

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Maria Paola Fenu, nato a Cagliari il 09/06/1957, con studio in Cagliari, via Tom maseo n. 3, veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Claudia Belelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. n° 314/85 (riunito al 146/87, 395/94, 418/94, 254/04), promosso da Banca C.I.S. ed invitato a comparire nell'Udienza in data 28/06/07.

In tale data il sottoscritto, dopo aver prestato il giuramento di rito, riceveva dal Sig. G.E. il seguente incarico:

“Individuare tutti i beni oggetto degli atti di pignoramento effettuati nell'ambito delle singole procedure esecutive e per i quali non si è ancora proceduto alla vendita e di procedere alla loro stima attuale”;

“distinguere i beni per ciascuna procedura e fornire chiarimenti in ordine alle osservazioni mosse dalle parti”

2 - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si riporta quanto indicato nei Procedimenti Esecutivi di cui sopra in ordine cronologico.

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **314/85** in data **09.09.1985** promosso da BANCA C.I.S. S.p.a.

Immobili in Carbonia:

1) terreno distinto in Catasto al foglio 27 mappale 57 di ha 7.77.10, RD £. 93.25 e 66.06; mappale 58 ha 4. 76.50 RD. £. 476.50 e 228.72 confinante con per due lati;

2) foglio 23 mappale 181 are 0,45 senza reddito confinante con per tre lati;

3) foglio 23 mappale 289/A are 19.90 R.. £. 0.30 e 0.20 confinante con ;

4) foglio 23 mappale 299 are 92.30 R.. £. 3.23 e 2.30 derivato dal frazionamento del mappale 96 confinante con _____ ;

5) casa con cortile alla Via Cagliari, composta da piano terra di tre vani e servizi, confinante alla via Cagliari, _____ , distinto in catasto al foglio 28 mappale 930 sub 2 il fabbricato e 4041 di are 2.74 il cortile.

Immobile in Buggerru:

Vecchio fabbricato alla via Iglesias di mq 120 con cortile di mq 300, confinante alla via Iglesias, _____, Via a Malfidano,
– Sez. B foglio 13 (già 12) mappale 107

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **146/87** in data **06.05.1987** promosso da s.r.l.

1) terreno distinto in catasto al foglio 27 mappale 57 di ha 7.77.10, RD £. 93.25 e 66.06; mappale 58 ha 4.76.50 RD. £. 476.50 e 228.72 confinante con _____ per due lati;

2) foglio 23 mappale 181 are 0,45 senza reddito confinante con _____ per tre lati;

3) foglio 23 mappale 289/A are 19.90 R.. £. 0.30 e 0.20 confinante con _____ ;

4) foglio 23 mappale 299 are 92.30 R. £. 3.23 e 2.30 derivato dal frazionamento del mappale 96 confinante con _____ ;

5) casa con cortile alla Via Cagliari, composta da piano terra di tre vani e servizi, confinante alla via Cagliari, _____ , distinto in catasto al foglio 28 mappale 930 sub 2 il fabbricato e 4041 di are 2.74 il cortile.

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **395/94** in data **31.05.1994** promosso da BANCA C.I.S. S.p.a.

Fabbricato in Comune di Carbonia di mq 700 (settecento) e relativa area su cui insiste – sito in vico della Costituente – edificato su area di maggior consistenza – censita nel Nuovo Catasto Terreni, al Foglio 23 col mappale 157 – di Ha 1.05.15 - redditi lire 3,68 e lire 2,63 – confina a detto Vico, a proprietà delle Ferrovie dello Stato e Via Costituente;

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **418/94** in data **09.06.1994** promosso da

Immobili in Comune di Carbonia

1) A partita n. 7773 del N.C.T.

Fg 27, mapp. 57, di ha 7.77.10, RD £. 62.168 e R.A. £. 23.313 e mapp. 58, ha 4.76.50 RD. £. 166.775 e R.A. £. 119.125, confinante con
per due lati;

Fg. 23, mappale 181, di are 0,45, senza reddito, confinante con
per tre lati;

Fg 23, mapp. 424 (ex 289/A), di are 19.90, senza reddito, confinante con
, Ferrovie Stato e Strada;

Fg 23, mapp. 426 (ex 299), di are 92,30, R.D. £. 18.460 e R.A. 7.384, confinante con ;

Fg 23, mapp. 157 di ha 1.05.15, R.D. 2.103 e R.A. £. 1.051;

Fg 23, mapp. 291, di are 07.95, R.D. 159 e R.A. £ .79;

2) Casa con cortile in via Cagliari, composta da : piano terra di tre vani e servizi, confinante con via Cagliari, , distinto in catasto al foglio 28 mappale 930 sub 2 (il fabbricato) e mapp. 4041, di are 2.74 (il cortile);

Immobili in Comune di Buggerru:

Vecchio fabbricato in via Iglesias di mq 120 con cortile di mq 300, confinante con via Iglesias, , Via Malfidano,
– Sez. B foglio 13 (già 12) mappale 107

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **254/04** in data **28.05.2004** promosso da

Immobili siti in Comune di Carbonia

Terreno di a. 1.85 censito nel N.C.T. del suddetto Comune al Fg 23, mapp. 1565 (ex 298/b), confinante con più lati con proprietà o aventi causa;

Terreno di a. 1.35 censito nel N.C.T. del suddetto Comune al Fg 23, mapp. 1567 (ex 452/b), confinante con più lati con proprietà o aventi causa;

3 – RISPOSTA AI QUESITI

Al fine di rispondere compiutamente a quanto richiesto dall'Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione, si è ritenuto opportuno dare risposta ai quesiti secondo la sequenza riportata nel verbale di giuramento utilizzato attualmente per l'affidamento delle C.T.U. nelle esecuzioni immobiliari.

Gli stessi vengono di seguito riportati:

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

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2) descriva, previo necessario accesso, l'im mobile 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 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, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi l'utilizzazione prevista allo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nomi inativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti

(procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 c.p.c. e 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 anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o all'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 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.

Considerato il consistente numero di immobili sottoposti a pignoramento si è ritenuto opportuno, nella stesura della C. T.U., suddividere gli stessi in gruppi omogenei al fine di rendere più organica la loro individuazione e la risposta ai quesiti, riportando per ogni immobile il Procedimento Esecutivo di riferimento .

La suddivisione riportata nelle pagine seguenti sarà così articolata :

- Gruppo 1 - Immobili in Comune di Carbonia Fg 23 mappali 157 di ha 1.05.15 (P.E. 418/94)

Da ritenersi associato al gruppo 1

- Gruppo 1a - Fabbricato in Comune di Carbonia di mq 700 (settecento) e relativa area su cui insiste – sito in vico della Costituente – edificato su area di maggior consistenza – censita nel Nuovo Catasto Terreni, al Foglio 23 col mappale 157 – di Ha 1.05.15 - redditi lire 3,68 e lire 2,63 – confina a detto Vico, a proprietà delle Ferrovie dello Stato e Via Costituente;

(P. E. 395/94)

- Gruppo 2 - Immobili in Comune di Carbonia Fg 23 mappali 289/a di are 19.90 ; mappale 299 di are 92.30 (P.E. 314/85 – 146/87 – 418/94)

Da ritenersi associato al gruppo 2

Immobili in Comune di Carbonia Fg 23 mappale 1565 di are 1.85 e Mappale 1567 di are 1.35 (P. E. 254/04)

- Gruppo 3 - Immobili in Comune di Carbonia Fg 27 mapp. 57 di ha 1.05.15;

Mapp. 58 di ha 4.76.50 (P.E. 314/85 – 146/87 – 418/-94)

- Gruppo 4 - Immobile in Comune di Carbonia - Fg 23 mappale 291 (P.E. 418/94)

- Gruppo 5 - Immobile in Comune di Carbonia - Fg 23 mappale 181 (P.E. 314/85 – 146/87 – 418/94)

- Gruppo 6 - Immobile in Comune di Carbonia - Casa con cortile alla Via Cagliari, composta da piano terra di tre vani e servizi, confinante alla via

**Cagliari, """"", distinto in catasto al foglio 28 mappale
930 sub 2 il fabbricato e 4041 di are 2.74 il cortile.**

(P.E. 314/85 – 146/87 – 418/94)

**- Gruppo 7- Immobile in Comune di Buggerru : Vecchio fabbricato in via
Iglesias di mq 120 con cortile di mq 300, confinante con via Iglesias, "**

, Via Malfidano, """" – Sez. B

foglio 13 (già 12) mappale 107

(P.E. 314/85 – 146/87 – 418/94)

GRUPPO 1

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CARBONIA

Distinto in catasto al FG 23 Mappale 157 di ha 1.05.15

Tale immobile viene pignorato con una sola procedura esecutiva con la seguente dicitura :

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **418/94** in data **09.06.1994** promosso da

Immobile in Comune di Carbonia

Fg 23, mapp. 157 di ha 1.05.15, R.D. 2.103 e R.A. 1.051;

Prima di dare risposta ai quesiti, si ritiene necessario segnalare quanto segue::

Dalla visure storiche per im mobile effettuate dal sottoscritto C.T.U., che si allegano alla presente, è emerso quanto segue:

In origine, il Sig. _____ era proprietario del terreno Fg 23 m appale 157 di ha 1.05.15 acquistato in data 22.11.74 dalla società _____ (allegato n. 1.25)

- Per frazionamento n. 3329/1980 il m appale 157 di ha 1.05.15 viene frazionato in **(allegato n.1.3)**

Mappale 157 di are 95.15 Prop.

Mappale 312 di are 10.00 Prop.

- Per frazionamento n. 3272/1981 il m appale 157 di are 95.15 viene frazionato in **(allegato n.1.4)**

Mappale 157 (ex 157e) di are 84.89 Prop.

Mappale 313 (ex 157a) di are 3.42 Alienato in data 03.03.82 coniugi

Mappale 314 (ex 157c) di are 3.42 Alienato in data 03.03.82 coniugi

Mappale 315 (ex 157d) di are 3.42 Alienato in data 03.03.82 coniugi

(allegato 1.26).

- Per frazionamento n. 1437/1982 il m appale 157 di are 84.89 viene frazionato in (allegato 1.5)

Mappale 157 di are 79.17 Prop.

Mappale 316 di are 5.72 Alienato

(Atto 10.435 Rep. 263.072 in data 04.10.82 Rog. Dott. Macciotta – Allegato 1.29)

- Per frazionamento n. 2024/1983 il m appale 157 di are 79.17 viene frazionato in (allegato 1.6 e 1.10)

Mappale 157 di are 76.28 Prop.

Mappale 1769 di are 2.89 Attualmente è uno stradello interno ai fabbricati

- Per frazionamento n. 475/1988 il mappale 157 di are 76.28 viene frazionato in (allegato 1.7)

Mappale 157 di are 52.02 Prop.

Mappale 589 di are 15.30 Alienato s.r.l in data 18.05.88 (allegato 1.27)

Mappale 590 di are 6.30 Alienato s.r.l. in data 24.10.88 Not. Macciotta (all. 1.28)

Mappale 591 di are 2.66 Alienato s.r.l. in data 24.10.88 Not. Macciotta

- Per frazionamento n. 3361/1991 il m appale 157 di are 52.02 viene **SOPPRESSO** originando (allegato n. 1.8 e 1.9)

Mappale 732 di are 50.37 alienato a favore di s.r.l. il 30.05.91

Mappale 733 di are 1.65 alienato a favore di s.r.l. il 30.05.91

- Con Atto di compravendita in data 30.05.91 **il mappale 732 residuo dell'originario 157 viene alienato da** "''''''''''s.r.l. con sede in – Rogante

Dott. G. Rossetti – Registrato a Iglesias al n. 952 del 17.06.91.

- Il mappale 732 (**già di proprietà """"**) di are 50.37 per frazionamento n. 985 in data 24.05.94 viene soppresso originando

Mappale 1646 di are 50.04 Prop.

Mappale 1647 di are 0.33 Prop.



- Il mappale 1646 del N.C.T. origina il mappale 1945 al N.C.E.U. del quale fanno parte n. 30 unità immobiliari (allegato 1.11 che evidenzia, riepilogando, tutti i frazionamenti, subito al mappale 157).



Relativamente al pignoramento in data 09.06.94 si rileva quanto segue:

nel pignoramento N. 418/94 in data 09.06.1994 il mappale pignorato n. 157 di ha 1.05.15 non esisteva più essendo stato soppresso con il frazionamento n. 3361/91. Lo stesso mappale 732 originato dalla soppressione del mappale 157 è stato alienato in data 30.05.91 da """" alla Società

Si rileva inoltre, dall'esame del prospetto sopra riportato, che alla data 09.06.94 del pignoramento N. 418/94, tutti i mappali derivati dal frazionamento dell'originario mappale 157 di ha 1.05.15 erano stati alienati dal Sig. """"; ad eccezione di

- mappale n. 312 di are 10,00 , derivato dal primo frazionamento n. 3329/80, che alla data del pignoramento era ancora di proprietà dell'esecutato;

- mappale 1769 di are 2.89 derivato dal frazionamento n. 2024/83

Poiché il mappale 1769 è attualmente occupato da una stradella , il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere prendendo in considerazione il solo mappale 312 del foglio 23.

Si precisa inoltre che sul mappale 312 (ex 157 b del frazionamento 3329/1980) il Sig. """" nell'anno 1977 ha edificato un fabbricato della superficie di circa 700 mq, contraddistinto al N.C.E.U. al Fg . 23 mappale 312 e di conseguenza tale fabbricato era presente anche alla data del pignoramento. Si procederà pertanto all'esame della reale situazione in atto sul mappale 312, derivato al 157, alla data del pignoramento.

Quesito n. 1

1a) Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in prima analisi a prendere visione della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Non risulta allegato agli atti

il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari .

Il sottoscritto ha comunque provveduto ad eseguire personalmente le visure catastali relative agli immobili pignorati al fine di allegarle alla presente.

Oltre alle visure di cui agli allegati precedenti, relative a tutti i frazionamenti subiti dal mappale 157, si allegano le visure relative al mappale n. 312 al N.C.T. e quelle del fabbricato sopra edificatovi al N.C.E.U.

Visura fg 23 mappale 312 N.C.T. (Allegato n. 1.12)

Fg. 23 mappale 312 Qualità Pascolo Cespugliato Classe 3 Sup. Are 10.00

R.D. € 0,10 R.A. € 0,05 Ditta Intestata :

Visura fg 23 mappale 312 N.C.E.U. (Allegato n. 1.13)

Fg. 23 mappale 312 SOPPRESSO CON VARIAZIONE del 22.03.1988 n. 148C1/1988

La soppressione ha originato i seguenti immobili

Fg 23 particella 312 sub 1

Fg 23 particella 312 sub 2

Fg 23 particella 312 sub 3

Fg 23 particella 312 sub 4

Fg 23 particella 312 sub 5

Il subalterno 1 è stato successivamente sostituito dal subalterno 6 con variazione in data 06.09.2007.

Relativamente a tali subalterni si allegano le visure ad essi riferite :

Map. 312 sub 2 Cat. C/2 Classe 5 Consistenza 121 mq Via Costituente 161 – 163 P.T.

(Allegato 1.15)

Ditta Intestata

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Map. 312 sub 3 Cat. C/3 Classe 4 Consistenza 112 mq Via Costituente 151 P.T.

(Allegato 1.16)

Ditta Intestata

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4



Map. 312 sub 4 Cat. C/3 Classe 4 Consistenza 127 mq Via Costituente 157 P.T.

(Allegato 1.17)

Ditta Intestata

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4



Map. 312 sub 5 Cat. C/3 Classe 4 Consistenza 126 mq Via Costituente 156 - 158 P.T.

