



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

[REDACTED]

N.R.G.E.I. 713/2014

Giudice Dr. STEFANO GRECO



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. ROBERTO NAITANA

iscritto all'Albo della provincia di Cagliari al N. 3863

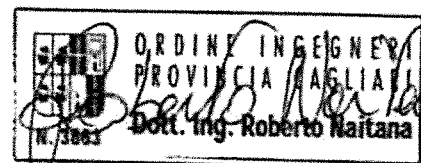
iscritto all'Albo del Tribunale di Cagliari al N. 6065

Operatore SAPR per Operazioni Specializzate Non Critiche ENAC Rif. n° 6009

C.F. NTRRRT71P04B745M - P.IVA 02613300926

con studio in Carbonia (CI) Via Cagliari 71

[REDACTED]



Giudice Dr. Stefano Greco
Perito: Ing. ROBERTO NAITANA
1 di 21



PREMESSA

Io Sottoscritto Ing. Roberto Naitana, nato a Carbonia (CI) il 04/09/1971 ed ivi residente, con studio professionale in Carbonia, Via Cagliari n° 71, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3863, con provvedimento del G.E. venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione Immobiliare n° 718/2014, promossa da **[REDACTED]**

In data 01/12/2016 il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico stesso.

In data 08/06/2017 il procedimento di cui alla Esecuzione Immobiliare n° 718/2014 è stato riunito alla Esecuzione Immobiliare n° 713/2014 Giudice Dr. Stefano Greco.

I QUERITI POSTI

1. **a- Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze e delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice o al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**
b- predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
c- acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detto documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d- acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
2. **descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (tettoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);**
3. **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**
a- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**
5. **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
6. **indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illiceo sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli**

Giudice Dr. Stefano Greco

Perito: Ing. ROBERTO NAITANA

2 di 21



- immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatorio;
- 7 dica se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; preveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, * solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8 se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei proprietari 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 proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c. .. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9 accetti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10 one l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11 indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12 verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civile e se vi sia stata offrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13 determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14 acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15 Predisponga, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati, Dispone, inoltre, che l'esperto:
restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall' occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

1.a) **Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto**

del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze e delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice o al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Risp: La documentazione presente in atti risulta completa, redatta a cura dello studio notarile [REDACTED], che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La relazione notarile è stata verificata con le certificazioni ipotecarie e catastali richieste e rilasciate dall'ufficio del catasto e con gli atti di provenienza.

1.b) **predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**

Risp: **ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

1 - ISCRIZIONE del 06/07/1995 - Registro Particolare 2481 Registro Generale 17956

 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 324011 Raccolta 14992 del 30/06/1995

 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

 A FAVORE

 CONTRO

 CONTRO

 - **Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]**

2 - ISCRIZIONE del 19/04/2000 - Registro Particolare 2051 Registro Generale 11095

 Pubblico ufficiale [REDACTED]

 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

 A FAVORE

 CONTRO

 CONTRO

 CONTRO

Annotazione del 10/04/2006 Registro Particolare 2889 Registro Generale 17094 CANCELLAZIONE TOTALE
 - **Lotto 4: IMMOBILE IN GIESMAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGLIO 2 MAPPALE 6 SUB 1]**

3 - ISCRIZIONE del 20/11/2003 - Registro Particolare 5557 Registro Generale 43013

 Pubblico ufficiale [REDACTED]

 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

 A FAVORE

 CONTRO

 CONTRO

 - **Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]**

4 - ISCRIZIONE del 23/09/2014 - Registro Particolare 2439 Registro Generale 22888

 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO Repertorio 3703/2014 del 11/08/2014

 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

 A FAVORE

 CONTRO

 CONTRO

 CONTRO

Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 9 (EX SUB 2)]

1.c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;*

Risp: **ESTRATTI DI MAPPA E CERTIFICATI:**

Non risulta necessario il certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di fabbricati.

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

Risp: **ATTI DI PROVENIENZA:**

- **Lotto 1: IMMOBILE IN CALASSETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]**

1 - TRASCRIZIONE del 06/07/1995 - Registro Particolare 12038 Registro Generale 17955

Pubblico ufficiale [REDACTED] 5

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPALE 360 SUB 4]**

2- TRASCRIZIONE del 13/04/1992 - Registro Particolare 6587 Registro Generale 9229

Pubblico ufficiale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



3 - TRASCRIZIONE del 14/04/2014 - Registro Particolare 7579 Registro Generale 9381

Pubblico ufficiale [REDACTED] n. 47785 Raccolta 23125 del 26/03/2014

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE



Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA (SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 9 (EX SUB 2))

4- TRASCRIZIONE del 13/12/1991 - Registro Particolare 19820 Registro Generale 28703

Pubblico ufficiale D. [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 (SEZIONE L FOGLIO 2 MAPPALE 6 SUB 1)

5- TRASCRIZIONE del 02/03/2000 - Registro Particolare 7822 Registro Generale 12229

Pubblico ufficiale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6- TRASCRIZIONE del 27/02/2004 - Registro Particolare 5220 Registro Generale 7335

Pubblico ufficiale D. [REDACTED] n. 139907 Raccolta 25767 del 28/01/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millimetri di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

Risp: *Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]*

L'immobile è sito nel Comune di Calasetta (CA), Loc. spiaggia Grande ed è distinto al N.C.E.U. al Fg. 27 mappale 249 sub. 1, (vedi Planimetria Catastale All. 1.1 ed Estratto di Mappa All. 1.5).

