

Determinazione del valore dell'immobile con 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;
Valutazione. Criterio di stima.

Si provvederà a determinare per l'immobile in questione il valore di mercato, cioè quel valore che “*corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato*”. (Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa)

Per la stima in questione si ricorrerà al *metodo sintetico per comparazione diretta*, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze.

Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati.

Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

- “*caratteristiche di localizzazione*” riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno;
- “*caratteristiche di posizione*” riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l'esposizione prevalente; l'eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l'altezza dal piano stradale;
- “*caratteristiche tipologiche*” riguardanti: età dell'edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti;
- “*caratteristiche di tipo produttivo*” riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell'immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

Di queste variabili si terrà conto mediante opportuni coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori, espressi in percentuale, che si utilizzano nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie.

La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all'interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite.

Facendo un'analisi del mercato non è stato possibile trovare edifici dello stesso comune, nella medesima zona e con consistenza simile. Si è perciò deciso di ricorrere alla valutazione fatta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che considera il valore massimo degli immobili residenziali in zona E pari a € 560,00/mq. Facciamo così riferimento a questo valore unitario e a questo applichiamo i coefficienti correttivi legati alle caratteristiche su elencate secondo la formula:

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} \quad (1)$$

dove:

V_f è il valore finale unitario (€/mq);

k_{loc} è il coefficiente di localizzazione (adimensionale);

k_{pos} è il coefficiente di posizione (adimensionale);

k_{tip} è il coefficiente tipologico (adimensionale);

k_{pro} è il coefficiente di tipo produttivo (adimensionale);

V_{med} è il valore medio unitario di riferimento (€/mq);

Immobile al punto B)

- “*caratteristiche di localizzazione*”: l'immobile si trova in zona E e perciò lontano dal centro cittadino e dagli esercizi commerciali; tale lontananza è però ampiamente valutata nel valore massimo degli immobili in zona E (€ 560,00/mq) rispetto a quelli in zona B (€ 1.500,00/mq), per cui si ritiene opportuno assegnare a questo coefficiente il valore massimo.. ($k_{loc} = 1,00$)
- “*caratteristiche di posizione*”: il fabbricato è posizionato al centro del lotto e presenta perciò aperture su tutti e quattro i lati; non sono presenti nelle vicinanze edifici che ne limitino la panoramicità ($k_{pos} = 1,00$)

- “*caratteristiche tipologiche*”: la distribuzione degli spazi appare opportuna anche in relazione alla superficie totale a disposizione: le finiture, interne ed esterne, sono molto scadenti se non completamente assenti. ($k_{tip} = 0,80$)
- “*caratteristiche di tipo produttivo*”: non sono presenti servitù o vincoli locativi con terzi; il fabbricato, come detto in precedenza, è abusivo e la domanda per il rilascio del titolo abilitativo a sanatoria non ha ancora avuto risposta ($k_{prod} = 0,85$)



Una volta quantificati i coefficienti correttivi non resta che sostituirli nella (1) :

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} = 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,85 \times \text{€ } 560,00/\text{mq} = \text{€ } 380,80/\text{mq}$$

Moltiplicando il valore unitario finale così ottenuto (**€ 380,80/mq**) per la consistenza del bene ottenuta nella tabella del capitolo 2) (**69,10 mq**), otteniamo il valore stimato del bene pari ad euro 26.312,14. **ed in cifra tonda euro 26.000,00.**

Pertanto il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore

equivale a euro 17.333,33 pari a 6/9 del valore dell'intero bene.



IMMOBILE AL PUNTO C)



QUESITO N°1

Il bene soggetto a pignoramento:

con trascrizione del 12/03/2009, Registro Particolare 5372, Registro Generale 7399 del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cagliari Repertorio 2038/2008 del 27/12/08, è stato pignorato a favore della [REDACTED] il seguente immobile:

C)

Proprietà per la quota pari a 6/9 del terreno sito nel comune di Assemini, Loc. Sa Serra, censito al N.C.T. al foglio 16 particella 109, seminativo, classe 2, di consistenza pari ad are 10.85



Trascrizioni pregiudizievoli - Identificazione dell'immobile - Stato di proprietà.

Sulla base dei documenti in atti, e cioè il certificato notarile del Dott. [REDACTED], Notaio in Monserrato, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, dal ventennio sino a tutto il 9 giugno 2009, e a seguito degli accertamenti effettuati personalmente tramite Ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari in data 19/11/09, risulta:

TRASCRIZIONI A FAVORE



e1) Trascrizione del 14 luglio 1976 ai numeri 10925/9424



Atto di compravendita a rogito dottor [REDACTED], in data 9 luglio 1976 repertorio n. 118.513, raccolta n. 7843

A favore: [REDACTED] - 1/2 della piena proprietà;

[REDACTED] - 1/2 della piena proprietà;
Contro: [REDACTED] - intero piena proprietà

Immobili: Comune di Assemini, terreno distinto al N.C.T. al foglio 16 mappale 109, di are 10.85

c2) Trascrizione del 28 agosto 2002 ai numeri 39873/31664

Certificato di denunciata successione, registrata a Cagliari il 2 aprile 1993 al n. 96, volume n. 1153,

A favore: [REDACTED], per 1/6 della piena proprietà;

[REDACTED] per 2/18 della piena proprietà;

[REDACTED] per 2/18 della piena proprietà ;
[REDACTED] per 2/18 della piena

proprietà.