(Allegato 1.18)

Ditta Intestata

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4



Map. 312 sub 6 (ex sub.1 soppresso) Cat. C/1 Classe 8 Consistenza 127 mq Via Costituente 159 P.T. (Allegato 1.19)

per l'usufrutto di $\frac{1}{4}$ da verificare

da verificare

Si allegano le planimetrie del fabbricato fg. 23 mappale 312 prima del frazionamento (allegato n.1.14) e quelle relative agli immobili dopo il frazionamento (allegati n. 1.20 – 1.24)



1b) Si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- Pignoramento immobiliare in data **09.06.1994**

A favore di

Contro :

Immobile in Comune di Carbonia

Fg 23, mapp. 157 di ha 1.05.15, R.D. 2.103 e R.A. 1.051;

- Atto di donazione a rogito Notaio E.Dolia del 12.11.2004 Rep. 148431/27250 registrato a Cagliari il 19.11.2004 al n. 6899

Contro :

A favore :

per l'usufrutto di 1/4

per l'usufrutto di 1/4

per l'usufrutto di 1/4

per l'usufrutto di ¼

del seguente immobile :

in Comune di Carbonia, vico Costituente Piano terra fabbricato ad uso magazzino e laboratorio distinto nel N.C.E.U. al foglio 23, mappale 312 sub 1,2,3,4,5.

- Iscrizione d'ipoteca del 07.05.1982 – 9274/698

Nota per iscrizione d'ipoteca su Atto Pubblico Notaio A. Saba

del 08.04.1982 Reg. a Cagliari il 26.04.1982 al n. 5582

A favore di :

Contro :

Immobile: Fabbricato in Comune di Carbonia di mq 700 (settecento) e relativa area su cui insiste – sito in vico della Costituente – edificato su area di maggior consistenza – censita nel Nuovo Catasto Terreni, al Foglio 23 col mappale 157 – di Ha 1.05.15 - redditi lire 3,68 e lire 2,63 – confina a detto Vico, a proprietà delle Ferrovie dello Stato e Via Costituente;

- Domanda di Annotamento del 04.11.1985 – 19649/2734

Su Atto pubblico Notaio Arturo Saba del 30.08.1985 Reg. a Cagliari il 17.09.85 al n. 11683 – riferimento ipoteca iscritta in data 07.05.82 a casella 9274 art. 968

A favore di :

Contro :

Iscrizione d'ipoteca del 01.02.1989 – 3091/247

- Nota per Iscrizione d'ipoteca su Atto Pubblico Notaio A. Saba

del 13.01.1989 rep. 12110 Reg. a Cagliari il 20.01.1989 al n. 275

A favore di : I.N.P.S.

Contro :

Immobilie: Fabbricato in Comune di Carbonia al piano terra di mq 700 con prendente complessivamente cinque locali, edificato in base alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Carbonia il 15.09.77 n. 201-212/77 su parte di terreno distinto in catasto terreni al foglio 23 mappale 157 non ancora censito al N.C.E.U. al quale è stata presentata dichiarazione di unità immobiliare Urbana in data 24.05.1983 prot. 259 (mod. 97 C.E.U.) detto immobile confina col vico Costituente e proseguendo in senso orario con proprietà e con altra proprietà dello stesso conducente.

1c) Non Risulta depositata la mappa censuaria. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto personalmente ad acquisire l'estratto di mappa che allega alla presente (allegato n. 1.1)

1d) Si allega copia dell'atto di provenienza ultraventennale (allegato n. 1.25). relativo all'acquisto da parte del sig. del mappale 157 del foglio 23 dalla Società L'atto, in data 22.11.74 , Rep. 233842/8593 a rogito Notaio Macciotta, risulta registrato a Iglesias in data 12.10.74 , N. di Registro Generale 20786 ; N. di Registro Particolare 17916.

2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Quesito n. 2 – Come detto sul mappale 312, residuo del mappale 157, della superficie di mq. 1.000, è stato edificato nell'anno 1977 un fabbricato dal signor della superficie di 684 mq. Si procederà pertanto alla descrizione di questo ultimo (foto 1.1 – 1.2 – 1.3). La restante parte di area di circa 300 mq non

occupata dal fabbricato si trova sul lato destro dello stesso, per chi vi si pone di fronte sul vico Costituente, al confine con il terreno di proprietà delle FF.SS e non risulta recintata (foto 1.3).

Il fabbricato oggetto del pignoramento è ubicato nella periferia del territorio comunale di Carbonia e precisamente in vico della Costituente, in località “Campo Sportivo”, in zona individuata come “D4” nel vigente P.U.C.

Si precisa, secondo quanto affermato dal Tecnico del Comune di Carbonia, che la denominazione di “Vico Costituente”, di fatto, nella toponomastica comunale ufficiale non esiste, ma la strada su cui si affaccia il fabbricato è comunque nota come tale. Lo stesso Geom. Bandiera nella planimetria di accatastamento del fabbricato la indica come tale (allegato 1.14).

La vocazione commerciale della zona è facilmente visibile dalla presenza di numerose attività commerciali tra le quali si rileva la notevole presenza di attività di un certo spessore come il Super Pan, il Conad, il LIDL, ecc.

Il fabbricato sorge altresì in prossimità dell’Istituto Tecnico Commerciale e Geometri “Angioy” di Carbonia e dello stadio comunale.

Il fabbricato è anche prospiciente ai fabbricati realizzati sul mappale 299, oggetto delle procedure esecutive riunite alla presente.

Si allegano alla presente la planimetria fotogrammetrica e le foto satellitari che consentono una migliore individuazione dei mappali interessati dal pignoramento e del fabbricato (allegati n. 1.31 – 1.32).

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

Si tratta di un capannone delle dimensioni esterne 34,20 x 20,00 realizzato con struttura portante verticale costituita da muratura in cemento armato relativamente alle pareti laterali esterne e in pilastri sempre in c.a. interni, con struttura portante orizzontale in travi in c.a. e solai piani in parte in laterocemento, in parte costituiti da soletta piena in c.a.

All'esterno il fabbricato, lungo la via Costituente, si presenta intonacato e tinteggiato nei colori del giallo. Lateralmente e posteriormente è contiguo ad altri fabbricati: sul lato sinistro, per chi vi si pone di fronte sul vico Costituente, confina con proprietà , sul lato destro con proprietà F.F.S.S. e posteriormente con proprietà .

All'interno del capannone sono state individuate quattro unità immobiliari con destinazione magazzino, deposito o laboratorio, ubicate in vico Costituente, località "Campo Sportivo", contraddistinte dai numeri civici dal 163 a 151. Si dà di seguito descrizione delle singole unità immobiliari, individuate nella allegata planimetria con le lettere A – B – C - D (allegato 1.33).

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI INTERNE AL FABBRICATO

A) UNITA' IMMOBILIARE "A" – VIA COSTITUENTE N. 163-161

B) UNITA' IMMOBILIARE "B" - VIA COSTITUENTE N. 159

C) UNITA' IMMOBILIARE "C" - VIA COSTITUENTE N. 157

D) UNITA' IMMOBILIARE "D" - VIA COSTITUENTE N. 155 – 153 - 151

Si premette che tali unità immobiliari sono state donate dal Sig.

in data 12.11.2004, Rog. Dott. E. Dolia ,

Rep.148431

A) UNITA' IMMOBILIARE "A" – DESTINAZIONE NEGOZIO – VIA COSTITUENTE N. 163 e 161.

L'immobile risulta essere un unico locale della superficie complessiva netta di mq 128,00 (lorda mq 140,00), comprendente l'attiguo locale destinato a servizio igienico (h interna 3.75).

Sono presenti due ingressi, uno al civico 163 e l'altro al civico 161, costituiti da infissi in alluminio verniciato di rosso con serranda avvolgibile in metallo (foto n. 1.1 – 1.4).

Attualmente è utilizzato come negozio dalla Ditta " " che si occupa della commercializzazione di articoli per l'arredamento e complementi d'arredo.

Il contratto di locazione è stato stipulato con la medesima Ditta dai figli del sig. che com e riportato nell'Atto di donazione detengono l'usufrutto dell'immobile (allegato n.1.30). Non è stato fornito al Sig. presente al sopralluogo il relativo contratto di locazione.

Internamente si presenta in normali condizioni di manutenzione come di seguito descritto:

pareti verticali: intonacate e tinteggiate di colore giallo;

soffitto: intonacato e tinteggiato;

pavimento : costituito da listelli di legno poggiati su pavimento esistente;

rivestimenti servizi igienici: in piastrelle di ceramica di colore bianco;

sanitari: in vetrochina con rubinetterie in acciaio;

infissi esterni: porta d'ingresso e vetrina in alluminio verniciato di colore rosso

infissi posteriori in ferro a bocca di lupo con grate di protezione;

impianto elettrico: esistente, parte sottotraccia, parte su canaletta esterna;

Situazione catastale: Censito al foglio 23 m appale 312 sub. 6 con i seguenti identificativi:

Map. 312 sub 6 (ex sub.1 soppresso) Cat. C/1 Classe 8 Consistenza 127 mq Via Costituente 159 P.T.

Si rileva la non corretta indicazione del numero civico .

B) UNITA' IMMOBILIARE "B" - DESTINAZIONE LABORATORIO - VIA COSTITUENTE N. 159

L'immobile risulta essere un unico locale della superficie complessiva netta di mq 134,00 (lorda di mq 142,00) all'interno del quale sono stati individuati con pareti mobili in alluminio degli ambienti destinati ad ingresso e ufficio, con attigui locali destinati a servizio igienico e celle frigo (h interna 3.75).

Attualmente è utilizzato come laboratorio dalla Ditta " " che lo usa per l'attività di lavorazione carni, in forza del contratto di locazione

stipulato con la medesima Ditta dai figli del sig. _____ che come è riportato nell'Atto di donazione detengono l'usufrutto dell'immobile (allegato n.1.30). Non è stato fornito al Sig. _____, presente al sopralluogo, il relativo contratto di locazione.

Internamente si presenta in normali condizioni di manutenzione, come di seguito descritto:

pareti verticali: intonacate e rivestite a tutta altezza in piastrelle di ceramica di colore bianco 20 x 20 cm;

soffitto: intonacato e tinteggiato,

pavimento : costituito da piastrelle 30 x 30 di colore bianco;

rivestimenti servizi igienici: in piastrelle di ceramica di colore bianco;

sanitari: in vetrochina con rubinetterie in acciaio;

infissi esterni: porta d'ingresso e vetrina in alluminio verniciato di colore bronzo

infissi posteriori in ferro a bocca di lupo con grate di protezione

serranda in ferro di tipo avvolgibile;

impianto elettrico: esistente, parte sottotraccia, parte su canaletta esterna;

Situazione catastale: censito al N.C.E.U. al fg. 23 map. 312 sub. 2 con i seguenti identificativi :

Map. 312 sub 2 Cat. C/2 Classe 5 Consistenza 121 mq Via Costituente 161 – 163 P.T.

Si rileva la non corretta indicazione del numero civico e della superficie.

**UNITA' IMMOBILIARE "C" – DESTINAZIONE MAGAZZENO – VIA COSTITUENTE
N. 157**

L'immobile risulta essere un unico locale complessiva netta di mq 123,60 (lorda di mq 131,00)



Attualmente è utilizzato dai figli del Sig. _____ come deposito, in seguito a atto di donazione in data 12.11.2004, precedentemente citato (foto da n. 1.5 a n. 1.8).

Internamente si presenta in normali condizioni di manutenzione come di seguito descritto:

pareti verticali: intonacate al rustico e tinteggiate;

soffitto: intonacato e tinteggiato;

pavimento : costituito da piastrelle in cotto rosso tipo vetrificato cm 7,5 x 15;

servizi igienici: non presenti;

sanitari: in vetrochina con rubinetterie in acciaio;

infissi esterni: serranda di tipo avvolgibile senza infisso;

infissi posteriori in ferro a bocca di lupo con grate di protezione;

impianto elettrico: esistente, parte sottotraccia, parte su canaletta esterna;

Situazione catastale: censito al N.C.E.U. al fg. 23 map. 312 sub. 3 con i seguenti identificativi :

Map. 312 sub 3 Cat. C/3 Classe 4 Consistenza 112 mq Via Costituente 151 P.T.

Si rileva la non corretta indicazione del numero civico , della superficie e della categoria.

D) UNITA' IMMOBILIARE "D" - DESTINAZIONE MAGAZZENO - VIA COSTITUENTE N. 155 - 153 - 151

L'immobile risulta essere un unico local e della superficie con plessiva netta di mq 256,00 (lorda di mq 277,00)

Attualmente è locato alla _____ in virtù di contratto di locazione stipulato

dai figli del Sig. _____ con la medesima Azienda (foto n. 1.9 – 1.10 – 1.11).

Non è stato fornito al Sig. _____ presente al sopralluogo il relativo contratto di locazione.

Internamente si presenta in normali condizioni di manutenzione come di seguito descritto:

pareti verticali: intonacate e tinteggiate di colore bianco;

soffitto: intonacato e tinteggiato;

pavimento : costituito da piastrelle 20 x 20 cm , parte di colore bianco e parte di colore rosa;

rivestimenti servizi igienici: in piastrelle di ceramica;

sanitari: in vetrochina con rubinetterie in acciaio;

infissi esterni: porta d'ingresso in alluminio anodizzato;

infissi posteriori in ferro a bocca di lupo con grate di protezione;

impianto elettrico: esistente, parte sottotraccia, parte su canaletta esterna;

Situazione catastale: censito al N.C.E .U. al fg. 23 m ap. 312 sub 4 e 5 con i seguenti identificativi :

Map. 312 sub 4 Cat. C/3 Classe 4 Consistenza 127 mq Via Costituente 157 P.T.

Map. 312 sub 5 Cat. C/3 Classe 4 Consistenza 126 mq Via Costituente 156 - 158 P.T.

Si evidenzia che l'unità immobiliare "D" comprende nella realtà i due subalterni 4 e 5.

Si evidenzia inoltre la non corretta indicazione dei numeri civici e delle superfici

.

Quesito n. 3 – Come già specificato nelle pagine precedenti i dati indicati nei pignoramenti non sono rispondenti a quelli attuali.

Quesito n. 4

Relativamente al tale fabbricato fg 23 mappale 312 si precisa che:

- in data 24.05.83 prot. 259 è stato accatastato l'intero fabbricato;

- in data 22.03.88 prot. 148C1 il fabbricato è stato frazionato in cinque unità immobiliari contraddistinte con i subalterni 1, 2, 3, 4, 5.

Dal confronto della planimetria della situazione di fatto (allegato n 1.14) e delle planimetrie dei subalterni presenti nel fabbricato, depositate presso il Catasto, che si allegano alla presente (allegati da n. 1.20 a n. 1.24), si può riscontrare quanto segue :

- le planimetrie catastali non corrispondono in pieno alla situazione di fatto sia nella definizione delle superfici che dei numeri civici che le identificano

Si ritiene pertanto che occorra apportare le necessarie variazioni catastali allo scopo di definire correttamente le singole unità immobiliari eventualmente singolarmente commerciabili.

Quesito n. 5 – Dall’esame del Piano Regolatore Generale del Comune di Carbonia (allegato n. 1.34) si evince che i terreni oggetto del pignoramento ricadono nella “ Sottozona Urbanistica D4 – Industriale ed Artigianale e Commerciale Urbana “ .

In tale zona l’edificazione è consentita solo attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, purché estesi ad una superficie non inferiore a 10.000 m q. L’indice di fabbricazione fondiario non potrà superare i 2 mc/mq .

