). Si specifica che il P. di F. prevede per la zona E un indice di edificabilità maggiore (0,10 mc/mq) per i fabbricati ad uso agricolo rispetto a quelli ad uso abitazione (0,01 mc/mq). Nel caso in esame in progetto è stato utilizzato l'indice maggiore ed è stata edificata tutta la cubatura possibile. Pertanto la chiusura della tettoia per la realizzazione di un bagno e di una camera ha determinato il superamento della cubatura massima realizzabile.

In merito alla sanabilità delle suddette opere che risultano essere abusive, in base all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e in base all'art. 40 comma 6° della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, esse non si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, perché benché le ragioni di credito (finanziamento concesso in data

22.06.2001) sono in data antecedente all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. n. 326 del 24.11.2003), le opere non risultano essere state realizzate prima del termine del 31/03/2003 indicato dalla Legge n. 326 del 24.11.2003 (ultimo aggiornamento della planimetria catastale del 04/08/2003) e dunque non è possibile sanarle. Inoltre, alla luce del regolamento edilizio comunale e delle norme tecniche di attuazione del P. di F., non è possibile presentare per esse un accertamento di conformità in base alla L.R. n. 23 del 28.10.85 artt. 14 e 16, poiché, principalmente, come detto, risulta superato l'indice di edificabilità previsto per la zona urbanistica.

Pertanto ai fini della valutazione di mercato dell'immobile si procederà ipotizzando che l'immobile abbia la destinazione d'uso di sgombero/deposito e si potranno in demolizione le opere difformi dall'ultimo progetto approvato sopra menzionato.

Non risultano rilasciati certificati di agibilità.

Concludendo lo stato attuale dei luoghi è difforme a quello indicato nella planimetria di cui al progetto allegato all'ultima concessione edilizia rilasciata e le opere abusive non sono sanabili.

Quesito n. 7: Vendita in più lotti

- 1) abitazione indipendente in via Solfetano n. 96
 - 2) locale di sgombero utilizzato come abitazione indipendente in località "Canale"
- I lotti di vendita possono coincidere con i due immobili come sopra individuati.

Quesito n. 8: Proprietà dell'immobile

Gli immobili analizzati in questo capitolo D della relazione peritale sono in comproprietà nel seguente modo:

- [redacted] per la quota pari a 35/90
[redacted] per la quota pari a 11/90
[redacted] per la quota pari a 11/90
[redacted], per la quota pari a 11/90
[redacted], per la quota pari a 11/90
[redacted], per la quota pari a 11/90

A seguito della dichiarazione di successione in morte di [redacted] la quota di proprietà di [redacted], oggetto del pignoramento immobiliare, è passata da 1/9 (come indicata nell'atto di pignoramento) a 11/90.

Quesito n. 9: Possesso dell'immobile

- 1) abitazione indipendente in via Solfetano n. 96

L'immobile è in possesso della Sig.ra [REDACTED] (madre [REDACTED]) che come usufruttuaria, essendo la coniuge superstite, abita quella che era la casa coniugale (vedi allegato n. 4D).

2) locale di sgombero utilizzato come abitazione indipendente in località "Canale"

L'immobile è ora in possesso, dopo la morte della Sig.ra [REDACTED] che ivi risiedeva, della Sig.ra [REDACTED] (sorella dell'esecutata), come dichiarato dalla stessa nel verbale di sopralluogo (vedi allegato n. 5D).

Quesito n. 10: Possesso dell'immobile da parte di coniuge separato o ex coniuge

Non ricade nel caso in esame.

Quesito n. 11: Esistenza di vincoli

1) abitazione indipendente in via Solferino n. 96

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezione del fatto che esso ricade in area sottoposta a vincolo di protezione di bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. del 22/01/2004 n° 42 e s.m.i. e urbanisticamente in zona urbanistica soggetta a Piano Particolareggiato, nonché a Piano Paesaggistico Regionale. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

2) locale di sgombero utilizzato come abitazione indipendente in località "Canale"

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezione del fatto che esso ricade in area sottoposta a vincolo di protezione di bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. del 22/01/2004 n° 42 e s.m.i., nonché a Piano Paesaggistico Regionale. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

Quesito n. 12: Esistenza di diritti demaniali o usi civici

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito n. 13: Valutazione del valore commerciale dell'immobile

a) Considerazioni e criteri di stima

1) abitazione indipendente in via Solferino n. 96

2) locale di sgombero utilizzato come abitazione indipendente in località "Canale"

Il criterio utilizzato per la valutazione dell'immobile in esame è quello del più probabile valore di mercato; questo criterio permette di determinare il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che risulta essere funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Tale valutazione sarà qui elaborata attraverso il metodo di stima *sinottico - comparativo* che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche.

Il criterio ed il metodo utilizzati sono descritti nel libro "Estimo" di M. Orefice, Editore UTET 1984.

Per questo motivo dopo lo studio delle planimetrie e di quanto precedentemente esposto, ho accertato le quotazioni medie documentate dall'Osservatorio Immobiliare della C.C.I.A.A di Cagliari, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo.

b) Consistenza e valutazione del valore commerciale degli immobili

1) abitazione indipendente in via Solferino n. 96

In base alla planimetria catastale, alle planimetrie allegate alle pratiche comunali e da verifiche su misure effettuate durante il sopralluogo, ho computato la **consistenza dell'immobile**:

Tutti i vani interni 1° P e scala ingresso	136,30 mq	(superficie coperta lorda)
Tutti i vani interni 2° P. abitabili	63,80 mq	(superficie coperta lorda)
Tutti i vani interni 2° P. non abitabili	69,60 mq	(superficie coperta lorda)
Balconi	13,62 mq	(sup. utile non residenziale)
Terrazza	4,95 mq	(sup. utile non residenziale)

Ai fini dell'ottenimento della superficie commerciale utilizzerò i seguenti coefficienti di destinazione d'uso:

abitazione	1,00
sgombero	0,40
balcone, terrazza a livello	0,25

Quindi,

totale superficie commerciale = $200,10 \text{ mq} \times 1,00 + 69,60 \text{ mq} \times 0,40 + (13,62 + 4,95) \text{ mq} \times 0,25 =$
 $(200,10 + 27,84 + 4,64) = 232,58 \text{ mq}$

Riferendomi alle indagini fatte, posso affermare che il valore di mercato da applicare a questo immobile è mediamente pari a 1.100,00 €/mq. Questo valore tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estriuseche (ubicazione, esposizione, caratteristiche costruttive, età ed in buono stato di conservazione) dell'immobile.

Pertanto, *il valore di mercato dell'abitazione indipendente ubicata a Calasetta in via Solferino n. 96 al piano primo, distinta al NCEU al foglio 1 mappale 227 sub 2, per la totalità delle quote, in base al metodo di stima sintetico – comparativo, sarà:*

$(232,58 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq}) = \text{€. } 255.838,00$ (euro duecentocinquantacinquemilaottocentottantotto/00).

2) locale di sgombero utilizzato come abitazione indipendente in località "Canale"

In base alla planimetria catastale, alle planimetrie allegare alle pratiche comunali e da verifiche su misure effettuate durante il sopralluogo, ho computato la **consistenza dell'immobile** (vengono escluse le parti oggetto di abusi edilizi che saranno considerate in demolizione):

Piano terra	28,00 mq	(superficie coperta lorda)
Tettoia	23,17 mq	(sup. utile non residenziale)
Giardino e pertinenze esterne	207,57 mq	(sup. utile non residenziale)

Ai fini dell'ottenimento della superficie commerciale utilizzerò i seguenti coefficienti di destinazione d'uso:

sgombero	1.00
tettoia/verande	0.60
Giardino e pertinenze	0.15

Quindi,

totale superficie commerciale = $28,00 \text{ mq} \times 1,00 + 23,17 \text{ mq} \times 0,60 + 207,57 \times 0,15 = (28,00 + 13,90 + 31,14) \text{ mq} = 73,04 \text{ mq}$

Riferendomi alle indagini fatte, posso affermare che il valore di mercato da applicare a questo immobile è mediamente pari a **650,00 €/mq**. Questo valore tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, esposizione, caratteristiche costruttive, età e stato di conservazione buona) dell'immobile. Dunque:

$(73,04 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq}) = \text{€. } 47.476,00$

ai quali occorre dedurre i costi delle opere di ripristino dei luoghi in base all'ultimo progetto approvato con concessione edilizia rilasciata. Pertanto, stimando a corpo in € 5.000,00 le demolizioni relative a sopralco interno, tettoia posteriore, pareti esterne ed interne dei locali bagno e camera da letto per ripristino di tettoia/veranda, chiusura della finestra della zona cottura ed il ripristino dei luoghi, si ottiene:

$\text{€. } (47.476,00 - 5.000,00) = \text{€. } 42.476,00.$

e quindi *il valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata a Calasetta in località "Canale", distinta al NCEU al foglio 11 mappale 746 sub 5, per la totalità delle quote, in base al*

metodo di stima sintetico - comparativo, sarà di €. 42.476,00 (euro quaranta duemilaquattrocentosettantasei/00).