Contro: [REDACTED], per 1/2 della piena proprietà.

Immobili: Comune di Assemini, terreno distinto al N.C.T. al foglio 16 mappale 109 di are 10.85.

TRASCRIZIONI CONTRO

c3) Trascrizione del 2 maggio 1997 ai numeri 10486/7141

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Cagliari, in data 14 Aprile 1997, repertorio n. 652,

A favore: [REDACTED] – intero piena proprietà;

Contro: [REDACTED], intero piena proprietà,

Immobili: Comune di Assemmini, terreno distinto al N.C.T. al foglio 16 mappale 109 di are 10.85.

c4) Trascrizione del 12 marzo 2009 ai numeri 7399/5372

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 27 dicembre 2008, repertorio 2038/2008,

A favore: [REDACTED] per 6/9 della piena proprietà;

Contro: [REDACTED] per 6/9 della piena proprietà.

Immobili: Comune di Assemmini, terreno distinto al N.C.T. al foglio 16 mappale 109 di are 10.85.

QUESITO N°2

Descrizione degli immobili:

Il terreno in questione è ubicato nel comune di Assemmini, Località Sa Serra. Percorrendo la strada statale 130, svoltando sulla Via Sant'Andrea, in direzione opposta rispetto al centro abitato di Assemmini, e percorrendola per circa un chilometro si raggiunge il terreno.

Il lotto è lungo e stretto e di forma pressoché rettangolare; l'accesso dalla strada avviene dal lato più corto tramite l'ingresso in comune con il terreno confinante.

Attualmente il terreno, perfettamente pianeggiante, risulta in gran parte arato e coltivato a orto grazie all'affaccio alla rete idrica, alla quale è possibile attingere dal lotto confinante, della medesima proprietà.

Il lotto è delimitato su tre lati da una rete metallica mentre il confine con il terreno adiacente, della medesima proprietà, non è segnato.

La superficie totale del terreno è pari a 10,85 are, equivalenti a 1.085,00 metri quadrati.



QUESITO N°3

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati indicati nel pignoramento rispecchiano la descrizione attuale del bene.



QUESITO N°4

Variazioni per l'aggiornamento al catasto ove necessario, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non compaiono difformità nell'accatastamento dell'immobile.

QUESITO N°5

Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale;



L'immobile ricade, nel Programma di Fabbricazione del COMUNE di ASSEMINI, nella zona "E" di "Verde Agrario". Per tali zone le Norme di Attuazione del vigente Programma di Fabbricazione stabiliscono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Destinazione d'uso principale: *AGRICOLA*
- Indice di fabbricabilità fondiaria: *0,01 mc/mq*
- *Indice di fabbricabilità fondiaria agricola: 0,01 mc/mq*
- Superficie minima del lotto: *5.000 mq*
- Altezza massima: *7,50 mt*
- Distanza dai confini: *5,00 mt*
- Distanza dagli edifici: *10,00 mt*

Per un dettaglio maggiore si rimanda al certificato di destinazione urbanistica in allegato.



Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.

Sul terreno non sono presenti fabbricati

QUESITO N°7



Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, 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; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Considerando la natura e la consistenza dell'immobile, non si ritiene vantaggiosa la vendita in più lotti.

QUESITO N°8

Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota; eventuale comoda divisibilità e conseguente 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; in caso contrario, stimare l'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;

L'immobile risulta intestato a:

- [REDAZIONE] per 1/9 della proprietà;
- [REDAZIONE], per 1/9 della proprietà;
- [REDAZIONE] per 6/9 della proprietà;
- [REDAZIONE] per 1/9 della proprietà.

QUESITO N°9

Accertamento se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione

del pignoramento; verifica della registrazione presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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; Indicazione della data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, nel caso di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva

L'immobile risulta libero.

QUESITO N°10

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

Non risultano provvedimenti di questo tipo.

QUESITO N°11

Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)

Non risultano gravare sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO N°12

Eventuale esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Non risultano gravare sull'immobile pignorato diritti demaniali né usi civici.



QUESITO N°13

Determinazione del valore dell'immobile con 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



Dovendo procedere alla determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato". Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di una indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo del metro quadrato di superficie (€/mq). Il terreno in questione è facilmente raggiungibile dalla s.s. 130 e gode di una giacitura pressoché pianeggiante; il terreno, come detto precedentemente, è arato e coltivato a orto. Il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto di queste specifiche caratteristiche dell'immobile in esame. Si è tenuto inoltre conto dei suggerimenti raccolti presso l'ufficio tecnico di Assemini sul valore unitario delle compravendite più recenti aventi ad oggetto beni simili a quelli oggetto di perizia; in quest'occasione sono stati suggeriti dei valori indicativi pari compresi tra i 3 €/mq e i 5 €/mq per i terreni agricoli non edificabili. Data la pezzatura ridotta del terreno si è deciso di considerare il valore inferiore tra quelli trovati, ovvero 3 €/mq.

Data la superficie totale pari a 1.085 mq e il valore unitario stimato in 3 €/mq, il valore finale sarà pari a:

$$V_f = 1.085 \text{ mq} \times 3.00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.255,00$$



Sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire ai beni ammonti ad euro 3.255,00 , ed in cifra tonda € 3.000,00.