Il terreno sul quale sorge l'abitazione (3570 mq circa) è circondato da Pini, pianeggiante, recintato con recinzione metallica e incanniccato su tre lati e con muratura sul lato di ingresso, nel quale è presente il cancello di ingresso al lotto in legno; Al lotto si accede percorrendo una strada sterrata per circa 1 km dalla strada asfaltata che, dalla SS 126 prima dell'ingresso di Calasetta, svoltoando a sinistra, conduce alle spiagge. All'interno è presente, dall'ingresso del lotto, una stradina pavimentata con quadrotti di cemento che conduce all'abitazione, con illuminazione a paletti alti 1 metro sui lati della stessa. La pavimentazione prosegue sul contorno dell'abitazione ed anche nei dintorni del barbecue fino al deposito posto sul lato opposto all'ingresso.

Trattasi di una villetta ad unico piano fuori terra con annesso deposito e lavatoio esterno separato di forma circolare rivestito di pietra trachitica locale; Sul retro dell'abitazione è presente un barbecue in muratura. Sul fronte è presente un serbatoio idrico interrato in muratura di circa 16 mq sporgente fuori terra di circa 40 cm servito da un autoclave ubicato in apposita nicchia in muratura adiacente il deposito stesso.

L'ingresso all'immobile avviene tramite una veranda coperta con pavimentazione in cotto ove è presente il portoncino in legno che permette l'accesso al soggiorno con angolo cottura, dotato anch'esso di porta per accesso diretto dalla

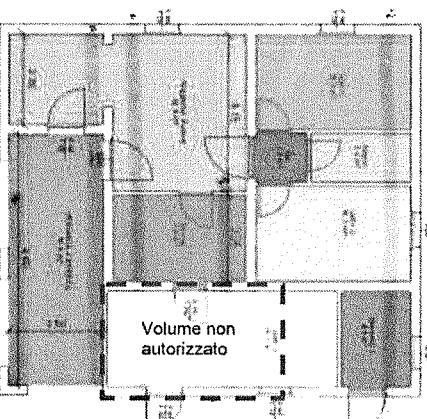
veranda; Proseguendo sul lato opposto all'ingresso si accede ad un disimpegno che separa la zona notte dalla zona giorno. Su tale disimpegno si trovano due camere da letto con finestre in legno ed un bagno anch'esso con finestra in legno, che si affacciano nel giardino di proprietà. Dal soggiorno inoltre si accede, tramite una porta in legno sul lato destro, ad un'altra stanza adibita a deposito (in progetto è denominata CUCINA) e da qui ad un'altra camera da letto, con anche accesso diretto dal giardino tramite una porta.

Inoltre è presente nel corpo di fabbrica un deposito con accesso solamente dall'esterno, in corrispondenza del lavatoio.

All'interno l'immobile è finito in tutte le sue parti, anche se lo stato di manutenzione appare carente.

La pavimentazione riscontrata è in gres porcellanato a scacchiera per quanto riguarda il soggiorno/angolo cottura mentre a colorazione uniforme nelle camere; Bagno con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, impiantistica idrico-fognaria ed elettrica completa, impianto di riscaldamento e di raffrescamento assente (è presente solo un camino a legna nel Soggiorno). Gli infissi sono in legno con vetratura singola con scurini in legno ad oscuramento totale.

L'altezza interna è di 3,50 m nel punto più alto, in corrispondenza del colmo e della parete divisoria tra zona giorno e zona notte, e di 3,00 m nel punto più basso del soggiorno. Nella cucina il punto più alto è pari a 2,55 m e quello più basso 2, 20 m così come nella camera e nel ripostiglio. Il tetto è a due falde con copertura in tegole. Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile si può giudicare appena sufficiente, con qualche evidenza di distacco di intonaco nella



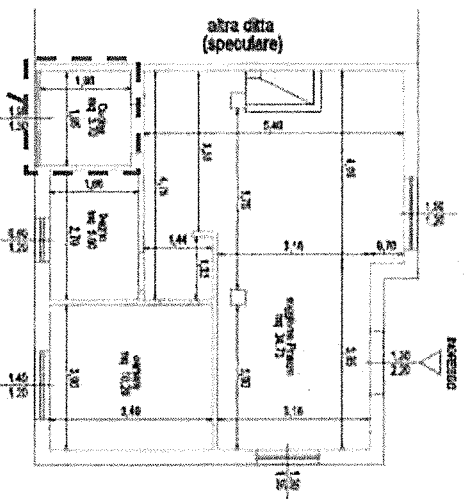
dell'intersezione tra la parete verticale e il solaio di copertura. Appaiono evidenti anche tracce di filature nell'intonaco sulle murature dovute probabilmente ad assestamenti dell'insieme struttura/ferreno. Dal rilievo effettuato si rileva una leggera difformità tra la planimetria catastale ed il progetto approvato e l'immobile; Tale difformità interessa la chiusura di una parte della veranda coperta al fine di ricavare la standa da letto 3, e lo spostamento della parete che delimita la stanza Letto 3 con il Deposito. Anche le misure rilevate dal sottoscritto differiscono leggermente dal progetto approvato. Di seguito viene riportata una tabella con le superfici nette dei locali costituenti l'immobile oggetto dell'accertamento, con evidenziate le colonne delle superfici rilevate durante l'accertamento e la colonna delle superfici autorizzate, in quanto il valore dell'immobile verrà determinato sulla base della situazione autorizzata.