SINTESI

quesito	descrizione quesito	risposta
1	Verifica documentazione art 567 c.2 cpc	1) e 2) non completa, manca successione [redacted]
2	Descrizione immobile	1) abitazione indipendente p 1° e 2° con ingresso al PT in via Solferino n. 96 2) sgombero utilizzato come abitazione indipendente con giardino in località "Canale"
3	Conformità dati ad atto di pignoramento	1) si 2) si
4	Aggiornamento planimetrie catastali	1) occorrerebbe 2) occorrerebbe
5	Conformità utilizzazione allo strumento urbanist.	1) conforme 2) conforme come magazzino, non come abitazione
6	Conformità alle autorizzazioni comunali	1) non del tutto, opere da sanare con condono 2) opere abusive non sanabili, previsto ripristino dei luoghi
7	Vendita in più lotti	1) e 2) si secondo l'analisi effettuata
8	Proprietà immobile	35/90 [redacted] 11/90 [redacted] 11/90 [redacted] a, 11/90 [redacted] 11/90 [redacted] 11/90 [redacted]
9	Possesso immobile	1) ci abita [redacted] (casa coniugale) 2) [redacted], disabitato
10	Possesso immobile coniuge separato	non ricade
11	Esistenza vincoli	1) vincolo paesaggistico bellezze naturali, PP e PPR 2) vincolo paesaggistico bellezze naturali e PPR
12	Esistenza diritti demaniali o usi civici	1) e 2) no
13	Valutazione immobili	1) €. 255.838,00 2) €. 42.476,00

ALLEGATI

Del presente capitolo D fanno parte integrante i seguenti allegati:

Allegato n. 1D: Stralci di mappa catastale;

Allegato n. 2D: Planimetrie e visure catastali;

Allegato n. 3D: Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato n. 4D: Verbale d'accesso agli immobili;


Allegato n. 5D: Concessione edilizia n. 21/2008 e stralcio tavole di progetto;

Allegato n. 6D: Planimetria stato attuale, concessione edilizia in sanatoria n. 6/1989 e concessione edilizia n. 75/1989 con stralcio tavole di progetto;

Allegato n. 7D: Dichiarazione di successione in morte di [redacted]

Allegato n. 8D: Immagini satellitari tratte da Google Earth del lotto di terreno in località "Canale";

Allegato n. 9D: Documentazione fotografica.

E) terreni, proprietà 

- 1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in localita "Tupei" per una quota pari a 1/15 ciascuna
- 2) lotto di terreno agricolo in localita "Tupei" per una quota pari a 2/15 ciascuna

Quesito n. 1: Verifica della documentazione di cui all'art. 567-2° comma del c.p.c.; elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli nei 20 anni precedenti la trascrizione dell'atto di pignoramento

(Risposta valida per tutti gli immobili del presente capitolo E)

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa ed ha consentito l'elaborazione del seguente elenco di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli relativo agli immobili in esame, la cui trascrizione dell'atto di pignoramento è avvenuto in data 29.03.2012:

Trascrizioni

- 29.03.2012: Trascrizione ai numeri 6857 part. e 8588 gen. di verbale di pignoramento del 27.02.2012 rep. 78/2012 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari sugli immobili, tra gli altri beni, di proprietà di [REDACTED]
 - distinti al Catasto Terreni al Foglio 4 mappali 1237-1236-1235-1233-324-1232-328-326-1238 ed al Foglio 5 mappale 175 per una quota pari a 1/15 ciascuna;
 - distinti al Catasto Terreni al Foglio 10 mappali 52-54-56-57 per una quota pari a 2/15 ciascuna;
- 24.08.2005: Trascrizione all'Ufficio del Registro di Iglesias ai numeri 20563 part. e 30895 gen. di denuncia di successione n. 61 vol. 64/1 in morte di [REDACTED] a favore della coniuge [REDACTED] cinque figli (tra cui le sigg. [REDACTED] [REDACTED] che ereditano la quota spettante al decuius pari:
 - ad ½ (un mezzo) sui terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 4 mappali 324-325-326-328 ed al Foglio 5 mappale 175;
 - all'intero sui terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 10 mappali 52-54-56-57;

Iscrizioni

- 06.10.2011: Iscrizione di ipoteca giudiziale ai numeri 5300 part. c 29629 gen. per decreto ingiuntivo del 19.09.2011 rep. 3165/2011 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari per un capitale di €. 437.724,04 garantito da ipoteca di €. 480.000,00 sugli immobili, tra gli altri beni, distinti al Catasto Terreni al Foglio 4 mappali 1237-1236-1235-1233-324-1232-328-326-1238 ed al Foglio 5 mappale 175 di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per una quota pari a 1/15 ciascuna e distinti al Catasto Terreni al Foglio 10 mappali 57-56-54-52 di proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED] per una quota pari a 2/15 ciascuna, in qualità di fideiussori per il finanziamento di lire 926.800.000 concesso dalla Banca CIS SpA (ora divenuta Banca di Credito Sardo SpA) concesso alla "[REDACTED]" in data 22/06/2001.

Si precisa che le particelle distinte al Foglio 4 mappali 1237-1236-1235-1233-1232-1238 derivano tutte dall'originario mappale 325 di mq 3825.

Per l'identificazione dei beni sono stati allegati gli stralci di mappa catastale dei Fogli 4, 5 e 10 del Comune di Calasetta (vedi allegato n. 1E).

Quesito n. 2 : Descrizione dell'immobile pignorato

1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in località "Tupei"

a) Caratteristiche generali della località di ubicazione dell'immobile

Il lotto di terreno in esame è ubicato in Comune di Calasetta nei pressi della località denominata "Tupei", facilmente raggiungibile dal centro urbano di Calasetta, svoltando a destra sulla Strada Statale n. 126 dir in direzione Sant'Antioco in una stradina vicinale (vedi allegato n. 5E).

Nelle immediate vicinanze non sono presenti infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, ambulatori, banche, scuole, ecc...), né sono presenti servizi di vicinato (bar, supermercato, ristorante). Sono invece presenti abitazioni sparse nel territorio, anche a carattere permanente, ottenute riattando vecchi fabbricati rurali. Il terreno è raggiungibile dal centro abitato di Calasetta esclusivamente con mezzi privati.

b) Dati catastali e superfici

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono censite al Catasto Terreni del Comune censuario di Calasetta ed i dati catastali, rilevati dalla visura effettuata in data 11.10.2013, sono di seguito riportati:

- Foglio 4

- mappale 1237

qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 281; reddito dominicale: Euro 0,16; reddito agraria: Euro 0,15;

- mappale 1469 (ex 1236 ex 1234 ex mappale 325)

qualità/classe: ente urbano; superficie: mq 298; al Catasto Fabbricati: categoria: A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita euro 207,87

- mappale 1235 (ex mappale 325)

qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 408; reddito dominicale: Euro 0,23; reddito agraria: Euro 0,21;

- mappale 1233

qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 914; reddito dominicale: Euro 0,52; reddito agraria: Euro 0,47;

- mappale 324

qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 13.230; reddito dominicale: Euro 7,52; reddito agraria: Euro 6,83;

- mappale 1232

qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 1916; reddito dominicale: Euro 1,09; reddito agraria: Euro 0,99;

- mappale 328

qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 4125; reddito dominicale: Euro 2,34; reddito agraria: Euro 2,13;

- mappale 326

porzione AA; qualità: vigneto; classe: 3; superficie: mq 80; reddito dominicale: Euro 0,23; reddito agraria: Euro 0,14;

porzione AB; qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 700; reddito dominicale: Euro 0,40; reddito agraria: Euro 0,36;

- mappale 1238

qualità: pascolo cespugliato; classe: U; superficie: mq 8; reddito dominicale: Euro 0,01; reddito agraria: Euro 0,01;

- Foglio 5

- mappale 175

qualità: pascolo cespugliato; classe: U; superficie: mq 1495; reddito dominicale: Euro 0,15; reddito agraria: Euro 0,08.