Pertanto il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore

equivale a € 2.000,00, pari a 6/9 del valore dell'intero bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE AL PUNTO D)

QUESITO N°1



Il bene soggetto a pignoramento:

con trascrizione del 12/03/2009, Registro Particolare 5372, Registro Generale 7399 del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cagliari Repertorio 2038/2008 del 27/12/08, è stato pignorato a favore della [REDACTED] il seguente immobile:

D)

Proprietà per la quota pari a 1/1 del fabbricato sito nel comune di Assemini in via Giuseppe Garibaldi n. 10 censito al N.C.E.U. al foglio 24 particella 553 sub. 3, particella 770 sub. 3 e particella 775 sub. 3, Cat. A/4, classe 1, di consistenza pari a 5 vani.

Trascrizioni pregiudizievoli - Identificazione dell'immobile - Stato di proprietà.

Sulla base dei documenti in atti, e cioè il certificato notarile del Dott. [REDACTED] Notaio in Monserrato, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, dal ventennio sino a tutto il 9 giugno 2009, e a seguito degli accertamenti effettuati personalmente tramite Ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari in data 19/11/09, risulta:

TRASCRIZIONI A FAVORE

d1) Trascrizione del 9 febbraio 1963 ai numeri 1912/1547

Atto di compravendita a rogito dottor [REDACTED], in data 29 gennaio 1963 repertorio n. 39.226, raccolta n. 9696



A favore: [redacted] - intero piena
proprietà;

Contro: [redacted] - intero piena proprietà.

Immobile: Comune di Assemini, porzione di fabbricato urbano in Via Garibaldi, composta da tre vani terreni, due vani al piano 1°, loggiato, wc e cortile, distinto al N.C.E.U. al foglio 24 mappali 555 (mappale così indicato) – 770 – 775, nat. A4, vani 8,5, Piano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONI CONTRO

d2) Trascrizione del 2 maggio 1997 ai numeri 10486/7141

Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Cagliari, in data 14 Aprile 1997, repertorio n. 652,

A favore: [redacted] - intero piena proprietà;

Contro: [redacted] intero piena
proprietà,

Immobili: Comune di Assemini: appartamento sito in via Garibaldi, distinto nel N.C.E.U. al foglio 24 mappale 555 (mappale così indicato), nat. A, vani 8,5; appartamento sito in via Garibaldi, distinto nel N.C.E.U. Al foglio 24 mappale 770, nat. A, vani 8,5; appartamento sito in via Garibaldi, distinto nel N.C.E.U. Al foglio 24 mappale 775, nat. A, vani 8,5;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

d3) Trascrizione del 12 marzo 2009 ai numeri 7399/5372

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 27 dicembre 2008, repertorio 2038/2008,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore: ██████████ – intero piena proprietà;

Contro: ██████████ intero piena proprietà.

Immobili: Comune di Assemini, fabbricato sito in Via Garibaldi n. 10, distinto al N.C.E.U. al foglio 24 mappali 553 sub. 3 – 770 sub. 3 – 775 sub. 3.

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N°2

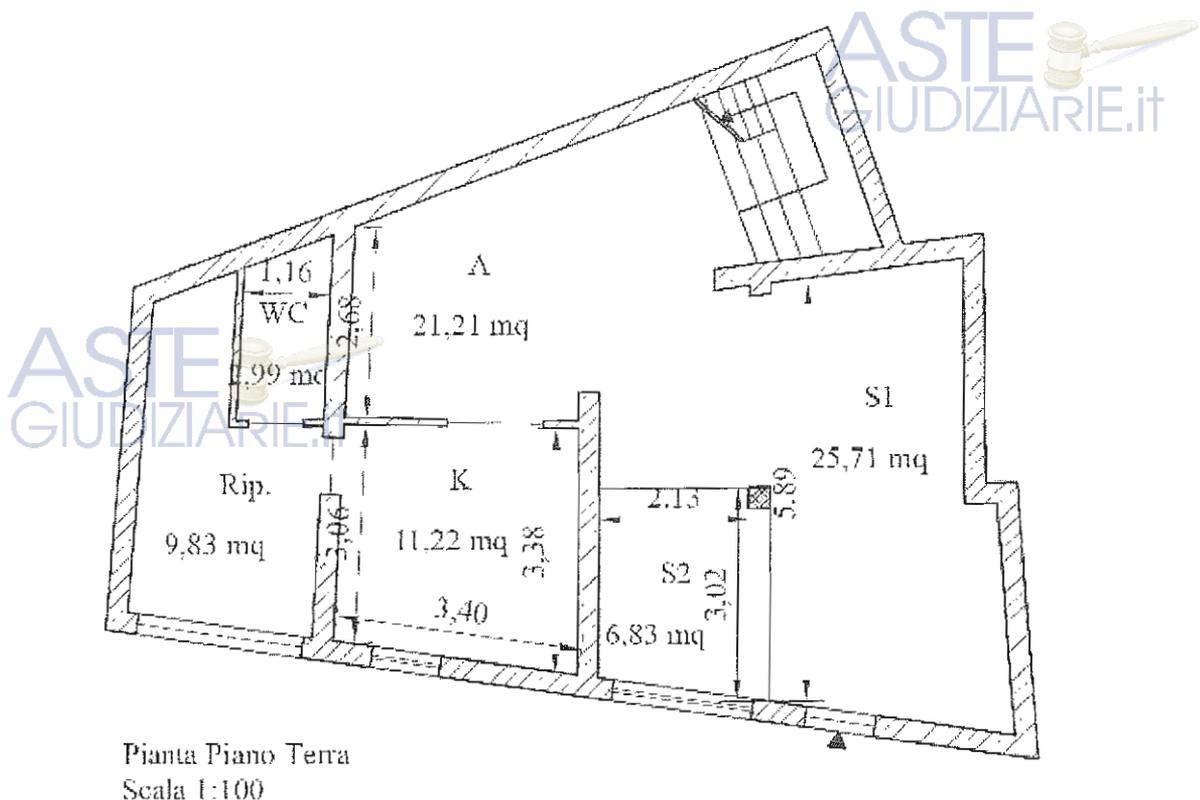
Descrizione degli immobili:

Piano terra:

Il fabbricato sorge sulla Via Garibaldi con ingresso pedonale al civico n. 8 e ingresso carrabile al n. 10. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Via Garibaldi, non dotata di marciapiede su quel lato, attraverso il portoncino di ingresso che conduce in un ampio ambiente che comprende un salone con camino (indicato in planimetria con S1) e un salotto leggermente rialzato rispetto al resto del piano terra (indicato in planimetria con S2).

Il pilastro collocato in mezzo all'ambiente regge una trave a vista che attraversa tutta la zona di ingresso, illuminata da un'ampia finestra affacciante sulla Via Garibaldi. Il salone comunica direttamente con uno spazioso andito (indicato in planimetria con A) che da un lato conduce alle scale che portano al piano superiore, mentre dall'altro porta alla cucina. La cucina (indicata in planimetria con K), che prende luce da una finestra posta sulla strada, comunica con un locale adibito a ripostiglio, al quale è possibile accedere anche tramite una serranda metallica posta al civico n. 10 di Via Garibaldi. Dal ripostiglio (indicato in planimetria con Rip.) è possibile accedere a un piccolo bagno cieco (indicato in planimetria con WC) posto nella parete opposta a Via Garibaldi.

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

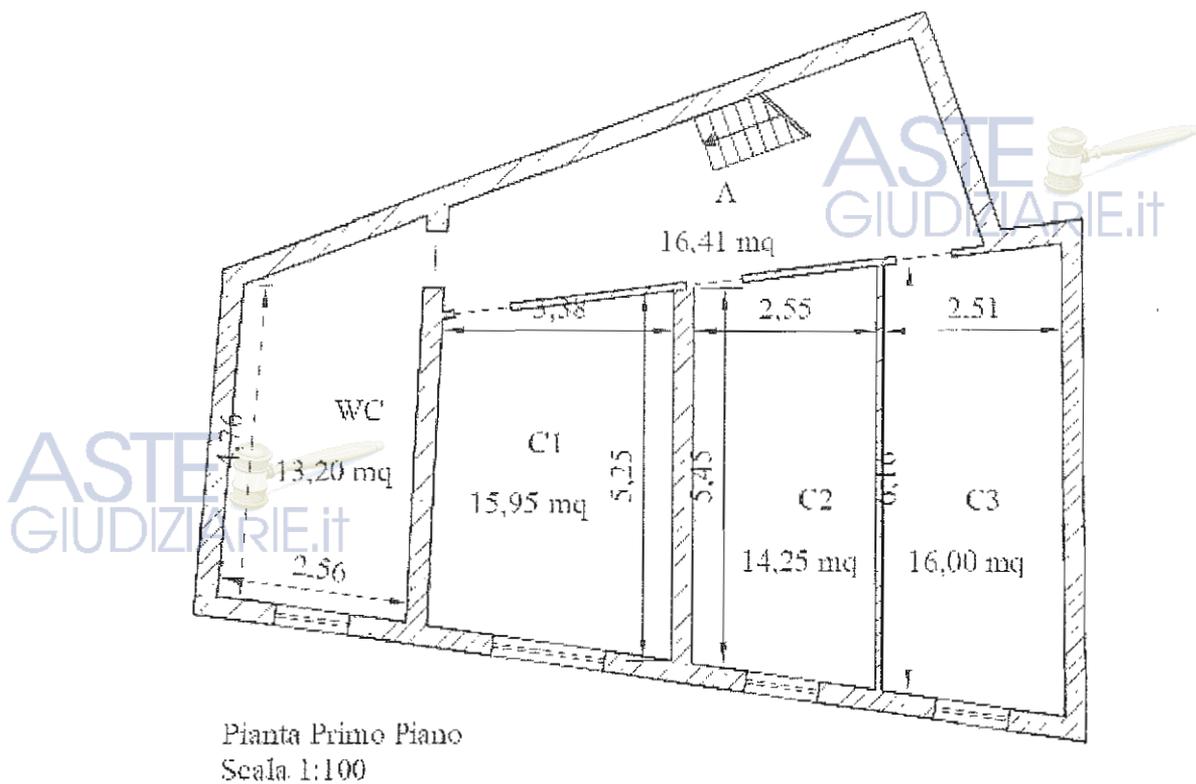


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Primo Piano:

Le scale, che partono dal piano terra, conducono al piano superiore in un vasto andito senza finestre (indicato in planimetria con A) sul quale si aprono quattro porte; la prima porta conduce ad un ampio bagno (indicato in planimetria con WC) con finestra che affaccia sulla Via Garibaldi; le altre tre porte conducono ad altrettante stanze da letto, di cui una matrimoniale (indicata in planimetria con C1) e due singole (C1 e C2), tutte dotate di finestra affacciante sulla Via Garibaldi. Dall'andito partono delle scalette, con struttura metallica e pedate in legno, che conducono al lastrico solare al piano superiore.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Consistenza dei vani

Per il calcolo della superficie dei vani si è ricorso all'applicazione della Norma UNI 10750, la quale chiarisce i criteri per la valutazione patrimoniale, elencati di seguito:

" (...) Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;*
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti):*

c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini.