DESTINAZIONE	SUP. CALPESTABILE RILEVATA	SUP. CALPESTABILE DI PROGETTO	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
SOGGIORNO PRANZO	20,90	20,90	1,10	22,99
CUCINA	7,90	7,90	1,10	8,69
LETTO 1	10,30	10,30	1,10	11,33
BAGNO	3,40	3,40	1,10	3,74
LETTO 2	10,30	10,30	1,10	11,33
LETTO 3	15,10	-	-	-
VERANDA COPERTA	16,50	27,00	0,50	16,20
<i>Somma superfici principali</i>		<i>84,40 mq</i>		<i>74,28 mq</i>
DEPOSITO	4,16	-	0,20	-
DEPOSITO 2	4,50	9,13	0,35	3,19
<i>Somma superfici accessorie</i>		<i>8,76 mq</i>		<i>3,19 mq</i>
TOTALE SUP. COMMERCIALE lato 1				77,47 mq
TERRENO AGRICOLO		3 570,00		

- Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPALE 360 SUB 4]

L'immobile è sito nel Comune di Iglesias (CA), Loc. Santa Barbara ed è distinto al N.C.E.U. alla Sezione E Fg. 2 mappale 360 sub. 4, (vedi Planimetria Catastale All. 1.2 ed Estratto di Mappa All. 1.6).

Il terreno sul quale sorge l'abitazione (2575 mq circa) è ubicato alla periferia del comune di Iglesias, recintato con recinzione metallica su tre lati e con muratura sul lato di ingresso, nel quale è presente il cancello di ingresso al lotto; Al lotto si accede percorrendo una strada sterrata per circa 200 m svoltando a sinistra dalla strada asfaltata Via Barega. All'interno è presente, dall'ingresso del lotto, una stradina pavimentata con quadrotti di cemento che conduce all'abitazione e prosegue sul retro, dove è presente una rampa per l'accesso al seminterrato.

PIANO TERRA

Trattasi di una villetta bifamiliare a due piani fuori terra con annessa cantina al piano seminterrato. La porzione di bifamiliare oggetto di pignoramento e la parte sinistra rispetto all'ingresso del lotto. Sul fronte dell'abitazione è presente una piccola rampa per l'accesso al piano terra dell'immobile. L'ingresso all'immobile avviene tramite una veranda scoperta con pavimentazione in quadrotti di cemento come lo stradello principale ove è presente il portoncino in PVC effetto legno che permette l'accesso al soggiorno, dove è presente sulla destra un camino a legna. Sul lato opposto all'ingresso è presente il locale cucina. Proseguendo sul opposto all'ingresso si accede ad un disimpegno che separa la zona notte dalla zona giorno. Su tale disimpegno si trovano una camera da letto con

finestre in PVC effetto legno ed un bagno anch'esso con finestra in PVC effetto legno, che si affacciano nel giardino di proprietà. Tutti gli infissi sono dotati di persiane ad inclinazione regolabile. Sul fronte dell'immobile è presente pozzo per l'acqua sporgente fuori terra di circa 100 cm.

Dalla rampa posta sul retro dell'immobile accede, tramite una serranda in metallo, al locale seminterrato adibito a cantina/deposito.

All'interno l'immobile è finito in tutte le sue parti, lo stato di manutenzione è buono.

La pavimentazione riscontrata è in gres porcellanato con colorazione uniforme per tutto l'immobile. Il Bagno con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, impiantistica idrico-fognaria ed elettrica completa. impianto di riscaldamento e di raffrescamento assente (è presente solo un camino a legna nel Soggiorno).

Gli infissi sono in PVC effetto legno con vetratura doppia e con scurini in legno ad oscuramento totale.

L'altezza interna è di 3,50 m nel punto più alto, in corrispondenza del colmo e della parete divisoria tra zona giorno e zona notte, e di 2,30 m nel punto più basso del bagno, camera e cucina.

Il tetto è a due falde con copertura in tegole.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile si può giudicare buono.

Dal rilievo effettuato si rileva una difformità tra il progetto approvato, la planimetria catastale e l'immobile realizzato;

Tale difformità interessa la chiusura a filo del prospetto C piano terra, ricavando così un volume non autorizzato;

Il progetto prevedeva una parte di edificato a destinazione "agricola" ed una parte a destinazione "residenziale" con ingressi ovviamente separati.

Giudice Dr. Stefano Graca

Perito: Ing. ROBERTO NAITANA

10 di 21



La situazione di fatto evidenzia un piano terra a TOTALE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, così come riportato anche nella planimetria catastale acquisita in atti (vedi allegato).

Di seguito viene riportata una tabella con le superfici nette dei locali costituenti l'immobile oggetto dell'accertamento con evidenziate le colonne delle superfici rilevate durante l'accertamento e la colonna delle superfici autorizzate, in quanto il valore dell'immobile verrà determinato sulla base della situazione autorizzata.

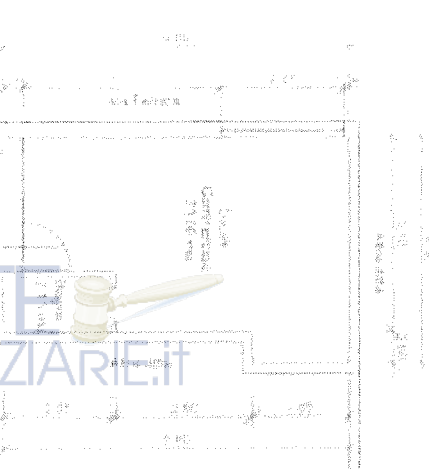
DESTINAZIONE	SUP. CALPESTABILE RILEVATA	SUP. CALPESTABILE DI PROGETTO	COEFF.	SUP. COMMERCIALE	
SOGGIORNO PRANZO	34,73	34,73	1,10	38,20	
CUCINA	3,70	-	1,10	-	
BAGNO	5,00	5,00	1,10	5,50	
CAMERA	10,29	10,29	1,10	11,22	
<i>Somme superfici principali</i>				<i>53,56 mq</i>	<i>54,92 mq</i>
DEPOSITO PIANO SEMINTERATO	55,08	55,08	0,35	19,28	
<i>Somme superfici accessorie</i>				<i>55,08 mq</i>	<i>19,28 mq</i>
TOTALE SUP. COMMERCIALE lotto 2				74,20 mq	
TERRENO AGRICOLA		2.574,00			

lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA (SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 6 (EX SUB 2))

L'immobile è sito nel Comune di Iglesias (CA), Via Venezia ed è distinto al N.C.E.U. alla Sezione G Fig. 2 mapitale 395 sub. 9. (vedi Planimetria Catastale All. 1.3).