Per quanto riguarda il vecchio fabbricato rurale ubicato nel mappale 1469 del Foglio 4, ristrutturato e ora destinato ad abitazione, esso ha superficie utile interna è pari a mq 53,19 (compreso il soppalco), la superficie utile non residenziale (tettoia e pergolato esterni) è pari a mq 41,96, la porzione di terreno immediatamente più prossima all'abitazione e utilizzata come cortile/giardino pavimentata con un sottofondo di calcestruzzo e aiuole è pari a circa mq 112,52 (inclusi tettoia e pergolato), il terreno libero da costruzioni e/o manufatti ma di pertinenza dell'abitazione è di circa 398 mq.

Inoltre sono presenti sul posto i seguenti fabbricati/manufatti non accatastati:

- un vecchio fabbricato adibito a sgombero avente superficie coperta pari a 46,51 mq;
- tettoie in eternit disposte secondo un perimetro chiuso di forma pressoché triangolare con cortiletto centrale, utilizzate come sgombero e pollaio, per un totale di circa mq 210,36.

c) *Descrizione dell'immobile: caratteristiche costruttive e di finitura*

Il bene immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento viene descritto di seguito (vedi allegato n. 1E e allegato n. 6E).

Trattasi di lotto di terreno avente complessivamente una superficie catastale di mq 23.455, con confini ben delimitati, almeno per quanto riguarda i mappali che ricadono nel Foglio 4, da cespugli, alberi, eaneto in prossimità di un corso d'acqua, siepi di fico d'India, nonché muretti di pietrame a secco con rete metallica retta da paletti in ferro e da strade vicinali. Esso nel suo insieme, escludendo il mappale 175 del Foglio 5, confina in senso orario a nord con una strada vicinale, a est e a sud con strada vicinale ricadente nel foglio catastale 10 e a ovest con il corso d'acqua denominato "Rio Acqua Bona".

I mappali distinti al foglio 4 risultano essere utilizzati per la maggior parte per la coltivazione di foraggio e del pascolo per il bestiame presente sul posto, mentre la porzione rimanente è destinata all'abitazione ed alle sue pertinenze, alle tettoie utilizzate come sgomberi e pollaio ed al vecchio fabbricato utilizzato come sgombero. La porzione di terreno coltivata ed adibita a pascolo è divisa ulteriormente in due parti, la maggiore è separata dalla porzione minore da un muretto in pietrame sormontato da paletti prefabbricati in calcestruzzo e rete metallica; la porzione relativa alla residenza è separata dalla porzione coltivata e dedicata al pascolo da un muro di blocchetti in calcestruzzo non intonacato alto circa 1,20 metri sormontato da paletti in ferro, rete metallica e schermatura in canne.

Il mappale 175 del Foglio 5 confina in senso orario a nord con il mappale 174, a est il mappale 178, a sud con il foglio catastale 10, a ovest con strada vicinale che lo separa dal foglio catastale 4. A parte il confine ben definito sulla strada vicinale gli altri confini non sono individuabili.

Il lotto di terreno del Foglio 4 si presenta sostanzialmente pianeggiante, prevalentemente coltivato per il foraggio del bestiame presente sul posto; il mappale 175 del foglio 5 è invece completamente occupato da cespugli ed arbusti.

Al fabbricato ubicato nel mappale 1469 del foglio 4, che consiste in un'abitazione indipendente, si accede dalla strada vicinale da un cancello in ferro posto nel mappale 1237; la porzione di terreno utilizzata come pertinenza del fabbricato (cortile) è recintata ed include i mappali 1469, 1238 e parte (circa mq 251) del mappale 1237. La parte di cortile più prossima al fabbricato è sistemata con un sottofondo in battuto di calcestruzzo. L'ingresso al fabbricato, che presenta una pianta rettangolare, avviene attraverso una portafinestra che permette di accedere ad un ampio locale con destinazione d'uso soggiorno/pranzo/angolo cottura. In un angolo a sinistra è stato realizzato un piccolo bagno cieco. A sinistra è stata montata una scala in legno che conduce al soppaleo utilizzato come zona notte.

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura portante ed il solaio di copertura inclinato ad un'unica falda è del tipo latero-cementizio con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare in esame è completamente intonacata e tinteggiata di colore bianco sia all'interno che all'esterno, ad eccezione di una fascia inferiore esterna dove è stata lasciata in evidenza la muratura in pietrame.

I locali interni sono pavimentati con mattonelle in ceramica, i battiscopa sono anch'essi in ceramica. Il davanzale e la soglia d'ingresso sono in marmo.

L'angolo cottura è rivestito per un'altezza superiore ai 1,60 metri con piastrelle in ceramica.

Il bagno è piastrellato per un'altezza di circa 1,70 metri con piastrelle in ceramica. Esso è dotato di lavabo, wc e doccia e, non avendo un'apertura verso l'esterno, è aerato in maniera forzata. La porte interna è in legno tamburato ad anta cieca.

La portafinestra d'ingresso e la finestrella che si trova al piano soppalcato, gli unici due infissi esterni presenti nel fabbricato, sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera.

I locali interni non sono adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente, cioè non è rispettato il parametro di 1/8 tra la superficie calpestabile e la superficie finestrata.

Oltre all'impianto elettrico e di illuminazione, a quello idrico e fognario presente nei bagni, nel locale wc e nelle zone cottura nella cucina con allacci alle reti comunali, non sono presenti l'impianto telefonico e quello Tv. La climatizzazione estiva è garantita da una pompa di calore a split installato nel piano terra, mentre per quanto riguarda il riscaldamento è installata una stufa a legna sempre al piano terra.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

All'esterno sono stati realizzati un'ampia tettoia in legno con struttura portante in legno, tavolato e manto di copertura in tegole, ubicata a sinistra per chi guarda l'ingresso all'abitazione dall'esterno, e un pergolato davanti all'ingresso del fabbricato con struttura portante in legno e ricoperto con stuoia in canne amovibile.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione.

In aderenza al fabbricato sopra descritto è ubicato un vecchio fabbricato adibito a sgombero, con ingresso posto vicino al cancello dell'abitazione. Esso ha pianta rettangolare ed è realizzato in muratura di pietrame locale non intonacata né all'esterno né all'interno e copertura in lastre di eternit disposte a formare un'unica falda inclinata. Esso ha l'altezza minima pari a 2,35 m e quella massima a 3,50 m. L'ingresso è chiuso con un portellone in assi di legno.

Da rilievi non strumentali effettuati sul posto, nonché dalla visione della mappa catastale, si è potuto constatare che esso ricada solo parzialmente nel mappale 1337 (circa 29,66 mq), poiché sconfinava in parte nella strada vicinale ricadente nel foglio catastale 10.

Esso si presenta in condizioni mediocri di manutenzione.

Posteriormente ai fabbricati destinati ad abitazione ed a sgombero, sono invece ubicate delle tettoie in eternit, che catastalmente ricadono nel mappale 1233 e, come già detto, sono disposte secondo un perimetro chiuso di forma pressoché triangolare con cortiletto centrale. Esse sono utilizzate come sgombero e pollaio. Le lastre di eternit, che fungono da copertura, sono appoggiate su travi di legno incastrate su un vecchio muro di pietrame locale e in parte su muratura e pilastri

realizzati in blocchetti di calcestruzzo. Ad esse si accede da un ingresso posto lungo la strada vicinale principale. Come già detto per il vecchio fabbricato ad uso sgombero, anche per le tettoie da rilievi non strumentali effettuati sul posto, nonché dalla visione della mappa catastale, si è potuto constatare che esse ricadano in minima parte (per circa mq 11,04) nella strada vicinale indicata nel foglio catastale 10.

2) lotto di terreno agricolo in località "Tupei"

a) Caratteristiche generali della località di ubicazione dell'immobile

Il lotto di terreno in esame è ubicato in **Comune di Calasetta** nella località denominata "Tupei", raggiungibile dal centro urbano di Calasetta, svoltando a destra sulla Strada Statale n. 126 dir in direzione Sant'Antioco nella strada vicinale che conduce all'immobile di cui al punto precedente e poi proseguendo a piedi attraverso un percorso che ricade in terreni non interessati dal pignoramento (vedi allegato n. 5E).