(...)"

Segue la tabella compilata con i criteri sopraelencati per il calcolo totale della superficie lorda dell'immobile al punto D):

| Calcolo Superfici | | | | |
|-------------------|--------------|----------|-------------|-------------|
| | | Lorda | Coeff. Rid. | Commerciali |
| D) PT | S1 | 25,71 mq | 100,00% | 25,71 mq |
| | S2 | 6,83 mq | 100,00% | 6,83 mq |
| | A | 21,21 mq | 100,00% | 21,21 mq |
| | K | 11,21 mq | 100,00% | 11,21 mq |
| | Rip. | 9,83 mq | 100,00% | 9,83 mq |
| | WC | 2,99 mq | 100,00% | 2,99 mq |
| | Muri interni | 0,46 mq | 100,00% | 0,46 mq |
| | Muri esterni | 11,44 mq | | 5,21 mq |
| | | | TOTALE A | 83,45 mq |
| D) 1°P | A | 16,41 mq | 100,00% | 16,41 mq |
| | C1 | 15,95 mq | 100,00% | 15,95 mq |
| | C2 | 14,25 mq | 100,00% | 14,25 mq |
| | C3 | 16,00 mq | 100,00% | 16,00 mq |
| | WC | 13,2 mq | 100,00% | 13,2 mq |
| | Muri interni | 1,37 mq | 100,00% | 1,37 mq |
| | Muri esterni | 10,40 mq | | 5,94 mq |
| | | | TOTALE B | 83,12 mq |
| | | | TOTALE A+B | 166,57 mq |

Descrizione delle finiture



Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione al piano terra è realizzata con piastrelle ceramiche chiare di dimensioni 30x30; il WC ha pavimento e rivestimento in piastrelle monocottura bianche di dimensioni 20x20; le scale che conducono dal piano terra al primo piano sono rivestite con moquette rossa. Al primo piano il pavimento è in parquet; nel WC i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche.

Sanitari:

I sanitari sono in vetrochina bianca, di qualità standard al piano terra e di qualità superiore al primo piano.

Infissi:

Il portoncino di ingresso al n.8 di Via Garibaldi è in legno a due ante asimmetriche; le finestre al piano terra sono in legno, a tre ante quella del salotto e a due quella della cucina, con tapparelle e davanzali in marmo; l'ingresso dal civico n.10 avviene tramite serranda metallica carrabile. Le finestre al primo piano sono in legno verniciato di bianco, a due ante quella del bagno e delle camere da letto singole, a tre ante quella della camera matrimoniale. Le porte interne sono in legno di buona qualità.

Pareti e soffitti:

Lo scheletro dell'edificio è realizzato con travi e pilastri in cemento armato che risultano spesso in vista all'interno dell'edificio. Le murature esterne sono intonacate mentre lo strato di vernice appare dilavato. Al piano terra le pareti sono intonacate e rivestite con carta da parati rossa fino a un'altezza pari a circa un metro e verniciate con tinteggiatura color pesca e bianca per la restante parte; il soffitto è intonacato e verniciato di bianco. Al primo piano le pareti dell'andito sono intonacate e verniciate con tinteggiatura color pesca; le pareti delle camere sono tinteggiate o



in rosa o in bianco mentre il soffitto è in parte intonacato e tinteggiato di bianco e in parte controsoffittato con un tavolato in legno.

Impianti:

L'impianto elettrico è sottotraccia e in buone condizioni; l'impianto idraulico appare completamente funzionante e in buone condizioni; sono presenti dei motori esterni e degli split interni per l'aria condizionata nelle stanze da letto al primo piano.

Globalmente le finiture interne sono da considerarsi di qualità medio/alta

QUESITO N°3

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati indicati nel pignoramento rispecchiano in parte la descrizione attuale del bene; dal momento della presentazione della planimetria al catasto infatti il fabbricato è stato ampliato e la consistenza dei vani è aumentata.

QUESITO N°4

Variazioni per l'aggiornamento al catasto ove necessario, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Come sottolineato nella risposta al quesito precedente, la planimetria depositata al catasto, pur avendo identificato in precedenza l'immobile, risulta superata; si è perciò proceduto al rilievo dell'esistente e alla predisposizione della planimetria del bene. Prima di procedere al nuovo

accatastamento del bene, si ritiene necessario presentare la planimetria dello stato di fatto all'Ufficio Tecnico Comunale e sanare gli abusi presenti.



QUESITO N°5

Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale;



L'immobile ricade nel Piano Urbanistico Comunale del COMUNE di ASSEMINI nella Zona A – Centro storico – artistico o di particolare pregio ambientale.