I confinanti sono: Via Venezia, Via Ferrara; Fig. 2 part. 395 sub. [redacted] 2 part. 395 sub. 3 e sub. 5 [redacted]

[redacted] Fig. 2 part. 395 sub. 6 (L. [redacted])



Trattasi di un locale commerciale posto al piano terra di un maggior edificio di 4 piani fuori terra. L'ingresso all'immobile avviene dalla Via Venezia tramite una porta in alluminio vetrata montata sulla vetrina a tutta altezza, con serranda esterna in metallo ad oscuramento totale. Si tratta di un locale pressochè rettangolare con accesso dalla Via Venezia avente anche un affaccio con infisso a tutta altezza sulla Via Ferrara.

Sul lato destro dell'ingresso è stato ricavato un piccolo bagno con gradino di accesso, con aerazione forzata. All'interno l'immobile è finito in tutte le sue parti, la stato di manutenzione è buono.

La pavimentazione riscontrata è in gres porcellanato con colorazione chiara uniforme per tutto l'immobile; Il Bagno con pavimenti in gres porcellanato ma senza rivestimento alle pareti, impiantistica idrico-fognaria ed elettrica (astera a tubi Rk) completa, impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento non presente; è presente all'interno del locale una pompa di calore non funzionante in quanto mancante del motore esterno).

Gli infissi sono in alluminio bianco con serrande metalliche esterne ad azionamento elettrico ad oscuramento totale. L'altezza interna è di 3,05 m.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile si può giudicare sufficiente.

Di seguito viene riportata una tabella con le superfici nette dei locali costituenti l'immobile oggetto dell'accertamento con evidenziate le colonne delle superfici rilevate durante l'accertamento e la colonna delle superfici autorizzate.

DESTINAZIONE	SUP. CALPESTABILE	SUP. CALPESTABILE	COEFF.	SUP.
--------------	-------------------	-------------------	--------	------

Giudice Dr. Stefano Greco
Perito: Ing. ROBERTO MAITANA
11 di 21

LOCALI COMMERCIALI	RILEVATA	DI PROGETTO	1.10	COMMERCIALI E
BAGNO	2,03		1,10	27,50
Somma superfici annessi		25,09 mq		27,59 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE lotto 3				27,50 mq

Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGGIO 2 MAPPALE 6 SUB 1]

L'immobile è sito nel Comune di Iglesias (CA), Via Cattaneo ed è distinto al N.C.E.U. alla Sezione L Fig. 2 mappale 6 sub.

1. (Vedi Piantina Catastrale All. 1.4). I confinanti sono: Via Cattaneo, Fig. 2 part. 6 sub. 3

F. di un locale commerciale posto al piano terra di un maggior edificio di 2 piani fuori terra:

L'ingresso all'immobile avviene dalla via Cattaneo tramite una porta in alluminio vetrata montata su una vetrina vetrinante rispetto al filo esterno dell'edificio, con serranda esterna in metallo ad oscuramento parziale. Si tratta di un locale pressoché rettangolare con accesso diretto dalla via Cattaneo. Gran parte del locale è stato sovrappalato con travetti in acciaio tipo IPE 100 a cui si accede tramite una scala in acciaio posta sul lato destro dell'immobile. L'altezza del sovrappalco da terra è di 2,05 m.

Sul lato opposto all'ingresso è stato presente un magazzino dove è stato ricavato un piccolo bagno con giardino di accesso, con aerazione forata.

All'interno l'immobile è finito in tutte le sue parti, la stesa di manutenzione è buona, anche se sulla parete di fondo del magazzino, in corrispondenza del lato sinistro della stessa all'attaccamento con il solaio, è presente una grossa macchia di umidità dovuta ad infiltrazioni d'acqua.

La pavimentazione riscoperta è in gres porcellanato con colorazione media uniforme per tutto l'immobile; il Bagno con pavimenti in gres porcellanato e rivestimento alle pareti, impiantistica idrica-fognaria ed elettrica completa, impianto di riscaldamento a/o di raffrescamento a pompa di calore.

Gli infissi sono in alluminio effetto legno con serrande metalliche esterne ad azionamento elettrico ad oscuramento parziale. L'altezza interna è di 4,05 m.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile si può giudicare sufficiente.

Sul lato destro del negozio è presente una apertura che consente l'accesso ad una porzione di immobile in uso alla sig.ra Madrau ma non di proprietà, ove è posto l'ingresso e la scala di accesso all'immobile posto al piano primo; pertanto tale porzione di edificio benché in uso non si è rilevata.

Di seguito viene riportata una tabella con le superfici nette dei locali costituenti l'immobile oggetto dell'accertamento con evidenziata la colmine delle superfici rilevate durante l'accertamento e la colonna delle superfici autorizzate.

DESTINAZIONE	SUP. CALCESTRUARE RILEVATA	SUP. CALCESTRUARE DI PROGETTO	COTE	SUP. COMMERCIALE
LOCALI COMMERCIALI	59,35	59,54	1,10	65,50
MANSUONO	9,58	14,62	1,10	14,62
BAGNO - ANNESSO	5,03		1,10	
Somma superfici principali		74,11 mq		81,64 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE lotto 4			74,26 mq	81,69 mq

3 **accetti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)**

Giudice Dr. Stefano Graco

Perito: Ing. ROBERTO NAITANA

12 di 21



e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risp: - Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]

La descrizione riportata nel pignoramento individua in modo esatto l'immobile oggetto del pignoramento così come si può rilevare dalle visure catastali che si allegano alla presente (All. 2.1).