Per quanto riguarda la destinazione che detti mappali avranno con il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con delibera di C.C. N. 66 del 20.10.05 ed in fase di pubblicazione si specifica che è rimasta invariata la destinazione del P.R.G. , ovvero “ D4”.

Alla data attuale, secondo quanto emerso dai colloqui intercorsi tra il sottoscritto C.T.U. e i tecnici del Comune , il P.U.C . non risulta essere stato pubblicato in quanto deve essere adeguato a quanto disposto dal P.P.R. (Piano Paesistico Regionale).

Quesito n. 6

Come già indicato , sul m appale 312, residuo del pignorato del mappale 157 del fg. 23, è stato edificato un capannone , di cui si è data descrizione nelle pagine precedenti.

Dall'esame degli atti depositati presso l' Ufficio Tecnico del comune di Carbonia è emerso quanto segue:

- In data 01.09.1977 è stata rilasciata una prima Concessione Edilizia n. 201 – 212 /77 per la costruzione di un capannone da adibire a magazzino di m 70,00 x 20,00 , rilasciata a nome . Di fatto il Sig. realizza un solo capannone più piccolo di quello approvato , delle dimensioni di m 35 x 20 e della superficie di mq 700,00 (allegato n. 1.35)
- In data 03.12.1980 con la C.E. n. 319/80 , variante al Progetto di cui alla C.E. 201 -212 /77 , si prevedeva la realizzazione della metà del capannone non realizzato, in altra posizione rispetto al progetto approvato (allegato n. 1.35).

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

Il fabbricato non è stato realizzato in completa conformità al progetto approvato.

Si riporta testualmente quanto verbalizzato dai vigili urbani di Carbonia in data 11.06.1984 (allegato 1.36):

“ Concessione Edilizia n. 201-212/77 a cui è stata approvata variante con Concessione Edilizia n. 319/80: Con la prima concessione si prevede la costruzione di un capannone di m t. 70,00 x 20,00 ubicato sulla sinistra della via Costituente ad una distanza di m. 10,00 dal confine con le F.S., mentre la seconda C.E., a variante della prima, prevede la costruzione di metà capannone ed esattamente m. 35,00 x 20,00 ad una istanza al confine con le F.S. m. 45,00;

E' stato realizzato un fabbricato di m. 34,20 x 20,00 ad una distanza dal confina con le F.S. di m. 28,00 m edificando apertura serrande nel prospetto anteriore e apertura finestrate nel prospetto posteriore eseguito nel 1977-78 come da dichiarazione del Sig.

Per tale abuso, congiuntamente ad altre due descritti sempre nel medesimo verbale, il Sig. è stato condannato dal Pretore di Carbonia in data 09.07.1984 al pagamento di una multa di L. 350.000, da lui assolta (allegato 1.37).

E' stato successivamente presentato un progetto relativamente all' U.I. afferente al per accertamento di conformità e variazione di destinazione d'uso.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Di fatto il capannone realizzato risulta conforme al progetto approvato per quanto riguarda l'aspetto piano volumetrico. Le difformità si rilevano relativamente alla partizione interna del capannone con creazione della singole U.I., nella differente posizione degli infissi esterni e nella conseguente difformità dei prospetti.

Poiché, relativamente a tale variazioni, presso gli Uffici Tecnici del Comune, non risulta alcuna Concessione o autorizzazione edilizia, si ritiene che per la sanabilità degli stessi sarà necessario presentare la richiesta di una Concessione Edilizia in Accertamento di Conformità. Si tratta infatti di variazioni che non incrementano superfici e volumi assentiti e conformi agli strumenti urbanistici. La concessione sarà altresì subordinata al pagamento del Costo di Costruzione del 2% sull'importo desunto dal computo metrico estimativo, in misura doppia, ovvero 4%, e degli oneri di urbanizzazione di € 1,27/mq, anche questi in misura doppia, ovvero € 2,54/mq

Quesito n. 7

Come detto all'interno del capannone sono state individuate più unità immobiliari singolarmente commerciabili, come descritte nelle pagine precedenti.

Si ritiene però che, poiché tali U.I. non risultano censite correttamente al N.C.E.U. come precedentemente descritto, prima di procedere alla vendita delle stesse, occorrerà procedere alle variazioni catastali necessarie.

Quesito n. 8

Gli immobili pignorati, derivati dal frazionamento dell'originario mappale 157 di ha 1.05.15 sono pignorati per l'intero.

Avendo il sottoscritto C.T.U. acquisito l'Estratto di matrimonio del Sig. con la Sig.ra (allegato 1.38), avvenuto in data, ritiene di dover precisare che tali immobili non rientrano in comunione legale dei beni, avendoli il Sig. acquistati in data 22.11.74 dalla Società

Sull'estratto di matrimonio, peraltro, non compare nessuna convenzione fatta

entro i due anni dal m atrimonio che esprima la volontà di entram bi di estendere la comunione ai beni acquistati prima del matrimonio.

Si ribadisce inoltre che sul m appale censito al N.C.T. al fg 23 m appale 312 è stato edificato un capannone Censito al N.C.E.U. al fg 23 mappale 312 subalterni 2,3,4,5,6 ceduti da con atti di donazione trascritti il 01.04.2003 art.10785 (per la nuda proprietà) e il 19.11.2004, art. 29367 (per l'usufrutto).

Quesito n. 9

Come già indicato il fabbricato è stato suddiviso in più unità im mobiliari, già descritti in risposta al quesito 2.

In particolare sono stati individuati:

Unita A - Locale Negozio – Locato Soc.

Unita B - Locale Laboratorio – Locato Soc.

Unita C - Locale magazzino – Non locato – Utilizzato dai figli del Sig.

Unita D - Locale Magazzino – Locato

I contratti di locazione, come già specificato, non sono stati forniti dal Sig. "

Quesito n. 10

Gli immobili pignorati e le unità immobiliari da questo derivati non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

Quesito n. 11 - 12

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non esistono vincoli o oneri di natura condominiale. Non esistono diritti demaniali.

Quesito n. 13**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Per la valutazione si è adottato un criterio di stima sintetica, di tipo comparativo, con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto il prezzo a mq di superficie. Per la determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto della consistenza, della qualità, della destinazione urbanistica e della posizione degli immobili pignorati.

Si tratta, come visto, di locali commerciali siti in zona urbanistica "D4" -, situati in posizione abbastanza strategica in considerazione del fatto che si trovano a far parte di una zona commerciale nella quale sono ubicate attività di un certo spessore, quali il Super Pan, il Lidl, ecc. non distanti alle strade del centro città.

Occorre comunque rilevare che i locali pignorati non presentano rifiniture di pregio e che si presentano in uno stato di manutenzione alquanto mediocre, ad eccezione del locale locato al quale che è stato ristrutturato di recente.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari ed operatori economici del settore e tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità:

Unità immobiliare "A" () €/mq 1100,00

Unità immobiliare "B" () €/mq 900,00

Unità immobiliare "C" () €/mq 800,00

Unità immobiliare "D" () €/mq 900,00

Unità immobiliare "A" – Censita al catasto al fg. 23 mappale 312 sub. 6

A fronte di una superficie commerciale di mq 140,00:

ne consegue il valore commerciale degli immobili:

(mq 140,00 x € 1100,00 /mq) = € 154.000,00

(dicono € centocinquantaquattromila/00)



Unità immobiliare “B” – Censita al catasto al fg. 23 mappale 312 sub. 2

A fronte di una superficie commerciale di mq 142 :

ne consegue il valore commerciale degli immobili :

(mq 142,00 x € 900,00 /mq) = € 127.800,00

(dicono € centoventisettemilaottocento/00)



Unità immobiliare “C” – Censita al catasto al fg. 23 mappale 312 sub. 3

A fronte di una superficie commerciale di mq 131,00:

ne consegue il valore commerciale degli immobili :

(mq 131,00 x € 800,00 /mq) = € 104.800,00

(dicono € centoquattromilaottocento/00)



Unità immobiliare “D” – Censita al catasto al fg. 23 mappale 312 sub. 4 e 5

A fronte di una superficie commerciale di mq :

ne consegue il valore commerciale degli immobili :

(mq 277,00 x € 900,00 /mq) = € 249.300,00

(dicono € duecentoquarantanovemilatrecento/00)



AREA RESIDUA DEL MAPPAL 312

€/mq 30,00

A fronte di una superficie commerciale di mq 300:



ne consegue il valore commerciale degli immobili :

(mq 300,00 x € 30,00 /mq) = € 9.000,00

(diconsi € novemila/00)



Gruppo 1a - Immobile in comune di Carbonia

Fabbricato in Comune di Carbonia di mq 700 (settecento) e relativa area su cui insiste – sito in vico della Costituente – edificato su area di maggior consistenza – censita nel Nuovo Catasto Terreni, al Foglio 23 col mappale 157 – di Ha 1.05.15 - redditi lire 3,68 e lire 2,63 – confina a detto Vico, a proprietà delle Ferrovie dello Stato e Via Costituente;

Tale immobile viene pignorato con la seguente procedura esecutiva

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 395/94 in data 31.05.1994 promosso da BANCA C.I.S. S.p.a.

L'immobile, contraddistinto con il "Gruppo 1 a" deve ritenersi associato al "Gruppo 1", con le seguenti considerazioni:

Relativamente a tale fabbricato, avendo il sottoscritto C.T.U. preso atto delle contestazioni mosse dall'Avv. Margherita Falqui, la quale sostiene che "la descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento non consente di verificare, tra i numerosi fabbricati insistenti sull'area originariamente censita al N.C.T. al fg. 23 mappale 157, alla data del pignoramento, sia quello effettivamente colpito dal relativo vincolo", ritiene di dover precisare quanto segue:

Premesso che :

- il fabbricato indicato nel pignoramento n. 395/94 è individuabile in quello descritto nell'atto in data 7.05.82 relativo all'Iscrizione Ipotecaria a favore di Banca C.I.S. contro

. L'immobile assoggettato ad ipoteca viene infatti così descritto : Fabbricato in Comune di Carbonia di mq 700 (settecento) e relativa area su cui insiste – sito in vico della Costituente – edificato su area di maggior consistenza – censita nel Nuovo Catasto Terreni, al Foglio 23

col mappale 157 – di Ha 1.05.15 - redditi lire 3,68 e lire 2,63 – confina a detto Vico, a proprietà delle Ferrovie dello Stato e Via Costituente .

Ciò premesso il sottoscritto C.T.U., in base alle ricerche condotte presso l'ufficio Tecnico del Comune di Carbonia, ritiene che tale immobile sia di fatto identificabile nell'unico fabbricato che alla data dell'iscrizione ipotecaria (05.07.82) sorgeva nel mappale n. 157 del foglio 23.

Infatti dall'esame dei progetti depositati presso l'ufficio tecnico risulta :

- In data 01.09.1977 è stata rilasciata una prima Concessione Edilizia per la costruzione di un capannone da adibire a magazzino di m 70,00 x 20,00 -. Di fatto il Signor [redacted] realizza un solo capannone più piccolo di quello approvato, delle dimensioni di m 35 x 20 e della superficie di mq 700,00 (allegato n. 1.35)

- In data 03.12.1980 con la C.E. n. 319/80, variante al Progetto di cui alla C.E. 201 -212 /77, si prevedeva la realizzazione della metà del capannone non realizzato in altra posizione rispetto al progetto approvato. Tale fabbricato è stato edificato nel 1983, come da dichiarazione del Sig. [redacted] all'atto della contestazione relativo alla contravvenzione per abuso edilizio da parte dei Vigili Urbani del Comune di Carbonia in data 11.06.84 (allegato n. 1.36).

Vengono successivamente realizzati sul Mappale 157 altri fabbricati ma con Concessioni Edilizie successive alla data dell'iscrizione Ipotecaria citata.

Si ritiene pertanto che il capannone pignorato sia solamente il primo realizzato con la C.E. 201 – 212 /77 in quanto alla data dell'Iscrizione Ipotecaria (07.05.82) a favore di Banca Cis era l'unico edificato nel mappale 157.

Possono inoltre considerarsi esatti, **relativamente a tutta l'area indicata** con il mappale 157 di ha 1.05.15 i confini indicati nell'atto di pignoramento, ovvero, procedendo convenzionalmente in senso antiorario : Vico della Costituente (dove è ubicato l'ingresso del Capannone), Ferrovie dello Stato, Via Costituente. Si evidenzia che, secondo quanto affermato dal Tecnico del Comune di Carbonia, la denominazione di “ Vico Costituente”, di fatto, nella toponomastica comunale ufficiale non esiste, ma la strada su cui si affaccia il fabbricato è comunemente nota come tale. Lo stesso Geom. Bandiera nella planimetria di accatastamento del fabbricato la indica come “ Vico Costituente” (allegato 1.14).

Si ribadisce ancora che alla data del pignoramento, tutti i immobili derivati dall'originario mappale 157 erano stati alienati.

Si ritiene infine che lo stesso capannone sia esattamente identificabile con il capannone distinto al N.C.E.U. al fg 23 mappale 312 subalterni 2,3,4,5,6 di cui si è data descrizione nel gruppo 1. Sono valide pertanto tutte le considerazioni precedentemente esposte a questo relative .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GRUPPO 2**IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CARBONIA****Distinto in catasto al FG 23 Mappale 299 di are 92.30****FG 23 mappale 289/a di are 19.90**

Tali immobili vengono pignorati con le seguenti procedure esecutive

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **314/85** in data **09.09.1985** promosso da BANCA C.I.S.

S.p.a.

Immobili in Carbonia:

3) foglio 23 m appale 289/A are 19.90 R.D. £. 0.30 e 0.20 confinante con
Ferrovie Stato, Strada;4) foglio 23 m appale 299 are 92.30 R.D. £. 3.23 e 2.30 derivato dal frazionamento del
mappale 96 confinante conPROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **146/87** in data **06.05.1987** promosso da3) foglio 23 m appale 289/A are 19.90 R.D. £. 0.30 e 0.20 confinante con
Ferrovie Stato, Strada;4) foglio 23 m appale 299 are 92.30 R. £. 3.23 e 2.30 derivato dal frazionamento del mappale
96 confinante conPROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **418/94** in data **09.06.1994** promosso da

Immobili in Comune di Carbonia

Fg 23, mapp. 426 (ex 299), di are 92.30, R.D. £. 18.460 e R.A. 7.384, confinante con

Fg 23, mapp. 424 (ex 289/A), di are 19.90, senza reddito, confinante con

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **254/04** in data **28.05.2004** promosso da

Immobili siti in Comune di Carbonia

Terreno di a. 1.85 censito nel N.C.T. del suddetto Comune al Fg 23, m app. 1565 (ex 298/b),
confinante con più lati con proprietà o aventi causa;

Terreno di a. 1.35 censito nel N.C.T. del suddetto Comune al Fg 23, mapp. 1567 (ex 452/b), confinante con più lati con proprietà o aventi causa;

RISPOSTA AI QUESITI

Poiché i terreni oggetto del pignoramento sono confinanti e di fatto costituiscono un unico lotto urbanistico essendo contigui e avendo identica destinazione urbanistica, si è ritenuto opportuno rispondere ai quesiti globalmente per i due mappali interessati dal pignoramento.

Prima di dare risposta ai quesiti, si ritiene necessario segnalare quanto segue relativamente ai passaggi catastali relativi ai mappali 299 e 289/a .