Segue uno stralcio delle Norme di Attuazione del P.U.C. riguardo la zona A:

(...)

Articolo 6 Zona A - Centro storico - artistico o di particolare pregio ambientale

6.1 Definizione

Le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

(...)

N.B. : Nel febbraio 2010 il P.U.C., non essendo stato approvato entro 3 anni dalla pubblicazione, è decaduto. Il Comune di Assemini si sta dotando di un nuovo Piano di Fabbricazione, il quale non è stato però ancora approvato e i cui contenuti non sono perciò ancora disponibili. Nella zonizzazione del Piano di Fabbricazione disponibile sul sito del Comune di Assemini, la localizzazione dell'immobile al punto D) è confermata sempre in zona A.



QUESITO N°6

Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.

La ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico di Assemini non ha dato alcun risultato circa l'immobile in questione. Malgrado al signor ██████████ sembri di ricordare che a suo tempo venne ottenuta la concessione edilizia, egli non ha fornito materiale attestante l'avvenuta concessione, né l'Ufficio tecnico, ha dato conferme in proposito.

Per quanto riguarda l'edificio, così come accatastato il primo gennaio 1967, esso è da considerarsi sanato anche in assenza di concessione edilizia in quanto edificato prima del primo gennaio 1967 (in base a quanto stabilito nel condono del 1984). Restano da sanare gli ampliamenti eseguiti successivamente sia al piano terra che al primo piano.

Al piano terra le zone occupate inizialmente dal loggiato e dai due cortili interni sono state rese abitabili come si evince dal confronto tra la planimetria attuale e quella dell'accatastamento (in allegato). Analogamente al piano terra anche il primo piano è stato ampliato con la chiusura completa della terrazza al piano e la creazione di nuovi ambienti in corrispondenza dei cortili al piano inferiore.

In base ai rilievi effettuati e al confronto con la planimetria catastale, al piano terra l'aumento di superficie risulta essere pari a 42,37 mq mentre al primo piano l'aumento risulta essere pari a 51,43 mq, per un totale di **93,80 mq**, tutti di superficie residenziale.

Tale difformità rientra per la Legge 24 novembre 2003 n.326 nelle "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento"; per tali opere la misura dell'oblazione per immobili residenziali è stimata in € 80,00 a metro quadrato come

previsto dalla Tabella C in allegato alla Legge 24 novembre 2003, n. 326.: l'oblazione totale sarà perciò pari a:

$$93,80 \text{ mq} \times € 80,00/\text{mq} = € 7.504,00$$



Per quanto riguarda la misura dell'anticipazione degli oneri concessori, questa va calcolata applicando la tabella D della Legge 24 novembre 2003, n. 326. Considerato che il comune di Assemmini supera i 10.001 ma non raggiunge i 100.000 abitanti e assimilando l'aumento di superficie ad un ampliamento, l'anticipazione degli oneri concessori è stimata in € 55,00 a metro quadrato come previsto dalla Tabella C in allegato alla Legge 24 novembre 2003, n. 326.; in tal caso gli oneri saranno pari a $93,80 \text{ mq} \times € 55,00/\text{mq} = € 5.159,00$.

Gli oneri totali per il ripristino della regolarità edilizia sono quindi pari a:

$$€ 7.504,00 + € 5.159,00 = € 12.663,00$$

Sommando a questi le spese tecniche, previste pari a circa € 2.000,00, si ha un costo totale pari a € 14.663,00.



QUESITO N°7

Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, 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; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Considerando la natura dell'immobile, il bene non è divisibile in più lotti.



QUESITO N°8

Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota; eventuale comoda divisibilità e conseguente 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; in caso contrario, stimare l'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.

L'immobile risulta intestato a:

– [REDACTED] per l'intera proprietà.

ASTE GIUDIZIARIE.it
QUESITO N°9

Accertamento se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifica della registrazione presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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; Indicazione della data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, nel caso di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva;

L'immobile risulta occupato da oltre 20 anni da [REDACTED] il

[REDACTED] dalla sua famiglia. Secondo quanto riferito durante il sopralluogo, la stessa famiglia

ASTE GIUDIZIARIE.it

avrebbe realizzato a proprie spese l'ampliamento dell'edificio di cui si parla nella risposta al quesito n. 6.



QUESITO N°10

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



Non risultano provvedimenti di questo tipo.

QUESITO N°11

Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);



Non risultano gravare sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale. Si rimanda a quanto esposto nella risposta al quesito n. circa la localizzazione dell'edificio in zona A.

QUESITO N°12

Eventuale esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



Non risultano gravare sull'immobile pignorato diritti demaniali né usi civici.



QUESITO N°13

Determinazione del valore dell'immobile con 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;

Valutazione. Criterio di stima.

Si provvederà a determinare per l'immobile in questione il valore di mercato, cioè quel valore che "corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato". (Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa)

Per la stima in questione si ricorrerà al *metodo sintetico per comparazione diretta*, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze.

Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati. Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

- "caratteristiche di localizzazione" riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro;

il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature

collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno;

– “*caratteristiche di posizione*” riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l'esposizione prevalente; l'eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l'altezza dal piano stradale;

– “*caratteristiche tipologiche*” riguardanti: età dell'edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti;

– “*caratteristiche di tipo produttivo*” riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell'immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

Di queste variabili si terrà conto mediante opportuni coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori, espressi in percentuale, che si utilizzano nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie.