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPALE 360 SUB 4]**

La descrizione riportata nel pignoramento individua in modo esatto l'immobile oggetto del pignoramento così come si può rilevare dalle visure catastali che si allegano alla presente (All. 2.2).

- **Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 9] (EX SUB 2)**

La descrizione riportata nel pignoramento individua in modo esatto l'immobile oggetto del pignoramento così come si può rilevare dalle visure catastali che si allegano alla presente (All. 2.3).

- **Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGLIO 2 MAPPALE 6 SUB 1]**

La descrizione riportata nel pignoramento individua in modo esatto l'immobile oggetto del pignoramento così come si può rilevare dalle visure catastali che si allegano alla presente (All. 2.4).

4 **proceda, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'occatostamento delle unità immobiliari non regolarmente occatostate:**

Risp: - Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]

Il bene pignorato è bene individuato nelle relative planimetrie catastali. Le leggere difformità rilevate non influiscono significativamente nella corretta individuazione del bene (All. 1.1 e All.1.5).

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPALE 360 SUB 4]**

Il bene pignorato è bene individuato nelle relative planimetrie catastali. Le leggere difformità rilevate non influiscono significativamente nella corretta individuazione del bene (All. 1.2 e All. 1.6).

- **Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 9] (EX SUB 2)**

Il bene pignorato è bene individuato nelle relative planimetrie catastali. Le leggere difformità rilevate non influiscono significativamente nella corretta individuazione del bene (All. 1.3).

- **Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGLIO 2 MAPPALE 6 SUB 1]**

Il bene pignorato è bene individuato nelle relative planimetrie catastali. Le leggere difformità rilevate non influiscono significativamente nella corretta individuazione del bene (All. 1.4).

5 **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:**

Risp: - Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]

L'immobile è ubicato in Comune di Calasetta, loc. Spiaggia Grande, zona Urbanistica E (Usi Agricoli) sottozona E2 (Aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva) sia sul piano di Fabricazione Vigente che sul nuovo PUC (adottato in data 04/05/2017).

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPALE 360 SUB 4]**

L'immobile è ubicato in Comune di IGLESIAS, loc. Santa Barbara, zona Urbanistica E (Zone Agricole e Silvo Pastorali) del Piano Regolatore Generale vigente.

- **Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 9] (EX SUB 2)**

L'immobile è ubicato in Comune di IGLESIAS, Via Venezia 47, zona Urbanistica B (Di Completamento Residenziale) sottozona B2 del Piano Regolatore Generale vigente.

- **Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGGIO 2 MAPPALE 6 SUB 4]**

L'immobile è ubicato in Comune di IGLESIAS, Via CATTANEO 20, zona Urbanistica B (Di Completamento Residenziale) sottozona B3 del Piano Regolatore Generale vigente.

6 *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Risp: - **Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]**

L'immobile è stato edificato abusivamente tra il 02-10-1983 ed il 15-03-1985;

In data 14.10.1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 29;

Non è presente dichiarazione di Agibilità/Abitabilità.

Nell'immobile pignorato sono presenti delle leggere variazioni rispetto alle partizioni interne, in particolare si nota la chiusura di una parte di veranda coperta al fine di ricavarne una stanza e lo spostamento della parete che delimita la stanza Letto 3 con il Deposito.

Nel progetto approvato non sono presenti il deposito esterno, il barbecue posto sul retro della casa, il lavatoio esterno ed il serbatoio idrico interrato

T Trattandosi di zona Agricola peraltro sottoposta a vincolo paesaggistico, non è possibile procedere a sanatoria e neanche presentare progetto in accertamento di conformità in quanto non vi sono i presupposti per la doppia conformità, pertanto per la sistemazione di tali vizi è necessario demolire le opere realizzate abusivamente e ripristinare lo stato autorizzato, e conseguentemente modificare la planimetria catastale dell'immobile; il costo è valutato complessivamente in € 10 000,00 (euro Diecimila/00).

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGGIO 2 MAPPALE 360 SUB 4]**

L'immobile è stato edificato con regolare Concessione Edilizia n° 116 del 13/05/1997.

Non è presente dichiarazione di Agibilità/Abitabilità.

Nell'immobile pignorato sono presenti delle variazioni rispetto alle partizioni interne ed in particolare si nota la realizzazione di un volume non consentito al piano terra ove è stata realizzata la cucina.

T Trattandosi di zona Agricola, non è possibile procedere a sanatoria e neanche presentare progetto in accertamento di conformità in quanto non vi sono i presupposti per la doppia conformità, pertanto per la sistemazione di tali vizi è necessario demolire le opere realizzate abusivamente e ripristinare lo stato autorizzato e conseguentemente modificare la planimetria catastale dell'immobile; il costo è valutato complessivamente in € 10 000,00 (euro Diecimila/00).

- **Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGGIO 2 MAPPALE 395 SUB 9 (EX SUB 2)]**

L'immobile è stato edificato con regolare Nulla Osta del 1969.

È stato emesso Certificato di Abitabilità n° 137 del 30 Ottobre 1970; È stato emesso Certificato di Abitabilità n° 038 del 20 Giugno 2002.

Sono presenti sostanziali difformità tra il progetto approvato, la planimetria catastale e l'immobile realizzato. In sostanza dal punto di vista Urbanistico l'immobile in questione risulta essere "GARAGE", mentre nel 2002 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n° 38 del 20/06/2002 (in allegato) da parte del Comune di Iglesias (senza però che vi fossero allegati elaborati di progetto nei quali si evincesse il cambio di destinazione d'uso da GARAGE a LOCALE COMMERCIALE [REDAZIONE]). Il 13/05 2002 è effettuata presso l'Ufficio del catasto la VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE d'Uso con n. 175178 in atti del 13/05/2002 Registrazione: GARAGE-LOCALE COMMERCIALE (n. 4100.1/7002).