Nelle immediate vicinanze non sono presenti infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, ambulatori, banche, scuole, ecc), nè sono presenti servizi di vicinato (bar, supermercato, ristorante). Sono invece presenti abitazioni sparse nel territorio, anche a carattere permanente, ottenute riattando vecchi fabbricati rurali. Il terreno è raggiungibile dal centro abitato di Calasetta esclusivamente con mezzi privati.

b) Dati catastali e superfici

I terreni oggetto del pignoramento sono censiti al Catasto Terreni del **Comune censuario di Calasetta** ed i dati catastali, rilevati dalla visita effettuata in data 11.10.2013, sono di seguito riportati:

Foglio 10 mappali 52-54-56-57:

- *mappale 52*

qualità: vigneto; classe: 2; superficie: mq 1015; reddito dominicale: Euro 6,55; reddito agraria: Euro 4,46;

- *mappale 54*

qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 3975; reddito dominicale: Euro 2,26; reddito agraria: Euro 2,05;

- *mappale 56*

qualità: pascolo cespugliato; classe: U; superficie: mq 36600; reddito dominicale: Euro 3,78; reddito agraria: Euro 1,89;

- *mappale 57*

qualità: seminativo; classe: 3; superficie: mq 3365; reddito dominicale: Euro 1,91; reddito agraria: Euro 1,74;

c) Descrizione dell'immobile: caratteristiche costruttive e di finitura

Il bene immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento viene descritto di seguito (vedi allegati n. 1E, 4E e n. 5E).

Trattasi di lotto di terreno vasto, avente complessivamente una superficie catastale di mq 44.955, con confini non delimitati da elementi materiali quali recinzioni e/o muretti. Esso nel suo insieme confina in senso orario a nord con i mappali 50-51-43-183-44-45-180-47-163-48, a est con i mappali 59-58-61-60-62, a sud ed a ovest con i mappali 73-692-63 e per un breve tratto con un corso d'acqua.

Esso è raggiungibile e visionabile esclusivamente a piedi attraverso servitù di passaggio gravanti sui terreni confinanti. Il lotto di terreno si presenta sostanzialmente pianeggiante, prevalentemente occupato da cespugli ed arbusti, coltivabile solo in parte, in quanto si presenta alquanto sassoso.

Quesito n. 3: Conformità della descrizione attuale del bene a quella contenuta nel pignoramento

1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in località "Tupei"

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n.2, i dati attuali dei beni sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento, ad eccezione:

- della particella distinta al catasto Terreni a foglio 4 mappale 1236 che è passata con tipo mappale del 26/07/2011 n.319087.1/2011 al Catasto Fabbricati ed è divenuta mappale 1469; dunque i suoi dati riportati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato la particella;

- dei dati relativi alla superficie catastale della suddetta particella 1469 che è erroneamente riportata nel verbale di pignoramento e nella sua trascrizione pari a mq 498 ed è invece pari a 298 mq.

2) lotto di terreno agricolo in località "Tupei"

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n.2, i dati attuali del bene sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Quesito n. 4: Aggiornamento planimetrie catastali

1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in località "Tupei"

Visto lo stato di consistenza dei luoghi:

- occorrerebbe la correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 4 mappale 1469 destinata ad abitazione, in quanto non sono stati rappresentati la tettoia ed il pergolato con struttura in legno realizzati uno davanti all'ingresso del fabbricato e l'altra lateralmente allo stesso, nonché alcune varianti interne al piano terra in quanto il ripostiglio sotto la scala ed il caminetto non esistono sul posto.

- **occorrerebbe provvedere all'accatastamento** del fabbricato utilizzato come sgombero e ricadente parzialmente nel mappale 1237;

- **occorrerebbe provvedere all'accatastamento** delle tettoie utilizzate come sgombero e pollaio ricadenti parzialmente nel mappale 1233.

2) lotto di terreno agricolo in località "Tupei"

Visto lo stato di consistenza dei luoghi, **non occorre una correzione** della planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Quesito n. 5: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in località "Tupei"

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calasetta, questo lotto di terreno è inquadrato nel vigente P. di F. nel seguente modo:

- tutti i mappali ricadenti nel Foglio 4 e il mappale 175 del Foglio 5: **zona omogenea E – zona agricola - sottozona E1** ("aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata" in base al D.P.G.R. 03 agosto 1994 n° 228).

Tutti i terreni sono soggetti alle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Dunque, per quanto detto nella risposta al quesito n. 2, la loro utilizzazione (anche per quanto riguarda la residenza per il conduttore del fondo) è **conforme** a quella prevista nello strumento urbanistico.

2) lotto di terreno agricolo in località "Tupei"

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calasetta, questo lotto di terreno è inquadrato nel vigente P. di F. nel seguente modo:

- tutti i mappali ricadenti nel Foglio 10: **zona omogenea E – zona agricola - sottozona E1** ("aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata" in base al D.P.G.R. 03 agosto 1994 n° 228);

Tutti i terreni sono soggetti alle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Dunque, per quanto detto nella risposta al quesito n. 2, la loro utilizzazione è **conforme** a quella prevista nello strumento urbanistico.

Quesito n. 6: Conformità alle autorizzazioni comunali

1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in località "Tupei"

Come si è detto, i mappali interessati da costruzioni sono i mappali 1469, 1237 e 1233 del foglio 4.

Il fabbricato censito con il mappale 1469 risulta essere una vecchia costruzione rurale, realizzato prima del 1967 (come si evince dalle foto aeree datate 1968 e 1954 pubblicate nel portale della Regione Sardegna) ed ora adibita ad abitazione, ad esclusione della tettoia laterale e del

pergolato realizzati dopo il 2003, come si può riscontrare nelle foto aeree dello stesso anno. Non risultano essere mai state inoltrate presso gli uffici tecnici comunali richieste per autorizzazioni/concessioni edilizie per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e di cambio di destinazione d'uso o domande di condono edilizio. Dunque, le opere relative a:

- cambio di destinazione d'uso;
 - modifiche interne e realizzazione di soppalco in legno;
 - varianti ai prospetti;
 - realizzazione di tettoie esterne in legno;
 - realizzazione di muri in blocchetti di calcestruzzo per recinzioni e posa di cancello,
- souo state realizzate abusivamente.**

In merito alla loro sanabilità, in base all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e in base all'art. 40 comma 6° della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, esse non si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, perché, benché le ragioni di credito (finanziamento concesso in data 22/06/2001) siano in data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. n. 326 del 24.11.2003), le opere non risultano essere state realizzate prima del termine del 31/03/2003 indicato dalla Legge n. 326 del 24.11.2003 (l'ultimo aggiornamento della planimetria catastale è datato 01/08/2011). E' possibile però presentare un accertamento di conformità in base alla L.R. n. 23 del 28.10.85 artt. 14 e 16, poiché le opere abusive sono state realizzate rispettando le norme previste dal regolamento edilizio comunale e dal P. di F.. A tal scopo, sentito l'ufficio tecnico comunale, l'importo della sanzione è pari al doppio degli oneri per urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'incidenza dei costi di costruzione pari a circa €. 8.000,00. In questo caso, il rilascio di una concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria è condizionato al rilascio di un'autorizzazione paesaggistica (enti interessati Servizio Tutela del Paesaggio della RAS e Servizio Tutela del Patrimonio Culturale e Paesaggistico del MIBAC), che potrebbe essere condizionata alla realizzazione di alcune opere, e al pagamento di una sanzione da precisare in apposita perizia redatta da tecnico incaricato. Concludendo le opere realizzate abusivamente senza rilascio di provvedimento autorizzativo possono comunque essere sanate.

Non risultano rilasciati certificati di agibilità.

Il fabbricato destinato a sgombero, ubicato parzialmente nel mappale 1237, risulta essere una vecchia costruzione rurale realizzata prima del 1967, come si evince dalle foto aeree datate 1968 e 1954 pubblicate nel portale della Regione Sardegna e dal sopralluogo non risulta essere stato oggetto di lavori edili di alcun genere.

Per quanto riguarda invece le tettoie in eternit, utilizzate come sgombero e pollaio, ubicate prevalentemente nel mappale 1233, mentre non si evince con chiarezza dalle foto aeree, pubblicate

nel sito della Regione Sardegna, se esse siano state realizzate prima del 1967, è invece chiaro che esse esistevano alla data del volo aereo del 1987. Non risultano essere mai state inoltrate presso gli uffici tecnici comunali richieste per autorizzazioni/concessioni edilizie o domande di condono edilizio che le riguardino. Pertanto, in merito alla loro sanabilità, in base all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e in base all'art. 40 comma 6° della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, esse si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, perché, le ragioni di credito (finanziamento concesso in data 22/06/2001) sono in data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. n. 326 del 24.11.2003) e le opere risultano essere state realizzate prima del termine del 31/03/2003 indicato dalla Legge n. 326 del 24.11.2003. A tal scopo, sentito l'ufficio tecnico comunale, l'importo di oblazione e oneri concessori comunali si aggira intorno a €. 19.000,00. In questo caso, il rilascio di una concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria è condizionato al rilascio di un'autorizzazione paesaggistica (enti interessati Servizio Tutela del Paesaggio della RAS e Servizio Tutela del Patrimonio Culturale e Paesaggistico del MIBAC), che potrebbe essere condizionata alla realizzazione di alcune opere, e al pagamento di una sanzione da precisare in apposita perizia redatta da tecnico incaricato. Concludendo le opere realizzate abusivamente senza rilascio di provvedimento autorizzativo possono comunque essere sanate.