- nel pignoramento N. 314/85 in data 09.09.1985 promosso da Banca CIS e N. 146/87 in data 06.05.1987 promosso da " " il mappale pignorato vi è indicato con 299 ma non era più 299 ma era già diventato 426 (numero definitivo del mappale ex 299a del frazionamento in data 22.12.77) ; si precisa però che la superficie di are 92.30 viene indicata correttamente (allegato n. 2.3 – 2.4);

- nel pignoramento N. 418/94 in data 09.06.1994 promosso da " " , il mappale pignorato 426 (ex 299a) era già stato soppresso in data 25.01.94 in seguito a frazionamento n. 7167.3/94 per dar luogo ai mappali 1568 di are 89.10 e 1569 di are 3.20 (il mappale 1569 di are 3.20 viene permutato dal sig. con i mappali 1565 di are 1.85 e 1567 di are 1.35 , per una superficie complessiva di are 3.20 –allegati n. 2.4 – 2.5 – 2.6 – 2.7 – 2.8 – 2.8.1);

Per quanto riguarda invece il mappale 289/a si precisa quanto segue:

- nel pignoramento N. 314/85 in data 09.09.1985 promosso da Banca CIS e N. 146/87 in data 06.05.1987 promosso da " " il mappale pignorato non era più 289/a ma era già diventato 424 (numero definitivo del mappale ex 289/a del frazionamento in data 22.12.1977) ; si precisa però che la superficie di are 19.90 viene indicata correttamente (allegati n.2.2 e n. 2.3);

- Nel pignoramento n. 418/94 promosso da " " viene invece indicato correttamente il numero di mappale 424 (ex 289/a) in quanto in tale data il 289/a era già

diventato mappale 424 (impianto meccanografico o 14.05.85) e lo stesso ha mantenuto fino a oggi inalterato il numero che lo identifica (allegato n.2.2).



Quesito n. 1

1a) Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in prima analisi a prendere visione della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Non risulta allegato agli atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il sottoscritto ha comunque provveduto ad eseguire personalmente le visure catastali relative agli immobili pignorati al fine di allegarle alla presente.

Dalla visure storiche per immobile effettuate dal sottoscritto C.T.U. che si allegano alla presente è emerso quanto segue (allegato n.):

Fg 23 mappale 299

Il mappale **Fg 23 mappale 299** è derivato dal frazionamento del mappale n. 96 acquistato dal Sig. in data 22.11.74 dalla Società

Successivamente:

il mappale 299 della superficie di are e 1.13.80 con frazionamento n. 3199 del 22.12.77 viene frazionato in (allegato n.2.3)

299/a di are 92.30

mappale 299 di ha 1.13.80

299/b di are 21.50

- Il mapp. **299a di are 92.30** alla data 14.05.1985 ha già assunto il numero definitivo di **mapp. 426** di are 92.30 (allegato n.2.4)

- Il mappale **426 di are 92.30** con frazionamento n. 7167 in data 25.01.1994 viene soppresso originando i seguenti mappali (allegati da n. 2.5 – 2.8.1)

mapp. 1568 di are 89.10 ditta intestata

mapp 426 soppresso di are 92.30

mapp. 1569 di are 3.20 ditta intestata



In seguito il Sig. _____, permuta con il Sig. _____ il mappale **1569 di are 3.20** con i m appali 1565 di are 1.85 e il m appale 1567 di are 1.35 per una superficie complessiva di are 3.20 (Repertorio n. 42776 Notaio Dott. Carlo De Magistris in data 13.04.1994).

In definitiva il m appale 426 (ex 299/a) di proprietà del Sig. _____, viene per così dire “sostituito “ dai seguenti m appali per uguale superficie che risultano censiti al N.C.T. come segue :

Fg 23 mappale **1568** Qualità : seminativo ; Superficie are 89.10; R.D. € 9,20 R.A. € 3,68 Ditta Intestata : _____ (allegati n. 2.5 – 2.6)

Fg 23 mappale **1565** Qualità : seminativo ; Superficie are 1.85; R.D. € 0,19 R.A. € 0,08 Ditta Intestata : (allegato n. 2.7)



Fg 23 mappale **1567** Qualità : seminativo ; Superficie are 1.35; R.D. € 0,14 R.A. € 0,06 Ditta Intestata : (allegato n. 2.8)

Prop. per $\frac{1}{4}$ in regime di separazione di beni

Prop. per $\frac{1}{4}$ in regime di separazione di beni

Prop. per $\frac{1}{4}$ in regime di separazione di beni

Prop. per $\frac{1}{4}$



Fg 23 mappale 289/a

Il mappale 289/a è attualmente diventato 424 con i seguenti identificativi (allegato 2.2):



Fg 23 mappale 424 Qualità : incolto – prodotti vo ; Superficie are 19.90; R.D. € 0,10 R.A. € 0,10 Ditta Intestata :

1c) Si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1) Pignoramento in data **09.09.1985**

A favore di : BANCA C.I.S. S.p.a.

Contro :

Immobili in Carbonia:

- foglio 23 mappale 181 are 0,45 senza reddito confinante con per tre lati;
- foglio 23 m appale 289/A are 19.90 R.D. £. 0.30 e 0.20 confinante con Ferrovie Stato, Strada;
- foglio 23 mappale 299 are 92.30 R.D. £. 3.23 e 2.30 derivato dal frazionamento del mappale 96 confinante con o;

2) Pignoramento in data **06.05.1987**

A favore di : ,

Contro :

- foglio 23 mappale 181 are 0,45 senza reddito confinante con per tre lati;
- foglio 23 m appale 289/A are 19.90 R.D. £. 0.30 e 0.20 confinante con Ferrovie Stato, Strada;
- foglio 23 mappale 299 are 92.30 R.D. £. 3.23 e 2.30 derivato dal frazionamento del mappale 96 confinante con

3) Pignoramento in data **09.06.1994**

A favore di :

Contro :

Immobili in Comune di Carbonia

Fg. 23, mappale 181, di are 0,45, senza reddito, confinante con per tre lati;

Fg 23, mapp. 426 (ex 299), di are 92.30, R.D. £. 18.460 e R.A. 7.384, confinante con

Fg 23, mapp. 424 (ex 289/A), di are 19.90, senza reddito, confinante con Ferrovie Stato e Strada;

4) Pignoramento in data **28.05.2004**

A favore di :

Contro :

Immobili siti in Comune di Carbonia

Terreno di a. 1.85 censito nel N.C.T. del suddetto Comune al Fg 23, mapp. 1565 (ex 298/b), confinante con più lati con proprietà o aventi causa;

Terreno di a. 1.35 censito nel N.C.T. del suddetto Comune al Fg 23, mapp. 1567 (ex 452/b), confinante con più lati con proprietà o aventi causa;

5) Ipoteca giudiziale di € 180.759,91 iscritta il 07.10.2004, art. 6063 in rinnovazione dell'ipoteca n. 1834 del 13.10.84

in favore del Banco di Napoli

contro

gravante su diversi immobili tra cui

in Comune di Carbonia : quota 1/1 foglio 23 mappali 289 – 299

Nota : Il mappale 299, sostituito dal mappale 426, è stato frazionato originando:

il mappale 1568 (ex 426/a) di mq 8.910

il mappale 1569 (ex 426/b) di mq 320

Su parte del mappale 1568 ex 426/a ex 299 ex 96, è stato edificato un laboratorio artigiano di mq 1.362 censito al N.C.E.U. al foglio 23 mappale 2043 cat. C/3, ceduto a

con atti di donazione trascritti il 01.04.2003

art.10785 (per la nuda proprietà) e il 19.11.2004, art. 29367 (per l'usufrutto)

6) Ipoteca Legale Esattoriale di £. 1.129.843.342 iscritta il 10.08.2000 art. 4293, in favore della Bipiesse Riscossioni, contro _____, in forza dell'Atto Esecutivo n. 130 del 01.08.2000, gravante su diversi immobili tra cui

Quota di 1/1 in Comune di Carbonia Foglio 23 mappale 289



1c) Non risulta depositata la mappa censuaria. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto personalmente ad acquisire l'estratto di mappa che allega alla presente (allegato n. 2.1)

1d) Si allega copia dell'atto di provenienza ultraventennale (allegato n. 2.14). relativo all'acquisto da parte del sig. _____ dalla Società _____ del mappale 96 del foglio 23 (dal quale è derivato per frazionamento il mappale pignorato fg 23 mappale 299) e del mappale 289 . L'atto, in data 22.11.74 , Rep. 233842/8593 a rogito Notaio Macciotta, risulta registrato a Iglesias in data 12.10.74 , N. di Registro Generale 20786 ; N. di Registro Particolare 17916

2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Quesito n 2 - I terreni oggetto del pignoramento sono ubicati nel territorio comunale di Carbonia e precisamente in vicolo della Costituente, in località “ Campo Sportivo”, in zona individuata come “ D4 “ nel vigente P.U.C.

I mappali nel loro insieme costituiscono un unico lotto urbanistico della superficie complessiva di mq 11.220. Una parte del mappale 299 è occupata da due fabbricati di consistente dimensione, mentre la restante parte, insieme al mappale 289/a, costituisce un'area recintata, ubicata sul retro dei predetti fabbricati. Si riscontra la sola presenza di vecchi impianti tecnologici da demolire appartenenti ad una centrale di betonaggio ormai dismessa.

La vocazione commerciale della zona è facilmente visibile dalla presenza di numerose attività commerciali, molte di un certo spessore, come il Super Pan, il Conad, il LIDL, Camerata mobili, ecc. Il fabbricato si trova in prossimità dell'Istituto Tecnico Commerciale e Geometri “ Angioy” di Carbonia e dello stadio comunale.

Il fabbricato è anche prospiciente ai fabbricati realizzati sul mappale 312 (ex 157b), oggetto delle procedure esecutive riunite alla presente.

Si allega alla C.T.U. la planimetria fotogrammetrica delle aree con l'individuazione dei due fabbricati, dei quali verrà data successivamente descrizione (Allegato n. 2.13) . Si fa rilevare che i due fabbricati sono separati da una strada interna al mappale ex 299 che si presenta bitumata e che fa parte del mappale pignorato.

Si allegano altresì le foto satellitari che consentono una migliore individuazione dei mappali interessati dal pignoramento (allegato 2.14) .

Si dà di seguito descrizione dei due fabbricati presenti sul lotto e dell'area inedita relativa al mappale 289/a e all'area residua del mappale 299 .

I fabbricati verranno presi in esame separatamente e verranno contraddistinti, per una migliore identificazione, in “ Fabbricato A” e “ Fabbricato B “, come indicato in planimetria generale (allegato n.2.13.1).

FABBRICATO A

E' il fabbricato ubicato d'angolo alla sinistra della menzionata strada interna per chi la percorre da vico Costituente verso il suo interno (foto n. 2.1 – 2.3)
Relativamente alla denominazione del Vico Costituente sono valide le stesse considerazioni fatte per il gruppo di immobili precedente, ovvero , benché, secondo quanto affermato dal Tecnico del Comune di Carbonia, la denominazione di “ Vico Costituente”, di fatto, nella toponomastica comunale ufficiale non esista, la strada su cui si affaccia il fabbricato è comunemente nota come tale. Lo stesso Geom. Bandiera nella planimetria di accatastamento del fabbricato la indica come “ Vico Costituente” (allegato 2.10).

Si tratta di un capannone di forma rettangolare delle dimensioni di m. 63,00 x 27,30 oltre e della superficie complessiva lorda di mq. 1.720,00, oltre un piccolo vano appendice di mq 21.60 .

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

L'intero capannone è stato realizzato con struttura portante verticale costituita da pilastri in cemento armato 30 x 30, travi a capriata in ferro, copertura in lastre di eternit con sottostante controsoffitto in lamiera grecata e tamponatura in mattoni laterizi forati 10 x 25 x 30, posti in opera di piatto.

All'esterno il fabbricato, lungo il vico Costituente e il menzionato vicolo interno, si presenta intonacato e tinteggiato nei colori del giallo. Confina oltre che con il vico Costituente e la strada interna, anche con proprietà (ex s.r.l.) e , alla sinistra per chi si pone di fronte al fabbricato sul vico Costituente.

All'interno del capannone sono state individuate con la partizione interna, realizzata sempre con mattoni laterizi forati, diverse unità immobiliari, alcune di consistente dimensione (Allegato 2.17):

A1 - un locale magazzino

A2 - un ufficio annesso alla palestra

A3 - un locale ufficio

A4 - una palestra

A5 - un'officina meccanica

Si dà di seguito descrizione delle singole unità immobiliari, individuate nella allegata planimetria con le lettere A1 – A2 – A3 – A4 – A5 .

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI INTERNE AL FABBRICATO A

A1 - UNITA' IMMOBILIARE "A1" - DESTINAZIONE MAGAZZENO – VICO COSTITUENTE S.N.C.

L'immobile risulta essere un unico locale della superficie con plessiva netta di mq 140,80 (lorda mq 154,00) .

All'interno si presenta parzialmente in stile rustico, ovvero le pareti in blocchetti cementizi sono parzialmente intonacate, le coperture di tipo provvisorio e gli impianti assenti o provvisori (foto n. 2.4 – 2.5 – 2.6).



In dettaglio:

pareti verticali: in blocchetti cementizi, parzialmente intonacate;

soffitto: in lastre di fibrocemento (eternit);

pavimento : in battuto di cemento;

servizi igienici: non presenti ;

infissi esterni: è presente la sola serranda di tipo avvolgibile in ferro senza infisso

;

impianto elettrico: esistente, ma di tipo “volante” e parzialmente su canalette ;

eseguito non a norma;

Situazione catastale: non censito come unità immobiliare a se stante. E' censito il capannone non frazionato, che comprende anche questa unità immobiliare (allegato n. 2.10). Si rileva, però, che anche il capannone nel suo complesso è censito solo in parte, come si può verificare da un confronto tra la planimetria catastale (allegato 2.10) e la planimetria della situazione di fatto (allegato 2. 17)

Stato occupativo : E' utilizzato dai figli del sig. _____, come magazzino e deposito, in virtù di atti di donazione trascritti il 01.04.2003 art.10785 (per la nuda proprietà) e il 19.11.2004, art. 29367 (per l'usufrutto).

(Allegato 2.21)



A2) UNITA' IMMOBILIARE "A2" - DESTINAZIONE UFFICIO – VICO COSTITUENTE S.N.C.

Si tratta di un unico locale della superficie netta di mq 27,80 e lorda di mq 32,90, attualmente utilizzato come ufficio. Il locale si presenta sufficientemente rifinito.

In dettaglio:

pareti verticali: intonacate e tinteggiate di colore bianco;

soffitto: controsoffitto in lamiera grecata;

pavimento : in piastrelle di ceramica 20 x 20 di colore nero;

servizi igienici: presenti;

Presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica bianca, sanitari in vetrochina, rubinetterie in acciaio;

infissi esterni: in alluminio verniciato di colore bianco con serranda in ferro di tipo avvolgibile;

impianto elettrico: esistente, parzialmente su canalette ;

Situazione catastale: non censito come unità immobiliare a se stante. E' censita solo una parte del capannone non frazionato, che comprende anche questa unità immobiliare (allegato n. 2.10).

Stato occupativo : Il sig. , durante il sopralluogo, dichiara che è utilizzato dalla figlia e da un cognato di quest'ultima come ufficio e che non è stato stipulato alcun contratto di locazione.

A3 - UNITA' IMMOBILIARE "A3" - UFFICIO – VICO COSTITUENTE N. 135

L'immobile risulta essere un unico locale dell'altezza interna di m. 3,80, in parte soppalcato con struttura realizzata in pilastri e travi in acciaio e chiusura in profili di alluminio e vetro, per una superficie complessiva lorda di mq 68,80. Tale locale è utilizzato come ufficio allo stesso Sig.