Per la sistemazione di tale vizio è necessario provvedere ad un Accertamento di Conformità in Sanatoria per modifiche interne ed esterne e cambio di destinazione d'uso. Il costo della pratica comprensiva di oneri e sanzioni è valutato complessivamente in € 6.000,00 (euro Seimila/00).

- Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE 1 FOGLIO 2 MAPPALE 6 SUB 1]

L'immobile è stato edificato con regolare Concessione di edificare n° 200 del 01-03-1985; Con Concessione di edificare n° 297 del 15-10-1986 si è realizzato il piano superiore. Con Concessione Edilizia 143 del 23-12-1994 si è realizzato un immobile posto sul retro del lotto.

Non è presente alcun Certificato di Abitabilità/Abitabilità;

Sono presenti sostanziali difformità tra il progetto approvato, la planimetria catastale e l'immobile realizzato così come è stato rilevato:

Occorre imanzitutto provvedere alla chiusura del passaggio posto sul lato destro dell'immobile che consente l'accesso ad altra proprietà, nonché provvedere alla eliminazione del sovrappiù in quanto non rispetta gli standard urbanistici vigenti.

Per la sistemazione di tali vizi è necessario inoltre provvedere ad un Accertamento di Conformità in Sanatoria per modifiche interne. Il costo totale delle opere e della pratica comprensiva di oneri e sanzioni è valutato complessivamente in € 15.000,00 (euro Quindicimila/00).

7 **dica se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; preveda, 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;**

Risp: - Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]

Per la sua conformazione e consistenza il bene pignorato può essere venduto in un solo lotto.

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPALE 360 SUB 4]**

Per la sua conformazione e consistenza il bene pignorato può essere venduto in un solo lotto.

- **Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 9 (EX SUB 2)]**

Per la sua conformazione e consistenza il bene pignorato può essere venduto in un solo lotto.

- **Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE I FOGLIO 2 MAPPALE 6 SUB 1]**

8 **Per la sua conformazione e consistenza il bene pignorato può essere venduto in un solo lotto se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei proprietari 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 proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima**

Giudice Dr. Stefano Graco

Perito: Ing. ROBERTO MAITANA

15 di 21

dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.p.c. . dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Risp: - **Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]**

Per la sua conformazione e consistenza l'immobile non può essere diviso. L'immobile risulta pignorato per una quota pari a **[REDACTED]**

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPALE 360 SUB 4]**

Per la sua conformazione e consistenza l'immobile non può essere diviso. L'immobile risulta pignorato per una quota

pari a **[REDACTED]**

- **Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 9 (EX SUB 2)]**

Per la sua conformazione e consistenza l'immobile non può essere diviso. L'immobile risulta pignorato per una quota

pari a **[REDACTED]**

- **Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGLIO 2 MAPPALE 6 SUB 1]**

Per la sua conformazione e consistenza l'immobile non può essere diviso. L'immobile risulta pignorato per una quota

9 **accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene**

evidenziando se esso ha dato certo anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Risp: - **Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]**

Il bene pignorato risulta occupato **[REDACTED]**

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPALE 360 SUB 4]**

Il bene pignorato risulta occupato dai **[REDACTED]**

- **Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 9 (EX SUB 2)]**

il bene pignorato risulta libero.

- **Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGLIO 2 MAPPALE 6 SUB 1]**

Il bene pignorato risulta occupato dalla sig. **[REDACTED]** a commerciale con un negozio di cartoleria.

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

Risp: - **Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]**

Tale caso non sussiste.

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPALE 360 SUB 4]**

Tale caso non sussiste.

- **Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 9 (EX SUB 2)]**

Tale caso non sussiste.

- **Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGLIO 2 MAPPALE 6 SUB 1]**

Tale caso non sussiste.

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

Risp: - **Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]**

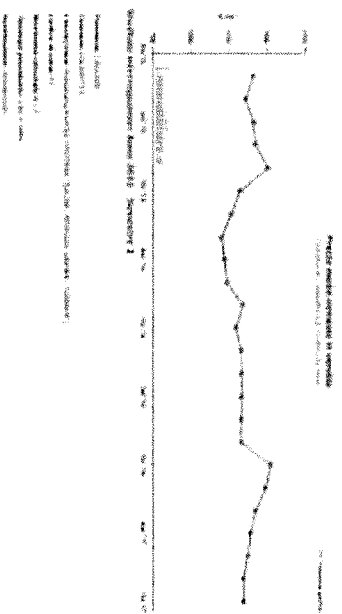
Per i beni pignorati non risultano posti in essere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.



- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPALE 360 SUB 4]**
Per i beni pignorati non risultano posti in essere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.
- **Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 9 (EX SUB 2)]**
Per i beni pignorati non risultano posti in essere vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- **Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGLIO 2 MAPPALE 6 SUB 1]**
Per i beni pignorati non risultano posti in essere vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- 12** **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata offrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:**
- Risp:** - **Lotto 1: IMMOBILE IN CALASSETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]**
Per quanto esaminato la risposta è negativa.
- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPALE 360 SUB 4]**
Per quanto esaminato la risposta è negativa.
- **Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 9 (EX SUB 2)]**
Per quanto esaminato la risposta è negativa.
- **Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGLIO 2 MAPPALE 6 SUB 1]**
Per quanto esaminato la risposta è negativa.
- 13** **determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compreso la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- Risp:** Dovendo procedere alla determinazione del valore venale attuale dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato, ritengo adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "a valore di mercato". Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, effettuate presso uffici pubblici e operatori locali in ordine a compravendite realizzate in zona su immobili di pari caratteristiche estrinseche ed intrinseche (ubicazione, consistenza, zona urbanistica etc..) simili a quello in esame, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie (€/mq). Il confronto con gli immobili simili viene quindi condotto tenendo conto delle destinazioni urbanistiche degli immobili in esame ottenendo una valutazione €/mq a seconda delle destinazioni urbanistiche.
- Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire alla unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale:
- **Lotto 1: IMMOBILE IN CALASSETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]**
Calasetta è un comune della provincia del Sud Sardegna. Dista circa 30 Km da carbonia.
Ha una popolazione di 2.800 abitanti.
E' una cittadina importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 10% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.
- Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Calasetta è compreso tra 950 €/m² e 1.650 €/m² per la compravendita e tra 3,4 €/m² mese e 5,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.



Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.500 €/m²) è di circa il 21% inferiore alla quotazione media regionale,



pari a 1.900 €/m² ed è invece di circa il 27% superiore alla quotazione media provinciale (1.150 €/m²). Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 143), limitando l'affidabilità delle quotazioni.

Il prezzo degli appartamenti a Calasetta non è per nulla uniforme, anche se nella maggioranza dei casi è compreso tra 1.250 €/m² e 1.700 €/m².

Per quanto riguarda la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate immobiliare, per il secondo semestre

2016 (ultimo dato aggiornato disponibile) il valore si attesta tra i 1400 ed i 1900 €/mq, e come si nota il valore massimo è assolutamente in linea con il grafico soprastante.

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si assume il valore di € 1.650,00 €/mq.

Per quanto riguarda il terreno agricolo si stima un valore di 5,00 €/mq.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti di cui al precedente punto 2:

- Abitazione: Superficie Commerciale= 77,47 mq x 1.650,00 €/mq = 127.831,69 €
- Terreno Agricolo: Superficie = 3.571,00 mq x 5,00 €/mq = 17.850,00 €

Sommano: = 145.681,69 €

ai quali vanno detratti i costi per l'eliminazione degli abusi di cui al precedente punto 6 pari a € 10.000,00.

lotto 1: VALORE ARROTONDATO: € 135.600,00 (Euro Centotrentacinquemilaseicento virgola zero)

- **lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA (SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPALE 360 SUB 4)**

Iglesias è un comune della provincia del Sud Sardegna. Dista circa 50 Km da Cagliari ed ha una popolazione di 27.600



abitanti:

E' una cittadina importante dal punto di vista

immobiliare nel panorama provinciale e circa il

15% di tutti gli annunci immobiliari della provincia

sono relativi alla città.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli

appartamenti nelle diverse (8) zone a Iglesias è compreso tra 350 €/m² e 1.500 €/m² per la compravendita e tra 1,2 €/m² mese e 5,5 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Per quanto riguarda la banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, non vi sono dati aggiornati disponibili per quanto riguarda immobili in zona agricola.

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si assume il valore di € 900,00 €/mq.

Per quanto riguarda il terreno agricolo si stima un valore di 5,00 €/mq.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti di cui al precedente punto 2:

- Abitazione: Superficie Commerciale= 74,20 mq x 900,00 €/mq = 66.780,90 €
 - Terreno Agricolo: Superficie = 2.574,00 mq x 5,00 €/mq = 12.870,00 €
- Sommano: = 79.650,90 €

ai quali vanno detratti i costi per l'eliminazione degli abusi di cui al precedente punto 6 pari a € 10.000,00.

Lotto 2: VALORE ARROTONDATO: € 69.650,00 (Euro Sessantatove seicentocinquanta virgola zero)

- **Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPAL 395 SUB 9 (EX SUB 2)]**

Per quanto riguarda la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate immobiliare, per il secondo semestre 2016 (ultimo dato aggiornato disponibile) il

valore si attesta tra i 700 ed i 1400 €/mq.

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si

assume il valore di € 1000,00 €/mq. Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti di cui al precedente punto 2: Superficie Commerciale= 27,50 mq x 1.000,00 €/mq = 27.500,00 € ai quali vanno detratti i costi per l'eliminazione degli abusi di cui al precedente punto 6 pari a € 6.000,00.

Lotto 3: VALORE ARROTONDATO: € 21.500,00 (Euro Ventunomila cinquecento virgola zero)

- **Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGLIO 2 MAPPAL 6 SUB 1]**

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, si assume il valore di € 1.000,00 €/mq. Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti di cui al precedente punto 2: Superficie Commerciale= 81,69 mq x 1.000,00 €/mq = 81.690,00 €

ai quali vanno detratti i costi per l'eliminazione degli abusi di cui al precedente punto 6 pari a € 15.000,00.

Lotto 4: VALORE ARROTONDATO: € 66.690,00 (Euro Sessantaseimilaseicentotrenta virgola zero)

- 14 **acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese con dominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Risp: - **Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPAL 249 SUB 1]**

Tale caso non sussiste.

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPAL 360 SUB 4]**

Tale caso non sussiste.

- **Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPAL 395 SUB 9 (EX SUB 2)]**

Lo scrivente ha contattato l'Amministrazione del condominio, [REDACTED]

contato relativo all'immobile di cui alla presente relazione, per un totale di € 854,87. (All 7)

- **Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGLIO 2 MAPPAL 6 SUB 1]**

Tale caso non sussiste.

- 15 **Predisponga, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati,**

Risp: - **Lotto 1: IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPAL 249 SUB 1]**

Vedasi APE allegato 8.1.

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPAL 360 SUB 4]**

Vedasi APE allegato 8.2.

- **Lotto 3: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPAL 395 SUB 9 (EX SUB 2)]**

Vedasi APE allegato 8.3.