2) lotto di terreno agricolo in località "Tupei"

Sul lotto di terreno non sono presenti manufatti e/o fabbricati per cui si sia reso necessario il rilascio di autorizzazioni/concessioni comunali.

Quesito n. 7: Vendita in più lotti

1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in località "Tupei"

2) lotto di terreno agricolo in località "Tupei"

I lotti di vendita possono coincidere con i gruppi omogenei di immobili come sopra individuati.

Quesito n. 8: Proprietà dell'immobile

Gli immobili analizzati in questo capitolo della relazione peritale ed oggetto dell'atto di pignoramento sono in comproprietà nel seguente modo:

1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in località "Tupei"

_____, per la quota pari a 10/15

_____, per la quota pari a 1/15

_____, per la quota pari a 1/15

_____, per la quota pari a 1/15

- [redacted] per la quota pari a 1/15
[redacted] per la quota pari a 1/15.
- 2) lotto di terreno agricolo in località "Tupei"
[redacted], per la quota pari a 5/15
[redacted], per la quota pari a 2/15
[redacted], per la quota pari a 2/15
[redacted], per la quota pari a 2/15
[redacted], per la quota pari a 2/15
[redacted], per la quota pari a 2/15.

Quesito n. 9: Possesso dell'immobile

- 1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in località "Tupei"
2) lotto di terreno agricolo in località "Tupei"

Tutti gli immobili sono in possesso del Sig. [redacted] che li coltiva in qualità di coltivatore diretto, come dichiarato nel verbale di sopralluogo dalla Sigra [redacted] (vedi allegato n. 4E).

Quesito n. 10: Possesso dell'immobile da parte di coniuge separato o ex coniuge

Non ricade nel caso in esame.

Quesito n. 11: Esistenza di vincoli

- 1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in località "Tupei"
2) lotto di terreno agricolo in località "Tupei"

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezione del fatto che esso ricade in area sottoposta a vincolo di protezione di bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. del 22/01/2004 n° 42 e s.m.i., nonché a Piano Paesaggistico Regionale. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

Quesito n. 12: Esistenza di diritti demaniali o usi civici

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito n. 13: Valutazione del valore commerciale dell'immobile

a) Considerazioni e criteri di stima

- 1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in località "Tupei"
2) lotto di terreno agricolo in località "Tupei"

Il criterio utilizzato per la valutazione dell'immobile in esame è quello del più probabile *valore di mercato*; questo criterio permette di determinare il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che risulta essere funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Tale valutazione sarà qui elaborata attraverso il metodo di stima *simulato - comparativo* che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche.

Il criterio ed il metodo utilizzati sono descritti nel libro "Estimo" di M. Orefice, Editore UTET 1984.

Per questo motivo dopo lo studio delle planimetrie e di quanto precedentemente esposto, ho accertato le quotazioni medie documentate dall'Osservatorio Immobiliare della C.C.I.A.A di Cagliari, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo.

b) Consistenza e valutazione del valore commerciale degli immobili

1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in località "Tupei"

Si è ritenuto più idoneo alla valutazione del valore commerciale di questo lotto di terreno di dover procedere nel seguente modo, considerando:

- 1) la porzione di lotto interessata da costruzioni
- 2) la porzione di lotto non interessata da costruzioni

per poi sommarle.

1) per la porzione di lotto interessata dalle costruzioni

In base alla planimetria catastale e da verifiche su misure effettuate durante il sopralluogo, ho computato la **consistenza dell'immobile ubicato nel mappale 1469, della sua area cortilizia, della porzione di vecchio fabbricato adibito a sgombero ricadente nel mappale 1237 e della porzione di tettoie ricadente nel mappale 1233:**

Piano terra residenza	46,88 mq	(superficie coperta lorda)
Soppalco residenza	26,25 mq	(superficie coperta lorda)
Tettoia residenza	18,28 mq	(superficie utile non residenziale)
Pergolato residenza	23,68 mq	(superficie utile non residenziale)
Cortile residenza	70,58 mq	(superficie utile non residenziale)
Porzione fabbricato m.1237	29,66 mq	(superficie utile non residenziale)
Porzione di tettoie m. 1233	199,32 mq	(superficie utile non residenziale)

Si noti che il terreno libero da costruzioni pari a circa 398 mq, sebbene facente parte delle superfici a disposizione della residenza, per la sua suscettibilità di essere coltivato sarà considerato nella porzione di lotto non interessata da costruzioni.

Inoltre, lo sgombero e le tettoie vengono qui considerati quali pertinenza dell'abitazione assimilandoli di fatto a cortili/locali accessori esterni, visti la loro posizione in aderenza al fabbricato destinato ad abitazione, la tipologia costruttiva abbastanza precaria, lo sconfinamento nella strada vicinale ricadente nel foglio 10, che, se accertato, potrebbe portare alla loro parziale demolizione, riducendo di fatto a valore irrisorio le porzioni rimanenti.

Ai fini dell'ottenimento della superficie commerciale utilizzerò i seguenti coefficienti di destinazione d'uso:

abitazione	1,00
soppalco	0,40
tettoia	0,40
cortile, pergolato	0,15
sgomberi e pollaio	0,15

Quindi,

$$\text{totale superficie commerciale} = 46,88 \times 1,00 + 26,25 \times 0,40 + 18,28 \times 0,40 + (70,58+23,68+199,32+29,66) \times 0,15 = 46,88+10,50+7,31+48,49 = 113,18 \text{ mq}$$

Riferendomi alle indagini fatte, posso affermare che il valore di mercato da applicare a questo immobile è mediamente pari a 900,00 €/mq. Questo valore tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, esposizione, caratteristiche costruttive, età e stato di conservazione buono) dell'immobile. Pertanto,

Valore di mercato della porzione di terreno interessata da costruzioni = Vf

$$Vf = (113,18 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq}) = \text{€. 101.862,00.}$$

2) per la porzione di lotto di terreno non interessata da costruzione

Dopo lo studio delle mappe catastali, delle visure e di quanto precedentemente esposto, ho accertato le quotazioni medie documentate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo.

Riferendomi alle indagini fatte, posso affermare che il valore di mercato da applicare a questo lotto di terreno è pari a 2,00 €/mq, considerati la lontananza dal centro abitato, la morfologia del terreno e la qualità catastale "seminativo" prevalente (circa 93% del totale) rispetto alle altre.

Ricordando le superfici delle diverse particelle:

- Foglio 4

Terreno libero nelle porzioni di mappali 1469 e 1237: 400 mq

mappale 1235: qualità seminativo, superficie 408 mq,
mappale 1233: qualità seminativo, superficie 914 mq,
mappale 324: qualità seminativo, superficie 13230 mq,
mappale 1232: qualità seminativo, superficie 1916 mq,
mappale 328: qualità seminativo, superficie 4125 mq,
mappale 326 porzione AA: qualità vigneto, superficie 80 mq,
mappale 326 porzione AB: qualità seminativo, superficie 700 mq,

- Foglio 5
mappale 175: qualità pascolo cespugliato, superficie 1495 mq,

Quindi si ha:

Valore di mercato della porzione di terreno non interessata da costruzioni = V_t

$V_t = (400 + 408 + 914 + 13230 + 1916 + 4125 + 7000 + 80 + 1495) \text{ mq} \times 2 \text{ €/mq} = 23268 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} =$
€. 46.536,00.

Sommando i valori ottenuti ai precedenti punti 1) e 2) si ottiene:

$V_{tot} = V_f + V_t = \text{€} (101.866,00 + 46.536,00) = \text{€} 148.398,00,$

Pertanto, *il valore di mercato del lotto di terreno con fabbricati in località "Tupei", distinto al Catasto Terreni al foglio 4 mappali 324-326-328-1232-1233-1235-1237-1238, al Catasto Fabbricati al foglio 4 mappale 1469 ed al Catasto Terreni al foglio 5 mappale 175, per la totalità delle quote, in base al metodo di stima sintetico - comparativo, è pari a € 148.398,00 (centoquarantottomilatrecentonovantotto/00).*

2) lotto di terreno agricolo in località "Tupei"

Dopo lo studio delle mappe catastali, delle visure e di quanto precedentemente esposto, ho accertato le quotazioni medie documentate dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda del Territorio e da agenzie immobiliari per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo.