Si accede al soppalco attraverso una scala sempre con struttura in acciaio e pedate in granito al rustico. Nella parte al piano terra, sono individuabili un locale destinato a sala d'attesa e due locali ufficio, sottostanti la parte soppalcata. In quest'ultima, sono invece presenti un locale ufficio, un bagno ed un antibagno (foto n. 2.7 – 2.8 – 2.9).

In dettaglio:

pareti verticali: intonacate; H 3,80, comprendente la parte soppalcata

copertura: esterna in lastre di fibrocemento; internamente in lastre di lamiera recata;

infissi esterni: in alluminio verniciato di colore bianco con serranda in ferro di tipo avvolgibile;

impianto elettrico: esistente, parzialmente su canalette;

Stato occupativo: Il locale è utilizzato dallo stesso sig., come ufficio per lo svolgimento della sua attività.

Situazione catastale: non censito come unità immobiliare a se stante. E' censita solo una parte del capannone non frazionato, che comprende anche questa unità immobiliare (allegato n. 2.10).

A4) UNITA' IMMOBILIARE "A4" – DESTINAZIONE PALESTRA – ANGOLO TRA STRADA INTERNA E VICO COSTITUENTE S.N.C.

L'immobile risulta essere composto da più locali, alcuni piuttosto grandi, utilizzati come palestra, con annessi servizi igienici. Nel complesso occupa una superficie coperta complessiva di mq 853,00.

La distribuzione interna degli ambienti è evidenziata nella allegata planimetria dell'intero capannone (Allegato 2.17).

Si compone di:

- una sala delle dimensioni interne 21,60 x 10,60 (n.1 in planimetria) e della superficie di mq 228,96 nella quale sono sistemate le macchine da palestra. La sala presenta pavimento costituito da piastrelle quadrate 50 x 50 cm in truciolare di legno; è intonacata e tinteggiata di colore verde acqua; è piuttosto luminosa con infissi su due pareti realizzati in alluminio verniciato bianco (foto n. 2.10);
- una sala di mq 124,00 (n. 2 in planimetria) utilizzata per gli esercizi di aerobica, a corpo libero e l'attrezzistica, con pavimento in piastrelle di linoleum di colore ; le pareti sono intonacate e tinteggiate con decori a bolle di colore rosa ; il soffitto è costituito a pannelli in cartongesso, non sono presenti infissi (foto n. 2.11);
- una sala delle dimensioni interne 16,10 x 15,77 e della superficie di mq 253,98 (contrassegnata con il n. 3) utilizzata per gli esercizi di aerobica, a corpo libero, l'attrezzistica e il pugilato, con pavimento in cemento elicoterato di colore rosso; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore verde e bianco ; il soffitto è costituito a pannelli in lamiera recata; non sono presenti infissi ;
- una sala più piccola , ubicata a destra del locale ingresso ricezione, della superficie di mq 51,67 (contrassegnata con il n. 4) dove sono sistemate delle macchine per il cardio-fitness; presenta pavimento in piastrelle di ceramica 40 x 40 di colore marrone; le pareti sono intonacate e tinteggiate con decori ; il soffitto è costituito a pannelli in cartongesso; è presente un infisso esterno in alluminio anodizzato verniciato bianco (foto n. 2.13);
- un locale ricezione - ingresso e sala d'attesa, della superficie di mq 50,00 ; presenta pavimento in piastrelle di ceramica colore marrone 30 x 30 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è costituito da pannelli in cartongesso (foto n. 2.14 – 2.15):
- spogliatoi e bagni differenziati per uomini e donne, con andito di disimpegno.

Sia gli spogliatoi che i bagni sono pavimentati in piastrelle di ceramica di colore grigio 30 x 30 cm e rivestiti sempre in piastrelle di ceramica (foto da n. 2.16 a n. 2.21);

sanitari: in vetrochina con rubinetterie in acciaio.

I tramezzi sono realizzati in mattoni laterizi, intonacati e tinteggiati.

Complessivamente la palestra si presenta internamente in normali condizioni di manutenzione. E' presente l'impianto elettrico, parte sottotraccia, parte su canaletta esterna; è presente l'impianto di condizionamento del tipo cosiddetto a "pompe di calore". Gli infissi esterni ed interni sono in alluminio anodizzato

Situazione catastale: la palestra non è censita come unità immobiliare a se stante. Come precedentemente affermato è censita solo una parte del capannone senza il frazionamento interno. La parte censita del capannone comprende solo una parte della palestra (vedasi allegati n. 2.10 e n. 2.17).

Stato occupativo : il Sig. _____, durante il sopralluogo, dichiara che la palestra è gestita dai suoi figli, in qualità di soci della società " _____", della quale però non viene fornito al sottoscritto C.T.U. l'atto costitutivo.

Si fa rilevare che avendo il Sig. " " fatto donazione ai suoi figli del capannone censito al catasto al fg 23 mappale 2043 che comprende la palestra solo in parte, risulterebbe in ogni caso donata ai figli solo una parte della palestra.

A5 - UNITA' IMMOBILIARE "A5" – OFFICINA MECCANICA – VICOLO INTERNO s.n.c.

Occupava una buona parte del capannone ed ha una superficie complessiva lorda di mq 627,00. E' composta da tre ampi locali, di cui uno sul fronte strada e due interni, oltre ad un corpo accessorio comprendente bagno e spogliatoio:

- un primo locale, con accesso dalla strada interna, della superficie di mq 214,90 utilizzato come esposizione usata

- un secondo locale , con accesso interno, della superficie di mq 150,70, utilizzato come officina meccanica
- un terzo locale , con accesso interno, della superficie di mq 197,80, utilizzato come officina meccanica.

La struttura è quella già descritta relativa all'intero capannone, realizzata in pilastri in cemento armato 30 x 30 , travi a capriata in ferro, copertura in lastre di eternit con sottostante controsoffitto in lamiera grecata e tamponatura in mattoni laterizi forati 10 x 25 x 30 , posti in opera di piatto. L'altezza interna è di m. 4,53 per la parte sul fronte strada e di m. 4,25 per la parte retrostante (foto n. 2.22 – 2.23 – 2.24)

Internamente si presenta in normali condizioni di manutenzione come di seguito descritto:

pareti verticali: intonacate e tinteggiate in tempera lavabile;

copertura: in lamiera grecata ;

tramezzi : sono quelli del bagno e spogliatoio, realizzati in mattoni laterizi;

pavimento : in battuto di cemento con additivo di colore rosso in tutta l'officina; in piastrelle di ceramica nei bagni;

rivestimenti servizi igienici: in piastrelle di ceramica;

sanitari: in vetrochina con rubinetterie in acciaio;

impianto idrico : presente, in tubi zincati;

impianto elettrico: esistente, parte sottotraccia, parte su canaletta esterna;

infissi esterni: costruiti da portoni in ferro , scorrevoli su binari

infissi posteriori in ferro

Situazione catastale: l'officina non è censita come unità immobiliare a se stante.

Come detto e' censita solo una parte del capannone. Tale parte del capannone comprende solo una parte dell'officina (vedasi allegati n. 2.10 e 2.17).

Stato occupativo : Il Geom. Bandiera dichiara che l'officina è utilizzata dalla società S.n.c. in virtù di contratto di locazione, stipulato con la predetta società dai figli del Sig. era. Non viene fornito il contratto al sottoscritto C.T.U.

Si fa rilevare che avendo il Sig. """""" fatto donazione ai suoi figli del capannone censito al catasto al fg 23 mappale 2043 che comprende l'officina solo in parte, risulterebbe in ogni caso donata ai figli solo una parte della stessa.

FABBRICATO “ B “

E' il fabbricato che si trova alla destra della menzionata strada interna per chi la percorre da vico Costituente verso il suo interno (allegato n.2.19 – fotografie da n. 2.32 a n. 2.36).

Si tratta di un capannone delle dimensioni di m . 62,00 x m . 14,00 e della superficie complessiva di mq. 868 , del quale una parte, della superficie di mq 279,60 risulta completata e di fatto utilizzata e una parte risulta ancora al rustico e priva di copertura. Il capannone è realizzato con struttura portante in blocchetti cementizi e solaio piano in latero cemento.

Di fatto l'intero capannone si può così suddividere:

B1 - Locale negozio – mq 194,00 - ultimato e utilizzato

B2 - Locale al rustico – mq 305,00 - non ultimato

B3 - Locale al rustico – mq 269,20- non ultimato

B4 - Locale autolavaggio – mq 85,60- ultimato e utilizzato

B1 - UNITA' IMMOBILIARE “B1” - VICO COSTITUENTE ANGOLO STRADA INTERNA S.N.C. _ NEGOZIO MOTOVEICOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile risulta essere d'angolo tra la via Costituente e la menzionata strada interna; ha una superficie coperta lorda di mq 194,00 e un'altezza interna di m. 4,20. La struttura portante è quella descritta per l'intero capannone, ovvero in blocchetti cementiti con pilastro centrale in c.a. e solaio di copertura in latero cemento. E' utilizzato come negozio per la commercializzazione di motoveicoli. Si compone di una sala esposizione, un locale officina, un locale magazzino con annessi servizi igienici (fotografie da n. 2.37 a n. 2.42).

Internamente si presenta in normali condizioni di manutenzione
In dettaglio:

pareti verticali esterne: intonacate e tinteggiate di colore grigio;

pareti verticali interne: intonacate e tinteggiate;

soffitto: intonacato e tinteggiato;

pavimenti: in piastrelle di ceramica color cotto;

infissi esterni: in alluminio verniciato di colore verde con serranda in ferro di tipo avvolgibile;

impianto elettrico: esistente, parzialmente su canalette ;

Stato occupativo : Il sig. dichiara che è utilizzato dai figli come negozio per la commercializzazione di motoveicoli – e che non esiste alcun contratto di locazione.

Situazione catastale : non censito

**B2 - UNITA' IMMOBILIARE "B2" - STRADA INTERNA AL VICO COSTITUENTE
S.N.C. - NON ULTIMATO E NON UTILIZZATO**

Si tratta di un'area non recitata, priva di copertura e di infissi, della superficie di mq 305,00 del quale risulta realizzata la sola muratura portante perimetrale in blocchetti cementizi e pilastri centrali in c.a. Si tratta sostanzialmente di un'area delimitata dalla sola muratura, utilizzata allo stato attuale come deposito di materiali, in parte da conferire a discarica (fotografie n. 2.43 – 2.44 – 2.45).

In dettaglio:

pareti verticali: in blocchetti non intonata; h: 3,80

copertura: non presente;

pavimento : metà in calcestruzzo cementizio, metà in terra battuta;

infissi esterni: non esistenti;

Situazione catastale: non censito;

Situazione occupativa : in stato di abbandono.

B3 - UNITA' IMMOBILIARE "B3" - STRADA INTERNA AL VICO COSTITUENTE S.N.C. _ NON ULTIMATO E NON UTILIZZATO

Si tratta di un'area della superficie di mq 269,20 del quale risulta realizzata la sola muratura portante costituita da muratura perimetrale in blocchetti cementizi e pilastri centrali in c.a. E' privo di copertura (fotografie da n. 2.46 – 2.47 – 2.48 – 2.49).

In dettaglio:

pareti verticali: in blocchetti non intonata; h: 3,80

copertura: non presente;

pavimento : in parte in calcestruzzo cementizio;

infissi esterni: è presente un portone in lamiera di ferro verniciato di colore rosso;

Situazione catastale: non censito.

Situazione occupativa : in stato di abbandono. E' utilizzata allo stato attuale come area per deposito di materiali, in parte da conferire a discarica .

B4 - UNITA' IMMOBILIARE "B4" - STRADA INTERNA ALLA VIA COSTITUENTE S.N.C. - AUTOLAVAGGIO

L'immobile risulta essere un ampio locale della superficie complessiva lorda di mq 85,60 utilizzato come autolavaggio comprendente anche due vani accessori di cui uno ad uso ripostiglio e uno ad uso ricovero macchinari e attrezzi. E' realizzato con muratura portante in blocchetti cementizi e copertura in eternit, poggiante su capriate in tubolari di ferro (fotografie n. 2.50 – 2.51).

In dettaglio:

pareti verticali: intonacate e rivestite di gres ceramico 30 x 30 per un'altezza di mt 3,00

copertura: in eternit

pavimento : in calcestruzzo cementizio;

infissi esterni: portone in lamiera di ferro verniciato di colore rosso;

impianto elettrico : presente, in buona parte su cabaletta esterna;

impianto idrico : presente;

Situazione catastale: non censito;

Situazione occupativa : autolavaggio. Il Sig. _____, presente al sopralluogo, dichiara che il locale è utilizzato saltuariamente dai figli.

AREA RESIDUA EX MAPPALE 299 E AREA RESIDUA EX MAPPALE 289/a



Come già precedentemente evidenziato sui mappali 289/a e 299 insistono dei fabbricati precedentemente descritti. La restante parte della superficie complessiva dei due mappali si presenta quasi del tutto inedita, ad eccezione di alcuni fabbricati fatiscenti eseguiti in prosecuzione del fabbricato "A" e posteriormente a questo, realizzati in muratura di blocchetti e copertura provvisoria in eternit dei quali si suggerisce la demolizione.

Fino all'anno 1994 sull'area erano ubicati i macchinari e gli impianti di una centrale di betonaggio, gestita dal Sig. , ma ormai dismessa.

L'area, che ha una superficie residua di circa mq 8.170 e che è recintata lungo il suo confine, è in stato di abbandono (foto da n. 2.25 a n. 2.31).

Quesito n. 3 – Come già indicato, i dati indicati nei pignoramenti non sono rispondenti a quelli attuali. Si faccia riferimento a quanto esposto in risposta al quesito 1b.

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.

Quesito n. 4

Come già specificato sul mappale 299 sono stati edificati due fabbricati, indicati come fabbricati A e B nelle planimetrie allegate (Allegati n.2.17 e n. 2.19)

SITUAZIONE CATASTALE FABBRICATO A

Il fabbricato A risulta censito al N.C.E.U., anche se solo in parte.

Relativamente all'elaborato " Tipo mappale", che individua la posizione del fabbricato nel lotto, si fa presente che presso gli uffici del catasto, all'interno della busta n. 1591, dove è presente la planimetria (allegato 2.10), non risulta presente il modello 3 S.P.C. Tale modello, di contro, è stato fornito al sottoscritto C.T.U. dal Geom. con la ricevuta n. 40155 relativa alla consegna dello stesso al Catasto in data 23.05.83 (Allegato n.2.11).

Da ulteriore verifica è risultato che sul modello 1M presente in Catasto vengono citati gli estremi del Tipo Mappale, ma dello stesso non c'è traccia nella busta n. 1591 che contiene i documenti del fabbricato fg 23 mappale 2043.

Il fabbricato A risulta censito al N.C.E.U. con i seguenti dati (allegato n. 2.9):

Fg 23 mappale 2043 Categ. C/3 Classe 4 Cons istenza 1362 mq Rendita € 4.290,83 Indirizzo :
via Costituente n. 135 n. 137 piano T

Ditta intestata :

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Proprietà per 1/4

Dal confronto della planimetria del fabbricato depositata presso il Catasto, che si allega alla presente (allegato n. 2.10) e da quella corrispondente alla situazione attuale, si può riscontrare che tale planimetria catastale non corrisponde alla planimetria del fabbricato realizzato in quanto

- le dimensioni reali del fabbricato sono diverse da quelle risultanti dalla planimetria catastale, in quanto risulta corrispondente la sola lunghezza del fabbricato che è di m . 63, ma non la larghezza che non è costante: la superficie reale del fabbricato è di mq 1720 mentre risulta censita una superficie di mq 1362 ;
- nella planimetria catastale, anche se parziale, non sono riportati i frazionamenti interni al capannone corrispondenti alla situazione di fatto e che sono indicati nell'allegato n. 2.17

Occorrerà di conseguenza provvedere alla variazione catastale relativa a tale capannone, anche allo scopo di individuare catastalmente le singole unità immobiliari eventualmente singolarmente commerciabili.