- **Lotto 4: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGLIO 2 MAPPAL 6 SUB 1]**

Vedasi APE allegato 8.4.



ELENCO ALLEGATI

AII. 1. PLANIMETRIE CATASTALI ED ESTRATTI DI MAPPA

- 1.1. Planimetria catastale CALASETTA Foglio 17 PART 249 SUB 1
 - 1.2. Planimetria catastale IGLESIAS SEZ URB E Foglio 2 PART 360 SUB 4
 - 1.3. Planimetria catastale IGLESIAS SEZ URB L Foglio 2 PART 6 SUB 1
 - 1.4. Planimetria catastale IGLESIAS SEZ URB G Foglio 2 PART 395 SUB 9
 - 1.5. Estratto di Mappa_Calasetta Foglio 17 mappale 249
 - 1.6. Estratto di Mappa_ Iglestias Foglio 2 Mappale 360
- AII. 2. VISURE STORICHE CATASTALI PER IMMOBILE**
- 2.1. Visura Storica Calasetta Fg 17 part 249 sub 1
 - 2.2. Visura Storica Iglestias Sez E Fg 2 part 360 sub 4
 - 2.3. Visura Storica Iglestias Sez L Fg 2 part 6 sub 1
 - 2.4. Visura Storica Iglestias Sez G Fg 2 part 395 sub 9

AII. 3. ISPEZIONI IPOTECARIE

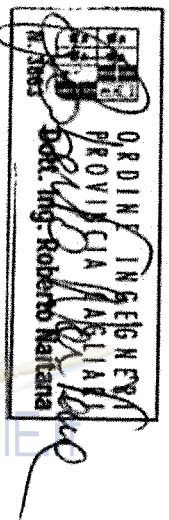
- 3.1. Anno 1991 - RP 19820 RG 28703
 - 3.2. Anno 1992 - RP 6587 RG 9229
 - 3.3. Anno 1995 - RP 2481 RG 17956
 - 3.4. Anno 1995 - RP 12038 RG 17955
 - 3.5. Anno 2000 - RP 2051 RG 11095
 - 3.6. Anno 2000 - RP 7822 RG 12229
 - 3.7. Anno 2003 - RP 5557 RG 43013
 - 3.8. Anno 2004 - RP 5220 RG 7335
 - 3.9. Anno 2014 - RP 2439 RG 22888
 - 3.10. Anno 2014 - RP 2440 RG 22889
 - 3.11. Anno 2014 - RP 7579 RG 9381
 - 3.12. Anno 2015 - RP 455 RG 4963
 - 3.13. Anno 2015 - RP 3062 RG 3535
 - 3.14. Anno 2017 - RP 258 RG 2714
 - 3.15. Anno 2017 - RP258 RG2714
 - 3.16. Calasetta Fg 17 249 1 Loc. SPIAGGIA GRANDE
 - 3.17. Iglestias Fg E2 360 4 SANTA BARBARA
 - 3.18. Iglestias Fg L2 6 1 VIA CATTANEO
 - 3.19. Iglestias Fg G2 395 9 VIA VENEZIA
- AII. 4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 4.1. Documentazione fotografica Lotto 1: CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPAL 249 SUB 1]
 - 4.2. Documentazione fotografica Lotto 2: IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZ E FOGLIO 2 MAPPAL 360 SUB 4]
 - 4.3. Documentazione fotografica Lotto 3: IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZ G FOGLIO 2 MAPPAL 395 SUB 9 EX SUB 2])
 - 4.4. Documentazione fotografica Lotto 4: IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZ L FOGLIO 2 MAPPAL 6 SUB 1]
- AII. 5. PLANIMETRIE IMMOBILI**
- 5.1. Planimetria rilievo Immobile CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPAL 249 SUB 1]
 - 5.2. Planimetria rilievo Immobile IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZ E FOGLIO 2 MAPPAL 360 SUB 4]



- 5.3. Planimetria rilievo Immobiole IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZ G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 9 EX SUB 2])
- 5.4. Planimetria rilievo Immobile IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZ L FOGLIO 2 MAPPALE 6 SUB 1]
- All. 6. TITOLI EDILIZI
- 6.1. Concessione in Sanatoria 29 del 14-10-99 ed Elaborati di progetto
- 6.2. Concessione Edilizia 116 del 13-05-97 ed Elaborati di progetto
- 6.3. Nulla Osta ed elaborati di progetto Via Venezia
- 6.4. Certificato di Abitabilità 137-1970
- 6.5. Certificato di Agibilità 38-2002
- 6.6. Concessione Edilizia 200 del 01-03-1984 ed Elaborati di progetto
- 6.7. Concessione Edilizia 297 del 15-10-1986 ed Elaborati di progetto
- 6.8. Concessione Edilizia 143 del 23-12-1994 ed Elaborati di progetto
- All. 7. SPESE CONDOMINIALI
- All. 8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 8.1. APE IMMOBILE IN CALASETTA LOC SPIAGGIA GRANDE [FOGLIO 27 MAPPALE 249 SUB 1]
- 8.2. APE IMMOBILE IN IGLESIAS LOC SANTA BARBARA [SEZIONE E FOGLIO 2 MAPPALE 360 SUB 4]
- 8.3. APE IMMOBILE IN IGLESIAS VIA VENEZIA [SEZIONE G FOGLIO 2 MAPPALE 395 SUB 9 (EX SUB 2)]
- 8.4. APE IMMOBILE IN IGLESIAS VIA CATTANEO 24 [SEZIONE L FOGLIO 2 MAPPALE 6 SUB 1]
- All. 9. SPESE SOSTENUTE
- All. 10. PARCELLA PROFESSIONALE

Il CTU

Ing. Roberto Naitana



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it