La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all'interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite.

Facendo un'analisi del mercato su edifici dello stesso comune e con consistenza simile, si è trovato un valore di mercato oscillante tra € 1.200,00/mq e € 2.000,00/mq, cifra in parte confermata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che considera il valore degli immobili residenziali in zona B come oscillante tra € 900,00/mq e € 1.500,00/mq (si fa riferimento alla superficie lorda). Facciamo così riferimento a un valore unitario medio tra i due massimi trovati leggermente spostato verso il basso (i valori dedotti nell'analisi di mercato

si riferiscono alla superficie netta), ovvero € 1.700,00/mq e a questo applichiamo i coefficienti correttivi legati alle caratteristiche su elencate secondo la formula:

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} \quad (1)$$

dove:

V_f è il valore finale unitario (€/mq);

k_{loc} è il coefficiente di localizzazione (adimensionale);

k_{pos} è il coefficiente di posizione (adimensionale);

k_{tip} è il coefficiente tipologico (adimensionale);

k_{pro} è il coefficiente di tipo produttivo (adimensionale);

V_{med} è il valore medio unitario di riferimento (€/mq);

Immobile al punto D)

- “*caratteristiche di localizzazione*”: l'immobile si trova in zona A e perciò all'interno del centro storico cittadino in prossimità degli esercizi commerciali. ($k_{loc} = 1,00$)
- “*caratteristiche di posizione*”: il fabbricato affaccia unicamente sul fronte stradale e perciò tre lati dell'edificio risultano privi di aperture; questo fattore è in parte compensato dalla disposizione degli ambienti con le stanze da letto, il salotto, la cucina e il bagno al piano superiore affaccianti sulla strada. ($k_{pos} = 0,90$)
- “*caratteristiche tipologiche*”: l'edificazione dell'edificio è iniziata prima del 1967 per poi proseguire con un ampliamento successivo che ne ha modificato la consistenza; le caratteristiche architettoniche e la distribuzione degli spazi lo rendono particolare ma godibile con una certa cura per la distribuzione degli spazi ; le finiture interne sono buone anche se datate, come buono è lo stato di salubrità degli ambienti. ($k_{tip} = 0,90$)

- “*caratteristiche di tipo produttivo*”: non sono presenti servitù o vincoli locativi con terzi; il fabbricato, come detto in precedenza presenta delle difformità sanabili presentando domanda entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. ($k_{\text{prod}} = 0,98$)

Una volta quantificati i coefficienti correttivi non resta che sostituirli nella (1) :

$$V_f = k_{\text{loc}} \times k_{\text{pos}} \times k_{\text{tip}} \times k_{\text{pro}} \times V_{\text{med}} = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,98 \times \text{€ } 1.700,00/\text{mq} = \text{€ } 1.349,46/\text{mq}$$

Moltiplicando il valore unitario finale così ottenuto (€ 1.349,46/mq) per la consistenza del bene ottenuta nella tabella del capitolo 2) (166,57 mq), otteniamo il valore stimato del bene pari ad euro 224.783,60.

A questo valore va sottratto quello ottenuto nella risposta al quesito n°6 circa i costi da affrontare per sanare gli abusi, stimato in euro 14.663,00, per cui sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonti ad euro 224.783,60 – euro 14.663,00 = euro 210.120,60 **ed in cifra tonda euro 210.000,00.**

Pertanto il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore

equivale a euro 210.000,00 pari al valore dell'intero bene.

IMMOBILE AL PUNTO E)

QUESITO N°1



Il bene soggetto a pignoramento:

con trascrizione del 12/03/2009, Registro Particolare 5372, Registro Generale 7399 del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cagliari Repertorio 2038/2008 del 27/12/08, è stato pignorato a favore della [REDACTED] il seguente immobile:

E)

- 1) Proprietà per la quota pari a 6/9 del terreno sito nel comune di Sestu censito al N.C.T. al foglio 37 particella 792, seminativo, classe 4, di consistenza pari ad are 00.08;
- 2) Proprietà per la quota pari a 6/9 del terreno sito nel comune di Sestu censito al N.C.T. al foglio 37 particella 793, seminativo, classe 4, di consistenza pari ad are 09.70;
- 3) Proprietà per la quota pari a 6/9 del terreno sito nel comune di Sestu censito al N.C.T. al foglio 37 particella 794, seminativo, classe 4, di consistenza pari ad are 23.72.

Trascrizioni pregiudizievoli - Identificazione dell'immobile - Stato di proprietà.

Sulla base dei documenti in atti, e cioè il certificato notarile del Dott. [REDACTED] Notaio in Monserrato, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, dal ventennio sino a tutto il 9 giugno 2009, e a seguito degli accertamenti effettuati personalmente tramite Ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari in data 19/11/09, risulta:



TRASCRIZIONI A FAVORE



e1) Trascrizione del 4 settembre 1957 ai numeri 9431/7932

Atto di compravendita a rogito dottor [REDACTED] in data 29 luglio 1957, repertorio n. 23.068, raccolta n. 2327

A favore: [REDACTED] - 1/2 della piena proprietà;

[REDACTED] - 1/2 della piena proprietà;
Contro: [REDACTED] pro piena proprietà;

Immobili: Comune di Sestu, terreno distinto nel N.C.T. al foglio 37 mappale 87 di are 33,50.

e2) Trascrizione del 28 agosto 2002 ai numeri 39873/31664

Certificato di denunciata successione, registrata a Cagliari il 2 aprile 1993 al n. 96, volume n. 1153,

A favore: [REDACTED] per 1/6 della piena proprietà;

[REDACTED] per 2/18 della piena proprietà;

[REDACTED] 3 della piena proprietà ;
[REDACTED] per 2/18 della piena proprietà.