Si fa presente inoltre che, avendo il Sig. [redatto] donato ai figli il fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 23 m appale 2043, ha di fatto donato solo una parte del capannone realizzato. La parte del capannone oggetto di donazione è infatti corrispondente alla planimetria depositata in catasto. **Si evidenzia peraltro che la donazione è stata fatta in data 01.04.2003 ovvero successivamente ai pignoramenti dei mappali 299 e 289/a.**

SITUAZIONE CATASTALE FABBRICATO B

Il fabbricato B non risulta censito al N.C.E.U. : occorrerà di conseguenza provvedere alla redazione dell'intera pratica di censimento catastale.

Si fa presente a tale proposito quanto è emerso dall'esame della situazione catastale allo stato attuale:

- se si considera la validità del Tipo Mappale in data 23.05.83 relativo all'inserimento del Fabbricato A sul mappale 299 (allegato n.2.11);

- se si considera che il fabbricato B ha forma rettangolare con un fronte sul vico Costituente di m 14,00 e una profondità di m. 62,00;

tale fabbricato, per quelle che sono le sue dimensioni, non può ricadere completamente sul mappale ex 299, ma una parte di esso ricade sul mappale 1567 derivato dal frazionamento n. 7167/93 e avuto in permuta in cambio del mappale 1569 (allegato n.2.22)

Si ribadisce che tali mappali 1565 e 1567 sono stati donati dal Sig. [redatto]

ai figli [redatto] con atti di donazione trascritti il

01.04.2003 art.10785 (per la nuda proprietà) e il 19.11.2004, art. 29367 (per l'usufrutto) , ovvero in date antecedenti il pignoramento degli stessi in data 28.05.2004, a favore di [redatto] (R.E. 254/04 .)

Si evidenzia, anche, che, il frazionamento dei predetti mappali in data 25.01.94 e la successiva permuta tra il sig. [redatto] è avvenuta in data

13.04.1994 ovvero quando il mappale 299 era stato già stato sottoposto a pignoramento con le P.E. n. 314/85 e 146/87.

L'individuazione con esattezza della posizione del fabbricato "B" sul mappale 1568 (ex 299a ex 426) e sul mappale 1567 (donato ai figli), potrà avvenire al momento del censimento del fabbricato medesimo, con la redazione del "Tipo mappale", ad esso relativo, possibilmente anche con l'ausilio del Tipo mappale del fabbricato "A", del quale in catasto però non esiste traccia.

Quesito n. 5

Dall'esame del Piano Regolatore Generale del Comune di Carbonia si evince che i terreni oggetto del pignoramento ricadono nella " Sottozona Urbanistica D4 – Industriale ed Artigianale e Commerciale Urbana " (allegato n.2.20) .

Fg	Mappale	Sup	Destinazione P.R.G.	Destinazione P.U.C.
23	299		D4	D4
23	289		D4	D4

In tale zona l'edificazione è consentita solo attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata, purchè estesi ad una superficie non inferiore a 10.000 m q. L'indice di fabbricazione fondiario non potrà superare i 2 mc/mq .

Per quanto riguarda la destinazione che detti mappali avranno con il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con delibera di C.C. N. 66 del 20.10.05 ed in fase di pubblicazione, si specifica che manterranno invariata la loro destinazione in D4.

Alla data attuale, secondo quanto emerso dai colloqui intercorsi tra il sottoscritto C.T.U. e i tecnici del Comune, il P.U.C. non risulta essere stato pubblicato in quanto deve essere adeguato a quanto disposto dal P.P.R. (Piano Paesistico Regionale).

Quesito n. 6

Come già indicato, sui mappali oggetto del pignoramento sono stati edificati due fabbricati, contraddistinti ai punti precedenti come “Fabbricato A” e “Fabbricato B”. Al fine di rispondere al quesito, detti fabbricati verranno presi in considerazione separatamente.

FABBRICATO A

Il fabbricato “A”, della superficie di mq 1720 è stato edificato sulla base della Licenza n. 165/75 rilasciata il 13 giugno 1975 per la “Costruzione di quattro capannoni abbinati” rilasciata a nome di

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

Il fabbricato è stato realizzato in difformità al progetto approvato.

Si riporta testualmente quanto verbalizzato dai vigili urbani di Carbonia in data 11.06.1984:

“ Licenza n. 165/75: prevedeva la costruzione di un unico corpo (suddiviso internamente in quattro capannoni), ubicato sul lato destro della via Costituente a mt 10,00 dal confine con le F.S. con una lunghezza con plessiva lungo strada di m. 40,40 e una larghezza di m 24,70; è stato invece realizzato a m. 33,20 dal confine con le F.S. per una lunghezza lungostrada di m. 25,40 e una profondità di m. 63,10; eseguita nel 1975 – 76 con e da dichiarazione del Sig. ”(allegato n. 1.36)

Per tale abuso, congiuntamente ad altre due descritti sempre nel medesimo verbale, il Sig. è stato condannato dal Pretore di Carbonia in data 09.07.1984 al pagamento di una multa di L. 350.000, da questi assolta.

Come il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare, il capannone “A” è stato realizzato in posizione diversa da quella prevista e con superfici e volumetrie differenti. Con la Licenza Edilizia n. 165/ 75 era prevista una superficie di mq

993,84 e una volumetria di mc 5068,58. E' stato di fatto realizzato un capannone della superficie di mq 1720 e una volumetria di mc 10.165,23

Sono stati presentati successivamente altri due progetti:

Un primo progetto riguardante il solo capannone "A" relativo alla palestra, presentato da _____, relativo alla "richiesta di autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso di una parte dell'immobile da concessionaria per l'esposizione e vendita di autoveicoli a palestra"- Pratica edilizia n. 303/2002 – La pratica è stata sospesa in attesa di documentazione integrativa.

Un secondo progetto è stato presentato con Protocollo n. 24419 del 20.10.2003 _____, Pratica Edilizia n. 497/2003 e riguarda complessivamente i fabbricati "A" e "B". Con tale progetto _____, presentato da _____, si chiede l' "Accertamento di conformità dei fabbricati di cui alla Licenza Edilizia n. 165/75 e C.E. n. 259/89 (Allegato n. 2.22).

Anche tale progetto è sospeso e l'espletamento della pratica è subordinato alla presentazione di documentazione integrativa.

FABBRICATO B

Il fabbricato "B", delle dimensioni 14,00 x 62,00, è stato edificato sulla base della Licenza n. 259/89, pratica n. 343/89 (allegato n. 2.18) che prevedeva la realizzazione di due capannoni abbinati per una volumetria insediabile di mc 11.365,60

Di fatto è stato realizzato, nel 1989, _____ uno solo dei due capannoni, per una superficie coperta di mq 286,30 e una volumetria di mc 1.212,68, in posizione differente da quella prevista in progetto.

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONI "A" E "B" ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI - SANABILITA'

Come detto i capannoni A e B sono stati realizzati in difformità dai progetti approvati.

Si riportano i dati riepilogativi:

	<i>in progetto mq 993,84</i>
Fabbricato A <i>Licenza Edilizia n. 165/75</i>	<i>in progetto mc 5068,58</i>
	<i>mq 1720,00</i>
Fabbricato A <i>Realizzati</i>	<i>mc 10.165,23</i>
	<i>in progetto mq (1144 x 2) = mq 2288</i>
Fabbricato B <i>Concessione Edilizia n. 259/89</i>	<i>in progetto mc (5682,00 x 2) = mc 11.365</i>
	<i>mq 286,30</i>
Fabbricato B <i>Realizzati</i>	<i>mc 1212,68</i>

In data 20.10 2003, presso l'ufficio tecnico del Comune di Carbonia è stato presentato un progetto con Protocollo n. 24419 del 20.10.2003, Pratica Edilizia n. 497/2003, che riguarda complessivamente i fabbricati "A" e "B". Con tale progetto, presentato a nome di _____, si chiede l' "Accertamento di conformità dei fabbricati di cui alla Licenza Edilizia n. 165/5 (Fabb. "A") e C.E. n. 259/89 (Fabb. "B").

Tale progetto è sospeso e l'espletamento della pratica è subordinato alla presentazione della documentazione integrativa richiesta dall'Amministrazione Comunale (allegato n.2.23).

Secondo quanto emerso dai colloqui intercorsi tra il sottoscritto C.T.U. e il Capo Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia, dietro presentazione dei documenti

richiesti, sarà possibile ottenere la Concessione Edilizia in “ Accertamento di conformità”. La concessione sarà altresì subordinata al pagamento del Costo di Costruzione del 2% sull'importo desunto dal computo metrico estimativo, in misura doppia, ovvero 4%, e degli oneri di urbanizzazione nella misura di € 1,27/mq, anche questi in misura doppia, ovvero € 2,54/mq.

Occorre comunque specificare che, poiché le volumetrie edificabili in Accertamento di Conformità, relative al capannone A e B nel loro complesso, sono state calcolate considerando l'intero lotto urbanistico costituito dal 289/a e 299, il progetto in accertamento dovrà comunque essere presentato considerando i mappali 289/a, 299 e i capannoni congiuntamente.

Se di contro, anziché ad un accertamento di conformità, si volesse fare ricorso ad una richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, questa potrà essere richiesta anche relativamente ad un solo capannone o anche ad una sola unità immobiliare. In tale caso, oltre al costo di costruzione in misura del 2% sull'importo desunto dal computo metrico estimativo e degli oneri di urbanizzazione di € 1,27/mq, sarà dovuto il pagamento dell'oblazione nella misura di € 150/mq.

Quesito n. 7

CAPANNONE “A”

Poiché il capannone A non è interamente censito al N.C.E.U. e le U.I. all'interno di questo individuate a loro volta non risultano censite, prima di procedere alla vendita delle stesse, occorrerà procedere all'accatastamento del fabbricato con la sua dimensione reale e al suo frazionamento per la individuazione delle nuove unità immobiliari.

CAPANNONE “ B”

Il capannone B, come descritto, non è censito al N.C.E.U.

Al suo interno sono state individuate due unità immobiliari commerciabili separatamente e due aree scoperte. Prima di procedere alla vendita delle stesse, occorrerà procedere all'accatastamento del fabbricato così come frazionato.

Ai fini della commercializzazione del compendio rappresentato dai mappali 289/a, 299 e dai fabbricati su questi edificati è importante considerare due ipotesi distinte, che tengano conto dell'iter urbanistico – amministrativo che i due fabbricati dovranno seguire relativamente alla loro regolarità in termini di norme edificatorie e relative Concessioni Edilizie.

1a ipotesi

Il compendio rappresentato dai mappali suddetti e dai fabbricati deve essere considerato nella sua totalità al fine di ottenere la C.E. in Accertamento di Conformità, in quanto, come è descritto, le volumetrie sono state riferite alla superficie complessiva dei mappali 289/a e 299, che è di mq 11.220.

Dalla verifica eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di Carbonia, si fa rilevare inoltre che il progetto in Accertamento di conformità dovrà comunque tener conto di un progetto complessivo di sistemazione urbanistica, presentato anni fa dal Sig. , che si riferisce a tutti i fabbricati realizzati, oltre che sui mappali 289/a e 299, anche sul mappale 157 (allegato 2.21).

2a ipotesi

Previo frazionamento catastale, potranno essere considerate le singole unità immobiliari presenti in ciascun capannone e potrà essere richiesta la Concessione Edilizia in Sanatoria per ognuna di queste dietro corresponsione della prevista oblazione e degli oneri di concessione.

Qualora l'Ill.mo Sig. Giudice lo ritenga opportuno, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione, per approntare le necessarie variazioni catastali e per la quantificazione degli oneri di sanatoria afferente ciascuna unità immobiliare.

In tale ipotesi si suggerisce altresì il frazionamento dell'area residua non edificata, al fine di una sua commercializzazione, indipendente dai fabbricati presenti.

Quesito n. 8

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

Avendo il sottoscritto C.T.U. acquisito l'Estratto di matrimonio del Sig.

con la Sig.ra (allegato 1.38), avvenuto in data ,
ritiene di dover precisare che tali immobili non rientrano in comunione legale dei beni, avendoli il Sig. acquistati in data 22.11.74 dalla Società .

Sull'estratto di matrimonio, peraltro, non compare nessuna convenzione fatta entro i due anni dal matrimonio che esprima la volontà di entrambi di estendere la comunione ai beni acquistati prima del matrimonio.

Si ribadisce inoltre che su parte del mappale 1568 ex 426/a ex 299 ex 96, è stato edificato un laboratorio artigiano di mq 1.362 censito al N.C.E.U. al foglio 23 mappale 2043 cat. C/3, ceduto a
con atti di donazione trascritti il 01.04.2003 art.10785 (per la nuda proprietà) e il 19.11.2004, art. 29367 (per l'usufrutto).

Quesito n. 9

Come già indicato il fabbricato "A" e " B" sono stati suddivisi in più unità immobiliari, già descritti in risposta al quesito 2.

All'interno del fabbricato "A" in particolare sono stati individuati:

1A - Locale magazzino – Il Sig. dichiara che è utilizzato dai figli

1B - Ufficio annesso alla palestra - Il Sig. dichiara che è utilizzato dalla figlia

1C - Locale ufficio – Utilizzato dallo stesso Sig.

1D – Palestra – Utilizzato dalla Società

1E - Officina meccanica – In locazione alla ditta

All'interno del fabbricato “B” in particolare sono stati individuati:

2A - Locale negozio –Utilizzato dalla _____, intestata ai figli ;

2B - Locale al rustico – non ultimato – utilizzata come area deposito

2C - Locale al rustico – - non ultimato - utilizzata come area deposito

2D - Locale autolavaggio –Utilizzato come autolavaggio dai figli

Quesito n. 10

Gli immobili pignorati e le unità immobiliari da questo derivati non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

Quesito n. 11 - 12

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Quesito n. 13

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Prima di procedere alla determinazione del valore degli immobili occorre precisare quanto segue

Per la valutazione si è adottato un criterio di stima sintetica, di tipo comparativo, con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto il prezzo a mq di superficie. Per la determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto della consistenza, della qualità, della destinazione urbanistica e della posizione degli immobili pignorati.

Si tratta, come è visto, di locali commerciali ubicati in zona urbanistica “D4”, situati in posizione abbastanza strategica in considerazione del fatto che si

trovano a far parte di una zona commerciale nella quale sono ubicate attività di un certo spessore, quali il Super Pan, il Lidl, ecc., non distanti alle strade del centro città.

Occorre comunque rilevare che i locali pignorati non presentano rifiniture di pregio e che si presentano in uno stato di manutenzione alquanto mediocre.

Le aree indicate nel fabbricato "B" come B1 e B2 sono di fatto da considerarsi come aree cortilizie, da adibire eventualmente a parcheggio.