Riferendomi alle indagini fatte, posso affermare che il valore di mercato da applicare a questo lotto di terreno è pari a **1,00 €/mq**, considerati la lontananza dal centro abitato, la morfologia del terreno e la qualità catastale "pascolo cespugliato" prevalente (circa 81% del totale) rispetto alle altre.

Ricordando le superfici delle diverse particelle:

Foglio 10

mappale 52: qualità vigneto, superficie 1015 mq,
mappale 57: qualità seminativo, superficie 3365 mq,
mappale 56: qualità pascolo cespugliato, superficie 36600 mq,
mappale 54: qualità seminativo, superficie 3975 mq,

si potrà determinare il valore di mercato (V) nel seguente modo:

$$V = (1015 + 3365 + 36600 + 3975) \text{ mq} \times 1,00 \text{ €/mq} = 44.955 \text{ mq} \times 1,00 \text{ €/mq} = \text{€. 44.955,00}$$

Pertanto, il valore di mercato del lotto di terreno in località "Tupei" distinto al Comune di Calasetta al Catasto Terreni al foglio 10 mappali 52-57-56-54, superficie complessiva pari a mq 44.955, per la totalità delle quote, in base al metodo di stima sintetico - comparativo, è pari a €. 44.955,00 (quarantaquattromilanovecentocinquantacinque/00).

SINTESI

quesito	descrizione quesito	risposta
1	Verifica documentazione art 567 c.2 cpc	1) e 2) completa
2	Descrizione immobile	1) lotto di terreno agricolo con fabbricati in località "Canale" 2) lotto di terreno agricolo in località "Canale"
3	Conformità dati ad atto di pignoramento	1) no 2) si
4	Aggiornamento planimetrie catastali	1) occorrerebbe, sconfinamento immobili sn strada vicinale 2) non occorre
5	Conformità utilizzazione allo strumento urbanist.	1) conforme 2) conforme
6	Conformità alle autorizzazioni comunali	1) no, opere sanabili con condono ed accertamento 2) no costruzioni
7	Vendita in più lotti	1) e 2) si secondo l'analisi effettuata
8	Proprietà immobiliare	1) 10/15 [redacted], 1/15 [redacted], 1/15 [redacted] [redacted] 1/15 [redacted], 1/15 [redacted], 1/15 [redacted] 2) 5/15 [redacted], 2/15 [redacted], 2/15 [redacted] [redacted] 2/15 [redacted], 2/15 [redacted], 2/15 [redacted]
9	Possesso immobiliare	1) [redacted] 2) [redacted]
10	Possesso immobiliare coniuge separato	non ricade
11	Esistenza vincoli	1) vincolo paesaggistico bellezze naturali e PPR 2) vincolo paesaggistico bellezze naturali e PPR
12	Esistenza diritti demaniali o usi civici	1) e 2) no
13	Valutazione immobili	1) €. 148.398,00 2) €. 44.955,00

ALLEGATI

Del presente capitolo E fanno parte integrante i seguenti allegati:

Allegato n. 1E: Stralci di mappa catastale;

Allegato n. 2E: Planimetrie e visure catastali;

Allegato n. 3E: Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato n. 4E: Verbale d'accesso agli immobili;

Allegato n. 5E: Immagini satellitari tratte da Google Earth per l'individuazione dei lotti di terreno e ingrandimento di dettaglio del Foglio 4;

Allegato n. 6E: Documentazione fotografica.

F) abitazione indipendente, proprietà [REDACTED] per la quota pari all'intero.

Quesito n. 1: Verifica della documentazione di cui all'art. 567-2° comma del c.p.c; elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli nei 20 anni precedenti la trascrizione dell'atto di pignoramento

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa ed ha consentito l'elaborazione del seguente elenco di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli relativo agli immobili in esame, la cui trascrizione dell'atto di pignoramento è avvenuto in data 29.03.2012:

Trascrizioni

- 29.03.2012: Trascrizione ai numeri 6857 part. e 8588 gen. di verbale di pignoramento del 27.02.2012 rep. 78/2012 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari sull'immobile, tra gli altri beni, ubicato in via Piemontesi n. 41, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 3900, di proprietà di [REDACTED] per la quota pari all'intero.
- 08.02.1985: Trascrizione di atto di donazione rogato dal notaio Paolo Macciotta in data 24.01.1985 rep. 274633/11238, trascritto ai numeri 2058 part. e 2747 gen. con il quale [REDACTED] dona alla figlia [REDACTED], che accetta, area edificabile in via dei Piemontesi distinta al NCT al Foglio 1 mappale 430 di mq 70;

Iscrizioni

- 06.10.2011: Iscrizione di ipoteca giudiziale ai numeri 5300 part. e 29629 gen. per decreto ingiuntivo del 19.09.2011 rep. 3165/2011 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari per un capitale di €. 437.724,04 garantito da ipoteca di €. 480.000,00 sull'immobile, tra gli altri beni, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 3900 di proprietà di [REDACTED] per la quota pari all'intero, in qualità di fideiussore per il finanziamento di lire 926.800.000 concesso dalla Banca CIS SpA (ora divenuta Banca di Credito Sardo SpA) concesso alla "[REDACTED]" in data 22/06/2001.
- 26.06.2003: Iscrizione di ipoteca volontaria ai numeri 3134 part. e 25398 gen. per atto di mutuo del 25.06.2003 rep. 132566/24795 a rogito del notaio Enrico Dolia a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano contro [REDACTED] per la somma di €. 40.000,00 garantito da ipoteca di €. 80.000,00 sul fabbricato ubicato in via Piemontesi n. 41 distinto al catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 3900.

Per l'identificazione dei beni è stato allegato lo stralcio di mappa catastale del foglio 1 del Comune di Calasetta (vedi allegato n. 1F).

Quesito n. 2 : Descrizione dell'immobile pignorato

a) Caratteristiche generali della località di ubicazione dell'immobile

L'immobile in esame è ubicato in Comune di Calasetta in via Piemontesi n. 41 ed è costituito da un'abitazione indipendente su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato. L'immobile si trova nel centro abitato del paese.

L'immobile ricade in un lotto di terreno inquadrato nel vigente Piano di Fabbricazione comunale (di seguito P. di F.) come appartenente alla zona urbanistica B – sottozona B1 zona di completamento intensivo e inoltre ricade nell'isolato n. 101 del Piano Particolareggiato esteso alle zone A e B.

Nelle immediate vicinanze sono presenti infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, ambulatori, banche, scuole, ecc), nonché servizi di vicinato (bar, supermercato, ristorante).

b) Dati catastali e superfici

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è censita al catasto fabbricati del Comune censuario di Calasetta ed i dati catastali, rilevati dalla visura effettuata in data 11.10.2013, sono di seguito riportati:

NCEU Foglio 1 mappale 3900, categoria: A/2; classe: 6; consistenza: 9,5 vani; rendita: Euro 662,36; indirizzo: via Piemontesi n.41; piano S1-T-1-2.

La superficie utile interna è pari a mq 194,46, la superficie utile non residenziale (pozzo luce, balcone, terrazza) è pari a mq 28,99.

c) Descrizione dell'immobile: caratteristiche costruttive e di finitura

Il bene immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento viene descritto di seguito (vedi allegati n. 1F, n. 2F, n.4F e n. 5F).

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia confina, per chi lo osserva dalla strada, a sinistra con il mappale 1389 e a destra con il mappale 4622.

L'unità immobiliare consiste in un'abitazione indipendente su quattro livelli.

Dal numero civico 41 si accede all'unità immobiliare in esame attraverso un portoncino in legno. Varcata la soglia d'ingresso, si accede ad un vano scala composto da un'unica rampa; sulla destra dell'ingresso è possibile accedere al piano seminterrato attraverso una porta interna. Al piano seminterrato, posto ad una quota inferiore rispetto al piano stradale di circa 50 cm, si accede anche al dal numero civico 41/A tramite un ingresso carrabile con rampa interna. Questo piano è composto da un ampio salone, da un piccolo ripostiglio posto sotto la scala che conduce al piano terra, da una zona cottura con camino e da locale wc, questi ultimi due senza alcuna illuminazione ed aerazione naturale.

Il piano terra (rialzato) è composto da un unico ampio vano dove s'individuano una zona soggiorno, che prospetta su via Piemontesi, e da una zona pranzo con angolo cottura e con caminetto. Dalla zona pranzo si accede direttamente, senza interposto antibagno, ad un bagno. Dall'angolo cottura è possibile uscire nel pozzo luce, dal quale lo stesso angolo cottura ed il bagno prendono luce ed aria tramite aperture finestrate.