Per quanto riguarda la divisione in unità singolarmente commerciabili il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno mantenere la suddivisione che attualmente caratterizza l'utilizzazione degli spazi interni al capannone. Si ribadisce la necessità di provvedere ad un censimento catastale corretto degli stessi.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari ed operatori economici del settore e tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità:

FABBRICATO A

A1 - Locale magazzino €/mq 700,00

A2 - Ufficio annesso alla palestra €/mq 900,00

A3 - Locale ufficio €/mq 900,00

A4 - Palestra €/mq 750,00

A5 - Officina meccanica €/mq 750,00

Unità immobiliare "A1" Magazzino – Non censita al catasto

A fronte di una superficie commerciale di mq 154,00 :

ne consegue il valore commerciale degli immobili :

(mq 154,00 x € 700/mq) = € 107.800

(diconsì € centosettemilaottocento/00)

Unità immobiliare “ A2” - Ufficio annesso alla palestra – Non censita al catasto

A fronte di una superficie commerciale di mq 32,90:

ne consegue il valore commerciale degli immobili :

(mq 32,90 x € 900 /mq) = € 29.610 (diconsì € ventinovemilaseicentodieci)

Unità immobiliare “A3” - Ufficio” – Non censita al catasto

A fronte di una superficie commerciale di mq 68,80 :

ne consegue il valore commerciale degli immobili :

(mq 68,80 x € 900 /mq) = € 61.920

(diconsì € sessantunomilanocentoventi/00)

Unità immobiliare “A4” - Palestra” – Non censita al catasto

A fronte di una superficie commerciale di mq 853,00:

ne consegue il valore commerciale degli immobili :

(mq 853,00 x € 750 /mq) = € 639.750

(diconsì € seicentotrentanovemilasettecentocinquanta/00)

Unità immobiliare “A5 “- Officina” – Non censita al catasto

A fronte di una superficie commerciale di mq 627,00:

ne consegue il valore commerciale degli immobili :

(mq 627,00 x € 750 /mq) = € 470.250

(diconosi € quattrocentosettantamiladuecentocinquanta/00)



FABBRICATO B

B2 - Locale negozio motoveicoli €/mq 1.000,00

B3 - Locale al rustico €/mq 30,00

B4 - Locale al rustico €/mq 30,00

B5 - Locale autolavaggio €/mq 650,00

Unità immobiliare “B1 - Negozio” – Non censita al catasto

A fronte di una superficie commerciale di mq 196,70:

ne consegue il valore commerciale degli immobili :

(mq 196,70 x € 1000 /mq) = € 196.700

(diconosi € centonovantaseimilasettecento)



Unità immobiliare “B2 – Area scoperta” – Non censita al catasto

A fronte di una superficie commerciale di mq 294,98:

ne consegue il valore commerciale degli immobili :

(mq 294,98 x € 30 /mq) = € 8.849,40

(diconosi € ottomilaottocentoquarantanove/40)

Unità immobiliare “B3 – Area scoperta” – Non censita al catasto

A fronte di una superficie commerciale di mq 263,25:

ne consegue il valore commerciale degli immobili :

(mq 263,25 x € 30,0 /mq) = € 7897,50



(diconosi € settemilaottocentonovantasette/50)

Unità immobiliare “B4” – Non censita al catasto

A fronte di una superficie commerciale di mq 89,60:

ne consegue il valore commerciale degli immobili :

(mq 89,60 x € 650/mq) = € 58.240,00

(diconosi € cinquantottomiladuecentoquaranta/00)

AREA MAPPALI 289/a e 299

€ /mq : 30,00 per terreni aventi caratteristiche simili ai terreni pignorati

A fronte di una superficie commerciale di mq 11.220 :

ne consegue il valore commerciale dell’immobile :

(mq 11.220 x € 30/mq) = € 336.000,00

(diconosi € trecentotrentaseimila/00)

GRUPPO 3

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CARBONIA

Distinto in catasto al FG 27 Mappale 57 di ha 7.77.10

FG 27 mappale 58 di ha 4.76.50

Gli immobili risultano pignorati in seguito alle seguenti tre procedure esecutive :

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 314/85 in data 09.09.1985 promosso da BANCA C.I.S.
S.p.a.

Immobili in Carbonia:

1) terreno distinto in Catasto al foglio 27 mappale 57 di ha 7.77.10, RD £. 93.25 e 66.06; mappale 58 ha 4.76.50 RD. £. 476.50 e 228.72 confinante con per due lati;

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **146/87** in data **06.05.1987** promosso da s.r.l.

1) terreno distinto in catasto al foglio 27 mappale 57 di ha 7.77.10, RD £. 93.25 e 66.06; mappale 58 ha 4.76.50 RD. £. 476.50 e 228.72 confinante con per due lati;

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **418/94** in data **09.06.1994** promosso da

Immobili in Comune di Carbonia

A partita n. 7773 del N.C.T.

Fg 27, mapp. 57, di ha 7.77.10, RD £. 62.168 e R.A. £. 23.313 e m app. 58, ha 4.76.50 RD. £. 166.775 e R.A. £. 119.125, confinante con due lati;

Poiché i terreni oggetto del pignoramento presentano identiche caratteristiche sia dal punto di vista fisico, della posizione (trattandosi di terreni contigui) e della destinazione urbanistica, si è ritenuto opportuno rispondere ai quesiti globalmente per tutti i mappali interessati dal pignoramento.

Quesito n. 1 – 1a) Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto in prima analisi a prendere visione della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. Non risulta allegato agli atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari .

Il sottoscritto ha comunque provveduto ad eseguire personalmente le visure catastali relative agli immobili pignorati al fine di allegarle alla presente.

Relativamente agli immobili Fg 27 mappali 57 e 58 il sottoscritto C.T.U. dalle visure eseguite ha potuto constatare quanto segue :

Fg 23 mappale 57 (allegati n. 3.3 – 3.4 – 3.5 – 3.6)

Il mappale 57 di ha 7.77.10 è stato soppresso con frazionamento n. 810 del 25.06.92 generando i seguenti mappali:

	map. 576	di ha 5.52.30
mappale 57 SOPPRESSO	map. 577	di ha 4.45
(allegato n. 3.3)	map. 578	di ha 2.20.35



I mappali 576, 577 e 578 risultano così intestati al N.C.T.

Fg 27 mappale 576 di ha 5.52.30 Qualità : Pascolo cespugliato 1 Superficie : ha 5.52.30; R.D. € 22,82 R.A. € 8,56 (allegato n.3.4)

Intestati :

prop. per 1/8

prop. per 1/8

prop. per 1/8

prop. per 1/8

Fg 27 mappale 577 di are 4.45 Qualità : per are 4.00 pascolo arboreo 1 con R.D. € 0,62 R.A. € 0,10 ; per are 0.45 pascolo cespugliato 1 R.D. € 0,02 R.A. € 0,01 (allegato n. 3.5)

Intestati :

prop. per 1/8

prop. per 1/8

prop. per 1/8

prop. per 1/8



Fg 27 mappale 578 Qualità : Pascolo arboreo 1 Superficie : ha 2.20.35 R.D. € 34,14 R.A. € 5,69 (allegato n. 3.6)

Intestati :

prop. per 1/8

prop. per 1/8

prop. per 1/8

prop. per 1/8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si fa rilevare che i m appali 576, 577, 578, risulta no intestati per 1/8 ciascuno ai figli di in seguito ad atto di donazione in data

12.11.2004 fatto da e proprietaria di ½.

Si fa rilevare inoltre che i soli m appali 577 e 578 risultano intestati senza indicazione delle quote anche ai fratelli in virtù di Denuncia (Nei passaggi per causa di morte) del 07.09.89 n. 22511.1/93

Fg 23 mappale 58

Fg 27 mappale 58 Qualità : Seminativo Classe 2 Superficie : ha 4.76.50; R.D. € 86,13 R.A. € 61,52 (all. n. 3.7)

Intestati :

prop. per 1/8

prop. per 1/8

prop. per 1/8

prop. per 1/8

Diritti e oneri reali : da verificare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1b) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Oltre ai pignoramenti precedentemente indicati si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) I mappali 577 e 578, derivati dal frazionamento del mappale 57, risultano intestati in Conservatoria al sig. _____ a il 28.09.46 in virtù dell'atto di divisione n. 317787 del 02.02.1994 del Dott. Paolo Macciotta notaio in Iglesias, trascritto in il 16.02.94, cas. 3239, art. 2223

2) Ipoteca giudiziale di € 180.759,91 iscritta il 07.10.2004, art. 6063 in rinnovazione dell'ipoteca n. 1834 del 13.10.84

in favore di: Banco di Napoli

contro :

gravante su diversi immobili tra cui

in Comune di Carbonia Foglio 27 mappali 57 e 58

Nota : I mappali 57 e 58 del foglio 27 erano di proprietà di _____ per la quota di ½ cadauno. Con atto di donazione del 12.11.2004 del Dott. E. Dolia, trascritto il 19.11.2004, nn. 42765/29368 la sig. _____ ha donato la quota di ½ in favore dei figli

3) Ipoteca Legale Esattoriale di £. 1.129.843.342 iscritta il 10.08.2000 art.4293, in favore della Bipiesse Riscossioni, contro _____, in forza dell'Atto Esecutivo n. 130 del 01.08.2000, a garanzia della complessiva somma di £. 1.129.843.342 gravante su diversi immobili tra cui :

Quota di ½ in Comune di Carbonia Foglio 27 mappali 57 e 58

1c) Non Risulta depositata la mappa censuaria. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto personalmente ad acquisire l'estratto di mappa che allega alla presente (allegato n. 3.2)

1d) Si allega copia dell'atto di provenienza con il quale il Sig. _____ acquisisce la proprietà dei terreni foglio 27 mappali 57 e 58 (allegato n. 3.8):

Atto di compravendita in data 09.03.1979 a rogito Notaio Luigi Polli rep. n. 1026/596

A favore di :

Contro :

Si precisa che in tale data il Sig. _____ trovatisi nella condizione di Comunità legale dei beni con la Sig. _____, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio (allegato n. 3.9)

2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreni ubicati in località " S' Omu " in agro del Comune di Carbonia. Vi si giunge percorrendo dapprima la s.s. n. 126 nella direzione che da Carbonia conduce a San Giovanni Suergiu e svolgendo a destra al Km . 14,00 in corrispondenza al cartello indicativo della discarica controllata del Comune di Carbonia. Si percorre poi una strada sterrata per circa 3 km che nel primo tratto costeggia la citata discarica e nell'ultimo tratto si presenta un po' sconnessa.

I terreni, che hanno una superficie complessiva di mq 125.360, presentano una giacitura mediamente collinare ed è presente una vegetazione del tipo pascolo cespugliato con una forte presenza di piante tipiche della macchia mediterranea quali lentischio, mirto, corbezzolo. Non risultano recintati e l'accesso è consentito lungo i confini (foto n. 3.1 – 3.2 – 3.3 – 3.4).

Si allega alla presente la foto satellitare che consente una individuazione sul territorio dei mappali interessati dal pignoramento (allegato n. 3.1)

All'interno del terreno contraddistinto dal mappale 576 (derivato dal frazionamento del mappale 57) è presente un fabbricato di forma rettangolare ad uso agricolo. Il fabbricato si compone di tre parti contigue anche queste di forma rettangolare : una prima adibita a locale per ricovero cavalli della superficie netta di mq 145,50 , una seconda a locale magazzino con annessa cucina rustica e vano ripostiglio della superficie netta di mq 79,80 e la terza è stata predisposta per uso abitativo ma al momento è priva di copertura della superficie netta di mq 47,40 (foto da n. 3.7 a n. 3.20).

Complessivamente il fabbricato si presenta in stato di abbandono. Anche la zona destinata al ricovero cavalli non viene utilizzata da molto tempo.

Dal punto di vista costruttivo il locale ricovero cavalli e quello magazzino fanno parte di un unico capannone realizzato con struttura portante in blocchetti cementizi e pilastri centrali di spina sempre in blocchetti cementizi armati con copertura a due falde , costituita da un solaio inclinato di tipo laterocementizio con travetti in c.a. e pignatte parte in laterizio. La muratura in blocchetti

all'interno si presenta intonacata mentre all'esterno è intonacata soltanto in parte ; la copertura è priva di intonaco internamente.

La parte di fabbricato da adibire ad abitazione presenta la sola muratura realizzata in pietrame di fiume su basamento in calcestruzzo. Tale muratura al momento del sopralluogo si presentava in più punti fessurata e pericolante soprattutto in corrispondenza alla aperture dei vani infissi .

Quesito n. 3 – I dati indicati nei pignoramenti n. 314/85 e 146/87 sono rispondenti a quelli attuali, mentre nella procedura esecutiva 418/94 viene indicato il terreno fg 27 m appale 57 ma di fatto nel 1994 il m appale 57 è stato frazionato nei mappali 576, 577 e 578, con frazionamento n. 810/92.

Si evidenzia inoltre che i mappali 577 e 578 derivati dal frazionamento del mappale 57 risultano intestati al N.C.T. oltre che a

Si evidenzia ancora che il menzionato fabbricato realizzato sul mappale 576 non risulta censito al N.C.E.U.

Quesito n. 4

Poiché, come già evidenziato il fabbricato rurale non risulta censito al Catasto, si propone, qualora l'illustrissimo Sig. Giudice dell'esecuzione lo ritenesse opportuno, l'accatastamento dello stesso prima di disporre la vendita.

Quesito n. 5

Dall'esame del Piano Regolatore Generale del Comune di Carbonia e del Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dallo stesso Comune, i terreni oggetto del pignoramento ricadono nella " Sottozona Urbanistica E2, Agricola non Appoderata , con indice fondiario di 0,01 mc/mq " .

Inoltre, secondo quanto previsto dalla P.U.C., adottata ma non pubblicata in quanto inadeguamento a quanto disposto dal P.P.R. (Piano Paesistico Regionale), i terreni in oggetto di pignoramento ricadono in parte in zona E2.1 (

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva intensiva) e in parte in zona E2.2 (Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva estensiva).

Per quanto riguarda invece le normative previste dal P.P.R., i mappali sono considerarsi “Aree ad utilizzazione agro forestale; Aree naturali e sub naturali; Aree seminaturali” (Allegato n. 3.15).

Quesito n. 6 - Come già descritto nella risposta al quesito n. 2 all'interno del mappale n. 576 sono presenti alcuni fabbricati rurali.

Dalle ricerche condotte dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia è emerso che tali fabbricati sono stati edificati in totale assenza di Concessione Edilizia.

E' inoltre emerso che in data 03.07.1987 il sig. ha presentato domanda di concessione sanatoria per i suddetti fabbricati, con protocollo n. 12430, n. 133/87 di registro. Lo stesso Sig. dichiara che la costruzione è stata ultimata nel 1981 e che ha una superficie di 180 mq (allegati n. 3.11 e n. 12).

Nella relazione allegata alla domanda di sanatoria si legge testualmente: “Costruzione di uno stabile adibito a ricovero animali. La costruzione consiste in un unico vano in blocchi di cemento. La copertura in travi del tipo Bausta e pignatte in laterizi”.

Si precisa inoltre che alla domanda di Condonazione non risulta allegato alcun progetto e che alla data attuale **non è stata rilasciata alcuna Concessione Edilizia in sanatoria** in quanto, pur essendo stata versata per intero la prevista oblazione pari a £ 900.000 più £. 270.000 di interessi per il ritardo del pagamento (dette somme risultano versate in data 28.03.1987 con c/c rispettivamente n. 556 e n. 557) non è stata prodotta dal Sig. la documentazione integrativa richiesta dal Comune di Carbonia in data 04.12.1996 prot. N. 26590, la cui copia si allega alla presente (Allegato n. 3.13 e 3.14).

Si precisa anche che in tale richiesta l'Ufficio tecnico del Comune di Carbonia invita il Sig. _____ a produrre la documentazione integrativa entro 15gg, pena l'archiviazione della pratica.