Nel soggiorno è posizionata una scala in legno a chiocciola che permette di raggiungere il piano primo. Giunti al primo piano si accede direttamente ad un vano scala/disimpegno dal quale è possibile a sinistra entrare in una camera da letto matrimoniale con balcone aggettante su via Piemontesi e a destra in una camera da letto ed un bagno, che prendono luce ed aria da finestre prospettanti sul suddetto pozzo luce.

Dal vano scala è possibile raggiungere il piano secondo. Giunti al secondo piano mansardato ci si immette in un disimpegno, dal quale a destra si esce in un'ampia terrazza prospettante su via Piemontesi ed a sinistra ad un locale uso lavanderia/stireria/sgombero con bagno interno.

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura portante e i solai sono del tipo latero-cementizi.

L'unità immobiliare in esame è completamente intonacata sia all'interno che all'esterno, mentre è tinteggiata solo all'interno.

Tutti i locali interni sono pavimentati con mattonelle in ceramica, ad esclusione dell'ingresso e delle scale pavimentate con lastre di granito. I battiscopa sono anch'essi in ceramica.

I davanzali e le soglie sono in marmo, ad eccezione della soglia e del balcone al piano primo che sono in granito.

Gli angoli cottura sono rivestiti per un'altezza superiore ai 1,60 metri con piastrelle in ceramica.

Tutti i bagni sono piastrellati per un'altezza superiore ai 2,00 metri con piastrelle in ceramica.

Il locale wc al piano seminterrato è dotato di lavabo e wc; il bagno al piano terra è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia e di attacchi all'impianto idrico fognario per la lavatrice; il bagno al piano primo è dotato di lavabo, bidet, wc e vasca; infine il bagno al piano secondo di lavabo e wc.

Le porte interne sono tutte in legno tamburato ad anta cieca.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri del tipo semplice ed in parte con portelloni in legno (lato prospetto strada) ed in parte con avvolgibili in pvc (tutti gli altri). La ringhiera del balcone al piano primo è in ferro verniciato di colore nero.

Tutti i locali interni sono adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente, ad eccezione della zona cottura del piano seminterrato.

Oltre all'impianto elettrico e di illuminazione, a quello idrico e fognario presente nei bagni, nel locale wc e nelle zone cottura nella cucina con allacci alle reti comunali, sono presenti l'impianto

telefonico e quello Tv anche satellitare. Non esiste un impianto di climatizzazione estiva, mentre per quanto riguarda il riscaldamento degli ambienti, i radiatori esistenti, installati ai piani terra, primo e secondo, fanno capo ad una caldaia a gasolio oramai non più funzionante perché guasta. Attualmente il riscaldamento dei locali posti ai piani terra e seminterrato è affidato a due stufe a legno posizionate una in ciascuno dei due livelli. Il piano primo e secondo non sono riscaldati.

L'acqua calda sanitaria, prodotta da uno scaldabagno elettrico, è disponibile solo nel bagno del piano primo.

Nel pozzo luce sono ubicate due riserve idriche da 1000 lt ciascuna.

L'unità immobiliare si trova in ottimo stato di manutenzione.

Quesito n. 3: Conformità della descrizione attuale del bene a quella contenuta nel pignoramento

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n.2, i dati attuali del bene sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Quesito n. 4: Aggiornamento planimetrie catastali

Visto lo stato di consistenza dei luoghi, non occorre una correzione della planimetria catastale dell'unità immobiliare, nonostante si precisi che:

- il ripostiglio indicato al piano secondo è un locale wc;
- la lavanderia indicata al piano secondo è un locale di sgombero.

Quesito n. 5: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Questa unità immobiliare, come già detto nella risposta al quesito n. 2, sorge in un lotto di terreno ricadente in zona urbanistica B1 e l'utilizzazione residenziale è coerente con quella prevista dagli strumenti urbanistici.

Quesito n. 6: Conformità alle autorizzazioni comunali

Il fabbricato è stato edificato in seguito al rilascio della concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 64 del 30/05/1985 ai Sigg. [REDACTED]. Dal sopralluogo è emerso che lo stato attuale dei luoghi non è corrispondente a quello indicato nella planimetria allegata al progetto suddetto, che risulta essere l'unico progetto edilizio presentato per questo immobile. Infatti:

* piano seminterrato:

- il sedime del piano seminterrato si estende a tutto il lotto di terreno (poco meno di 70 mq), dunque non è stato realizzato il cortile posteriore previsto in progetto, con il superamento del limite

di copertura massimo della superficie del lotto di terreno prevista dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti pari a 70%. Nel maggior sedime di fabbricato sono stati edificati un locale wc ed un angolo cottura.

* piano terra:

- in una porzione del solaio che funge da copertura della parte abusiva realizzata al piano seminterrato è stato realizzato un bagno; la porzione rimanente è stata adibita a pozzo luce;
- la scala interna ha una diversa ubicazione rispetto a quanto indicato in progetto ed è stata realizzata a chiocciola con struttura in legno;

* piano primo:

- sopra il bagno del piano terra è stato realizzato l'ampliamento di una camera da letto;
- la distribuzione interna del piano è diversa da quanto indicato in progetto;
- il piano primo in progetto era previsto del tipo mansardato con copertura a due falde; esso invece è stato realizzato con soffitto piano ed è stata realizzata una scala interna che conduce ad un ulteriore piano non previsto in progetto;

* piano secondo:

- in questo piano, avente altezza media pari a 2,45 m e completamente abusivo, sono stati realizzati un locale wc ed uno sgombero (lato interno) ed una terrazza praticabile (lato strada).

In merito alla sanabilità delle opere realizzate abusivamente, in base all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e in base all'art. 40 comma 6° della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, esse si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, perché le ragioni di credito (finanziamento concesso in data 22.06.2001) sono in data antecedente all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. n. 326 del 24.11.2003) e le opere sono sicuramente state realizzate prima del termine del 31/03/2003 indicato dalla Legge n. 326 del 24.11.2003 (come dimostra l'accatastamento presentato nel 1999), dunque è possibile sanarle. Non sarebbe altresì possibile, alla luce del regolamento edilizio comunale e delle norme tecniche di attuazione del P.d. F. e del Piano Particolareggiato vigenti nel Comune di Calascetta, presentare per esse un accertamento di conformità in base alla L.R. n. 23 del 28.10.85 artt. 14 e 16, poiché, in sintesi risultano superati diversi limiti imposti dai suddetti strumenti urbanistici (indice di ricopertura del lotto di terreno, cubatura massima realizzabile, altezza massima dell'edificio).

A tal scopo, sentito l'ufficio tecnico comunale, l'importo di oblazione e oneri concessori comunali si aggira intorno ad €. 21.000,00. In questo caso, il rilascio di una concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria è condizionato al rilascio di un'autorizzazione paesaggistica (enti interessati Servizio Tutela del Paesaggio della RAS e Servizio Tutela del Patrimonio Culturale e Paesaggistico del MIBAC), che potrebbe essere condizionata alla realizzazione di alcune opere, e al pagamento di una sanzione da precisare in apposita perizia redatta da tecnico incaricato.

Non risultano rilasciati certificati di agibilità.

Concludendo lo stato attuale dei luoghi non è corrispondente a quello indicato nella planimetria di cui al progetto allegato all'ultima concessione edilizia rilasciata, ma le opere abusive possono essere sanate.

Quesito n. 7: Vendita in più lotti

L'eventuale vendita in più lotti non è possibile, poiché trattasi di un'unità immobiliare progettata e realizzata per essere funzionalmente tale.

Quesito n. 8: Proprietà dell'immobile

L'immobile è di proprietà della signora [REDACTED] per la quota pari all'intero.

Quesito n. 9: Possesso dell'immobile

L'immobile è in possesso della Sig.ra [REDACTED], che ci abita stabilmente.

Quesito n. 10: Possesso dell'immobile da parte di coniuge separato o ex coniuge

Non ricade nel caso in esame.

Quesito n. 11 : Esistenza di vincoli

Sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad eccezione del fatto che esso ricade urbanisticamente in zona urbanistica soggetta a Piano Particolareggiato. Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale.

Quesito n. 12: Esistenza di diritti demaniali o usi civici

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Quesito n. 13: Valutazione del valore commerciale dell'immobile

a) Considerazioni e criteri di stima

Il criterio utilizzato per la valutazione dell'immobile in esame è quello del più probabile *valore di mercato*; questo criterio permette di determinare il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che risulta essere funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Tale valutazione sarà qui elaborata attraverso il metodo di stima *sintetico - comparativo* che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche.

Il criterio ed il metodo utilizzati sono descritti nel libro "Estimo" di M. Orefice, Editore UTET 1984.