Si fa comunque osservare che la richiesta di condono, riguarda una superficie complessiva di mq 180, per uso esclusivo di "ricovero animali". Di fatto sono stati realizzati due fabbricati contigui, uno per ricovero animali (di mq netti 145,50) e locale magazzino (di mq 79,80) - per una superficie complessiva di mq 225,50 - ed un altro da destinarsi ad abitazione della superficie di mq 47,40, attualmente privo di copertura.

Anche secondo quanto emerso dai colloqui intercorsi tra il sottoscritto C.T.U. e il tecnico del Comune di Carbonia dell'Ufficio Urbanistica, si può affermare che la Concessione Edilizia in Sanatoria, relativamente alla pratica presentata dal Sig. _____, non può essere attualmente dietro presentazione della documentazione integrativa richiesta, in quanto esiste forte discordanza tra quanto dichiarato dal Sig. _____ nella richiesta di C.E. in sanatoria in data 3.7.1983 e quanto realmente realizzato.

L'acquirente al P.I. dovrà conseguentemente presentare nuova domanda di C.E. in sanatoria relativamente al fabbricato nel suo complesso, per la superficie totale di mq 225,50 per il fabbricato comprendente il locale ricovero cavalli e il magazzino e di mq 47,50 relativo al fabbricato di tipo abitativo. Tale fabbricato è sanabile anche se privo di copertura. Poiché l'abuso rientra nella "Tipologia 1", per cui la misura dell'oblazione è di € 150/mq da applicarsi su tutta la superficie, sarà da considerarsi un'oblazione totale di:

$$\text{Mq } 295 \times 150 \text{ €/mq} = \text{€ } 44.250$$

Saranno inoltre da considerarsi gli oneri di concessione, nella misura di 1,050 €/mq, come previsto dal Comune di Carbonia per le zone agricole.

Quesito n. 7

Si rimanda al quesito successivo.

Quesito n. 8

8a) L'immobile, pignorato con tre procedimenti esecutivi differenti, viene in tutti pignorato senza indicazione di quota, quindi presumibilmente per l'intero. Di fatto, avendo, il sottoscritto C.T.U., acquisito l'Estratto di matrimonio (allegato 3.9) del Sig. _____ con la Sig.ra _____, avvenuto in data _____, ritiene di dover precisare che tali immobili rientrano in comunione legale dei beni, avendoli il Sig. _____ acquistati in data 09.03.1979 a rogito notaio Luigi Polli dai Sig.ri _____ e prima dell'atto in data 27.09.1984 (Notaio Vassena) nel quale "i coniugi "_____ hanno stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali".

Di fatto i mappali n. 57 e n. 58 del fg 23 sono pignorabili, relativamente alla quota da attribuirsi al sig. "_____"; solo per 1/2.

Si sottolinea inoltre che la signora _____ ha fatto donazione della sua quota del 50% ai figli _____ con atto in data 12.11.2004 del Dott. E. Dolia, trascritto il 19.11.2004, nn. 42765/29368.

Di conseguenza la misura delle quote spettante ai comproprietari può così definirsi:

per 4/8
 per 1/8
 per 1/8
 per 1/8
 per 1/8

Si fa rilevare inoltre che i soli mappali 577 e 578 risultano intestati senza indicazione delle quote anche ai fratelli _____ in virtù di Denuncia (Nei passaggi per causa di morte) del 07.09.89 n.22511.1/93

A tale proposito si specifica che tale _____, quale coltivatore diretto proprietario dei terreni confinanti con i terreni fg 27 m appali 57 e 58, conveniva in giudizio vantando diritto di prelazione per l'alienazione dei predetti mappali, nei confronti dello stesso
 In data 17.03.81, con Sentenza n. 396/ 81,
 viene dichiarato, per effetto del diritto di riscatto dallo stesso esercitato,
 proprietario dei terreni siti in Carbonia foglio 27 m appali 57 e 58, subordinatamente al pagamento del prezzo di £ 3.000.000.

Di fatto, dalle ricerche eseguite in Conservatoria, risulta che il trasferimento del terreno a favore di _____ non è mai avvenuto. Si presume pertanto che la stesura dell'Atto di Successione a favore dei figli dello stesso non possa ritenersi corretta. Si evidenzia anche come questa successione di fatto interessa i soli mappali 577 e 578 e non il 576 e il m appale 58, che peraltro erano indicati nella sentenza di cui sopra.

8b) Divisibilità in natura

Gli immobili pignorati sono costituiti attualmente da quattro mappali differenti, per una superficie complessiva di mq. Come già affermato all'interno del mappale 576 è presente un fabbricato rurale non censito al N.C.E.U. e da sanare con richiesta di specifica C.E. in sanatoria. Considerato il valore delle aree come appresso specificato e il valore fabbricato e degli oneri necessari per la sua sanatoria, considerato che tali immobili sono pignorati solo per 1/2, **si suggerisce la divisibilità delle aree in due lotti di uguale valore, l'uno contenente il fabbricato e l'altro composto da soli terreni.**

Qualora l'Ill.mo Sig. Giudice lo ritenesse opportuno, il sottoscritto C.T.U. si rende disponibile ad eseguire le necessarie operazioni catastali al fine del censimento del fabbricato e del frazionamento per la individuazione dei due lotti.

Quesito n. 9

Alla data del sopralluogo il sottoscritto C. T.U. ha potuto constatare che i terreni oggetto del pignoramento non sono recintati e i fabbricati rurali ivi presenti sono

in uno stato di fatiscenza. Il Sig.

presente al sopralluogo, dichiara che e saltuariamente una parte dei terreni prospiciente i fabbricati viene utilizzata per gare di motocross dai figli del Sig. e dai suoi amici.

Quesito n. 10

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o all'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n. 11 e n. 12

Come precedentemente affermato in appalti oggetto di pignoramento sono soggetti alle norme del Piano Paesistico Regionale, per il quale sono da considerarsi "Aree ad utilizzazione agro forestale; Aree naturali e sub naturali; Aree seminaturali" (Allegato n. 3.15).

Quesito n. 13 - Determinazione del valore dell'immobile

Per la valutazione si è adottato un criterio di stima sintetica, di tipo comparativo, con riferimento all'offerta del mercato locale di beni analoghi di cui fosse noto il prezzo a mq di superficie. Per la determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha tenuto conto della consistenza, della qualità, della destinazione urbanistica e della posizione degli immobili pignorati.

Si tratta, come visto, di terreni ubicati in zona urbanistica "E2" – Agricola, situati in posizione sufficientemente vicina al centro abitato ma di contro anche non lontani dalla citata discarica comunale. Sono terreni dalla giacitura mediamente collinare, ma con un terreno prevalentemente di tipo semiroccioso, da adibire prevalentemente a pascolo.

Relativamente al fabbricato, si precisa che, per quanto questo sia in uno stato di quasi fatiscenza, è da considerarsi come volumetria assentita in quanto condonabile.

Da ricerche condotte presso agenzie immobiliari ed operatori economici del settore e tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene da stimare si sono accertati i seguenti valori medi all'attualità:



TERRENI

€ 5,00/mq per terreni aventi caratteristiche simili ai terreni oggetto del pignoramento.

A fronte di una superficie commerciale di :

fg 27 mappale 576 mq 55.230

fg 27 mappale 577 mq 445

fg 27 mappale 578 mq 22.035

fg 27 mappale 58 mq 47.650

ne consegue il valore commerciale degli immobili :

1) Foglio 27 Mappale 576 di mq 55.230

(mq 55.230 x € 5,00/mq) = € 276.150

(dicono € duecentosettantaseimilacentocinquanta/00)

2) Foglio 27 Mappale 577 di mq 445

(mq 445 x € 5,00/mq) = € 2.225 (dicono € duemiladuecentoventicinque/00)

3) Foglio 27 Mappale 578 di mq 22.035

(mq 22.035 x € 5,00/mq) = € 110.175

(dicono € centodiecimilacentosettantacinque /00)

4) Foglio 27 Mappale 58 di mq 47.650

(mq 47.650 x € 5,00/mq) = € 238.250

(diconsi € duecentotrentottomiladuecentocinquanta /00)



FABBRICATO RURALE

a) fabbricato adibito a ricovero cavalli e magazzino

€ 350/mq per fabbricati aventi caratteristiche simili ai terreni oggetto del pignoramento.

A fronte di una superficie commerciale di mq 225,50:

ne consegue il valore commerciale degli immobili

(mq 225,50 x € 350 /mq) = € 78.925

(diconsi € settantottomilanovecentoventicinque/00)

b) fabbricato adibito ad abitazione, privo di copertura:

€ 300/mq per fabbricati aventi caratteristiche simili ai terreni oggetto del pignoramento.

A fronte di una superficie commerciale di mq 47,50:

ne consegue il valore commerciale degli immobili

(mq 47,50 x € 300 /mq) = € 14.250

(diconsi € quattordimiladuecentocinquanta /00)



Gruppo 4

Immobile in Comune di Carbonia -Terreno Fg 23 mappale 291

Tale immobile viene pignorato con la seguente procedura esecutiva:

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **418/94** in data **09.06.1994** promosso da

Immobili in Comune di Carbonia

Fg 23, mapp. 291, di are 07.95, R.D. 159 e R.A. .79;

Tale immobile è stato acquistato dal Sig.

data 22.11.74 , Rep. 233842/8593 a rogito Nota io Macciotta, risulta registrato a Iglesias in data 12.10.74 , N. di Registro Generale 20786 ; N. di Registro Particolare 17916 (allegato 1.25).

L'intero mappale, di m q 795, è oggi occupato dal sedime di una strada, in corrispondenza alla rotatoria dello svincolo tra le vie Roma e Costituente.

In data 13.07.05, con Prot. N. 20528, è stata data al Sig.

comunicazione di avvio di procedimento per la dichiarazione di Pubblica Utilità ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 con approvazione del vincolo preordinato all'esproprio dell' " Area distinta in catasto terreni al foglio 23 m app. 291 mq 795 " del Comune di Carbonia (Allegati n. 4.1 – 4.2 – 4.3).

Il sottoscritto C.T.U. ha pertanto ritenuto opportuno non procedere alla stima dell'immobile.

Gruppo 5

Immobile in Comune di Carbonia - Terreno Fg 23 mappale 181

Tale immobile viene pignorato con le seguenti Procedure Esecutive:

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 314/85 in data 09.09.1985 promosso da BANCA C.I.S. S.p.a.

Immobili in Carbonia:

2) foglio 23 mappale 181 are 0,45 senza reddito confinante con per tre lati;

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 146/87 in data 06.05.1987 promosso da

2) foglio 23 mappale 181 are 0,45 senza reddito confinante con per tre lati;

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 418/94 in data 09.06.1994 promosso da

Immobili in Comune di Carbonia

Fg. 23, mappale 181, di are 0,45, senza reddito, confinante con per tre lati;

Tale immobile è stato acquistato dal Sig. in data

22.11.74 , Rep. 233842/8593 a rogito Notaio Macciotta, risulta registrato a Iglesias in data 12.10.74 , N. di Registro Generale 20786 ; N. di Registro Particolare 17916 (allegato n.1.25).

Il terreno è censito al N.C.T. come segue:

Fg 23 mappale 181 Qualità : da accertare ; Superficie are 0,45; Ditta Intestata : "
– Proprietà 1000/1000 (allegato 5.2)

Relativamente a tale immobile, dalle ricerche eseguite è emerso quanto segue:

Secondo quanto dichiarato dal Sig. l'immobile era costituito dai resti di un pozzo minerario di 45 m q, che si trova va all'interno del m appale 96, anche questo acquistato dal Sig. . In seguito al

frazionamento del mappale 96 in diversi mappali, il Sig.

il m appale 297, derivato dal mappale 96, e insieme a questo ,

anche se non formalmente, cede il mappale 181 che si trova al suo interno.

Il mappale 297 dovrebbe essere stato successivamente frazionato nei mappali n. 423 , 785 (o 795) , all'interno del quale dovrebbe trovarsi il mappale 181.

Di fatto, dalla visura eseguita dal sottoscritto C.T.U., il mappale 297 risulta essere ancora intero, mentre in mappa risulta frazionato (allegato n. 5.1 e 5.3).

Poiché, anche secondo quanto dichiarato dal Sig. _____, **non esiste un atto formale che attesti il passaggio di proprietà del mappale 181 al Sig. _____**

e poiché la situazione catastale si presenta piuttosto complessa per quanto riguarda la ricostruzione dei frazionamenti dei mappali contenenti il mappale 181 in quanto si è rilevata differenza anche tra la mappa catastale originaria e quella vettorializzata, il sottoscritto C.T.U. si riserva di produrre in una fase successiva la documentazione necessaria che consenta di individuare esattamente la posizione del mappale 181.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gruppo 6

Immobile in Comune di Buggerru - Vecchio fabbricato in via Iglesias di mq 120 con cortile di mq 300 Sez. B foglio 13 (già 12) mappale 107.

Tale immobile viene pignorato con le seguenti Procedure Esecutive:

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **314/85** in data **09.09.1985** promosso da BANCA C.I.S. S.p.a.

Immobile in Buggerru:

Vecchio fabbricato alla via Iglesias di m q 120 con cortile di m q 300, confinante alla via Iglesias, , Via Malfidano, – Sez. B foglio 13 (già 12) mappale 107

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. **418/94** in data **09.06.1994** promosso da

Immobile in Comune di Buggerru:

Vecchio fabbricato in via Iglesias di m q 120 con cortile di m q 300, confinante con via Iglesias, , Via Malfidano, foglio 13 (già 12) mappale 107.

Relativamente a tale immobile il sottoscritto C.T.U. , in seguito all'esame degli atti depositati presso l'Ufficio Esecuzioni, fa presente che l' esecuzione dello stesso è sospesa in seguito a provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 13.07.2005. Resta comunque a disposizione, qualora l'Ill.mo Sig. Giudice ritenesse opportuno procedere alla prosecuzione della procedura esecutiva e alla stima dell'immobile.

Gruppo 7**IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CARBONIA VIA CAGLIARI 100****Distinto in catasto al FG 28 Mappale 930 sub 2- Fabbricato****FG 28 mappale 4041 di are 2.74 – Cortile**

L'immobile risulta pignorato in seguito alle seguenti procedure esecutive :

P.E. 314/85 - pignoramento in data 13.09.1985 con la seguente descrizione:

Casa con cortile alla via Cagliari, com posta da piano terra di tre vani e servizi, confinante alla via Cagliari, , distinto in catasto al foglio 28 mappale 930 sub 2 il fabbricato e 4041 di are 2.74 il cortile;

P.E. 146/87 - pignoramento in data 06.05.87 con la seguente descrizione:

Casa con cortile in via Cagliari, com posta da : piano terra di tr e vani e servizi, confinante con via Cagliari, , distinto in catasto al foglio 28 mappale 930 sub 2 (il fabbricato) e mapp. 4041, di are 2.74 (il cortile);

P.E. 418/94 - pignoramento in data 09.06.94 con la seguente descrizione:

Casa con cortile in via Cagliari, com posta da : piano terra di tr e vani e servizi, confinante con via Cagliari, , distinto in catasto al foglio 28 mappale 930 sub 2 (il fabbricato) e mapp. 4041, di are 2.74 (il cortile);

Relativamente a tali im mobili , il sottoscritto C.T.U. ha già dato risposta ai quesiti nella Consulenza in data 16.10.2007, così come richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

CONCLUSIONI
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Si allegano alla presente la documentazione fotografica relativa agli immobili pignorati, le visure catastali, le planimetrie e tutti i documenti che il sottoscritto ha ritenuto utili ai fini della redazione della C.T.U.

Cagliari 07/07/2008

Il C.T.U.

Ing. Maria Paola Fenu