Per questo motivo dopo lo studio delle planimetrie e di quanto precedentemente esposto, ho accertato le quotazioni medie documentate dall'Osservatorio Immobiliare della C.C.I.A.A di Cagliari, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da agenzie immobiliari per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo.

b) Consistenza e valutazione del valore commerciale degli immobili

In base alla planimetria catastale, alle planimetrie allegate alle pratiche comunali e da verifiche su misure effettuate durante il sopralluogo, ho computato la **consistenza dell'immobile:**

Tutti i vani interni al piano seminterrato	65,58 mq	(superficie coperta lorda)
Ingresso	3,39 mq	(superficie coperta lorda)
Tutti i vani interni al piano terra	63,69 mq	(superficie coperta lorda)
Pozzo luce	3,26 mq	(superficie utile non residenziale)
Tutti i vani interni al piano primo	65,54 mq	(superficie coperta lorda)
Balcone	2,07 mq	(superficie utile non residenziale)
Tutti i vani interni al piano secondo	38,18 mq	(superficie coperta lorda)
Terrazza	23,66 mq	(superficie utile non residenziale)

Ai fini dell'ottenimento della superficie commerciale utilizzerò i seguenti coefficienti di destinazione d'uso:

abitazione	1.00
ingresso	0.90
balcone, terrazza a livello	0.25
cantine, sgomberi	0.40
pozzo luce	0.15

Quindi,

totale superficie commerciale = (65,58 + 38,18) mq x 0,40 + (63,69 + 65,54) mq x 1,00 + 3,39 mq x 0,90 + (2,07 + 23,66) mq x 0,25 + 3,26 mq x 0,15 = (41,50 + 129,23 + 3,05 + 6,43 + 0,49) mq = 180,70 mq

Riferendomi alle indagini fatte, posso affermare che il valore di mercato da applicare a questo immobile è mediamente pari a 1.100,00 €/mq. Questo valore tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, esposizione, caratteristiche costruttive, età ed in buono stato di conservazione) dell'immobile.

Pertanto, *il valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata a Calasetta in via Piemontesi n. 41, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 1 mappale 3900, per la totalità delle quote, in base al metodo di stima sintetico - comparativo, sarà:*

$(180,70 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq}) = \text{€. } 198.770,00$ (euro centonovantottomilasettecentosettanta/00).

SINTESI

quesito	descrizione quesito	risposta
1	Verifica documentazione art 567 c.2 cpc	si
2	Descrizione immobile	abitazione indipendente p. S-T-1°-2° In via Piemontesi n.41
3	Conformità dati ad atto di pignoramento	si
4	Aggiornamento planimetrie catastali	non occorre
5	Conformità utilizzazione allo strumento urbanist.	conforme
6	Conformità alle autorizzazioni comunali	No, opere da sanare con condono
7	Vendita in più lotti	no
8	Proprietà immobile	██████████ 1/1
9	Possesso immobile	██████████ i risiede
10	Possesso immobile coniuge separato	non ricade
11	Esistenza vincoli	vincolo paesaggistico bellezze naturali, PP e PPR
12	Esistenza diritti demaniali o usi civici	no
13	Valutazione immobili	€. 198.770,00

ALLEGATI

Del presente capitolo F fanno parte integrante i seguenti allegati:

Allegato n. 1F: Stralcio di mappa catastale;

Allegato n. 2F: Planimetria e visura catastali;

Allegato n. 3F: Verbale d'accesso agli immobili;

Allegato n. 4F: Concessione edilizia n. 64 del 30/05/1985 e stralcio tavole di progetto;

Allegato n. 5F: Documentazione fotografica.

Verbale di inizio delle operazioni peritali

In data 18/02/2014 la sottoscritta Ottena Doriana
in qualità di CTU nominata dal Tribunale di
Cagliari per la causa promossa dalla Banda di
Credito Sardo contro [REDACTED] e più da
inizio alle operazioni peritali in località Cassorpi
presso i terreni di proprietà del Sig. [REDACTED]
Effettuato in sopralluogo ~~il~~ a verific
dei confini dei lotti di proprietà e procedo co
scatti fotografici dei luoghi - i suoi

Il Sig. [REDACTED] dichiara che gli immobili oggetto
del pignoramento sono in suo possesso -
Portanto, riservandomi di trarre le dovute conclusioni
in separate sede, mi concedo del Sig. [REDACTED]
che firma il Verbale per quanto finora scritto
Il CTU

Doriana Ottena [REDACTED]

Proseguo le operazioni peritali con i sopralluoghi
presso i terreni nel F. 11 di Calasetta di proprietà
del Sig. [REDACTED] situate in località
"Cassorpi". Riscontro la presenza di una derivatù

di passaggio, segnalate nelle mappe catastali -
Effettuo diversi scatti fotografici sul posto.
Il Sig. [REDACTED] mi dichiara che il fondo è
irrigato da un pozzo artesiano e che i beni
sono in possesso del fratello [REDACTED], coltivatore
diretto dell'area 1968.

Proseguiamo il sopralluogo nei terreni distinti e
situati in località "Caiole Eugine"
C.T. al F. 21.V Effettuo diversi scatti fotografici.

Il Sig. [REDACTED] mi dichiara che i terreni sono
in possesso del fratello [REDACTED]
Rientriamo verso il paese e visioniamo l'immobile
in via Sant'Antioco al n° 68. Il bene risulta
inagibile e non utilizzabile.

Prisuntivamente di valutare gli elementi raccolti in
separata sede, alle ore 13:00, non potendo profe-
quiere con le verifiche degli immobili ubicati
in via Roma per lo [REDACTED] poiché il Sig. [REDACTED] mi
dichiara di non avere le chiavi per l'ingresso,
rinvio il proseguo delle azioni di perizia
al giorno 21 c.m. o ad altre date da concordarsi

Il CTU [REDACTED]
Vincenzo Otte

Verbale di ~~inizio~~^{proseguo} delle operazioni peritali.

Il giorno 21 del mese di febbraio dell'anno 2014 alle ore 9:40 la sottoscritta Atzeni Daniela iscritta all'Albo degli ingegneri della prov. di Cagliari al n° 3980, nominata quale CTU nella causa promossa da Banca di Credito Sardo contro [redacted] e più, mi sono recata presso Colasette Via Sestiani n° 18 presso l'immobile di proprietà della Sigra [redacted] per il proseguo delle operazioni peritali.

Sul posto è intervenuta la Sig. [redacted] che mi permette di accedere all'appartamento.

Provevuto e visionato l'immobile, scattando foto dei vari ambienti, e verificando le rispondenze e la conformità del bene con documenti contestuali e progetto approvato.

Riservandomi di volute gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 10:45 avendo portato a termine il sopralluogo, dichiaro terminate le verifiche e faccio sottoscrivere il presente verbale alla Sigra Puma -

Il CTU

Daniela Atzeni

Verbale di proseguo delle operazioni perital.

Il giorno 25/02/2014 alle ore 9:30, la sottoscritta
Atzeni Doriana, nominata quale CTO nelle
cause promosse dalla Banca di Credito Sardo
contro [redacted] e più, mi sono recata
in Calasetta via Piemonte n° 41 presso l'abitazione
della Signe [redacted].

Sul posto è intervenuta la signe [redacted], che mi
permette l'accesso all'immobile -

Procedo con l'esame del bene verificando la cor-
spondenza dello stato dei luoghi con le planime-
rie catastali e dei progetti comunali -

Procedo poi nel fotografare tutti gli ambienti -

La Signe [redacted] dichiara di abitare l'immobile
insieme al figlio -

riservandomi di valutare gli elementi raccolti in
eparete sede, procediamo con i sopralluoghi
esso gli altri immobili fuori paese -

re quanto riguarda il terreno distinto al Foglio 4
so che i confini delimitati da strada e da muretti

in esso si trova ubicato un fabbricato adibito ad abitazione - del Sig. [redacted] e famiglia, che possiede, oltre le case, anche tutto il terreno.

Il terreno al foglio 5 è completamente cespugliato - sono distinguibili solo i confini sulla strada.

Il terreno al foglio 10, quasi completamente destinato a parco cespugliato, ~~ha~~ non ha confini ben definiti o muretti e recinzioni.

Esso è raggiungibile solo attraverso servitù di passaggio ~~ai~~ gradanti sui terreni confinanti.

Tutti i terreni citati sono in possesso del Sig. [redacted]

Riservandomi di volerne gli elementi raccolti in separate sede, concludo il sopralluogo relativo ai beni in competenza della Spa [redacted]

[redacted] che sottoscrive il presente Verbale per accettazione.

Il CTU
[redacted]