Contro: [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà.

Immobili: Comune di Sestu, terreno distinto nel N.C.T. al foglio 37 mappale 87 di are 33,50.

TRASCRIZIONI CONTRO

e3) Trascrizione del 2 maggio 1979 ai numeri 8048/6711

decreto di asservimento definitivo n.1190, emesso dalla Prefettura di Cagliari in data 17 aprile 1979

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore: Demanio dello Stato – asservimento;

Contro: [REDACTED] intero piena proprietà,

Immobili: Comune di Sestu, vigneto sito in località “Pintoreddu”, distinto nel N.C.T. al foglio 37 mappale 87 di are 33,50 da asservire per mq. 22;

e4) **Trascrizione del 19 febbraio 1997 ai numeri 4144/2885**

espropriazione per pubblica utilità, Prefetto di Cagliari, in data 5 febbraio 1997, repertorio n. 3650,

A favore: Demanio dello Stato – Roma – C.F. 80193210582 – intero piena proprietà;

Contro: [REDACTED] intero piena proprietà,

Immobili: Comune di Sestu, terreno distinto al N.C.T. al foglio 37 mappale 87/B, di are 09.70;

e5) **Trascrizione del 2 maggio 1997 ai numeri 10486/7141**

Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Cagliari, in data 14 Aprile 1997, repertorio n. 652,

A favore: [REDACTED] – intero piena proprietà;

Contro: [REDACTED] intero piena proprietà,

Immobili: Comune di Sestu, terreno distinto nel N.C.T. al foglio 37 mappale 87 di are 33,50.

e6) **Trascrizione del 12 marzo 2009 ai numeri 7399/5372**

Verbale di pignoramento immobili notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte d’Appello di Cagliari in data 27 dicembre 2008, repertorio 2038/2008,

A favore: [REDACTED] per 6/9 della piena proprietà;

Contro: [REDACTED] per 6/9 della piena proprietà.

Immobili: Comune di Sestu, terreni distinti nel N.C.T. al foglio 37 mappali 792, 793 e 794.

QUESITO N°2

Descrizione degli immobili:

I terreni in questione si trovano nel territorio comunale di Sestu all'altezza del chilometro 9,400 della strada statale 131. In origine tali terreni formavano un unico lotto distinto nel N.C.T. al foglio 37 mappale 87; in seguito il mappale in questione venne diviso in tre mappali, uno dei quali fu espropriato per consentire il passaggio dell'attuale S.S. 131 In particolare:

Il terreno distinto nel N.C.T. al foglio 37 mappale 792 di are 00.08 si trova sul lato sinistro della S.S. 131 (provenendo da Cagliari); si tratta di un piccolo triangolo di terra incolto confinante con l'area di pertinenza della strada. Attualmente tale piccolo appezzamento, con giacitura pianeggiante, è in totale stato di abbandono.

Il terreno distinto nel N.C.T. al foglio 37 mappale 793 di are 09.70 è stato espropriato dal Demanio dello Stato nel 1997 e attualmente ospita la sede stradale della S.S. 131.

Il terreno distinto nel N.C.T. al foglio 37 mappale 794 di are 23.72 si trova sul lato destro della S.S. 131 (provenendo da Cagliari); si tratta di un appezzamento di terreno trapezoidale con giacitura praticamente pianeggiante e completamente incolto; confina con la strada su un lato ed è parzialmente recintato con una rete metallica che ne segna il confine dal terreno al mappale 776 ad esso adiacente; il confine opposto, col terreno al mappale 791, non è segnato mentre un filare di alberi segna il confine del quarto lato del terreno in questione. Non sono attualmente presenti accessi diretti dalla strada.

QUESITO N°3



Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati indicati nel pignoramento rispecchiano la descrizione attuale del bene.



QUESITO N°4

Variazioni per l'aggiornamento al catasto ove necessario, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Non compaiono difformità nell'accatastamento dell'immobile.



QUESITO N°5

Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale;

Rispetto al Piano Urbanistico Comunale di Sestu, in accordo con la cartografia del vigente Programma di Fabbricazione:

Il terreno distinto nel N.C.T. al foglio 37 mappale 792 di are 00.08 ricade in zona G3
“attrezzature ricettive nel verde”



Segue uno stralcio delle Norme di Attuazione:



(...)

TITOLO VII

Art. 19

ZONA G - SERVIZI GENERALI (PUBBLICI E PRIVATI)

a) Individuazione ed obiettivi

Le zone G comprendono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, riservati a servizi di interesse generale e/o sovracomunale, quali strutture cimiteriali, per lo sport e le attività ricreative, mercati generali, depuratore, impianto di potabilizzazione, serbatoi idrici, e simili. Per le opere pubbliche, ove necessario, sono applicabili i poteri di deroga di cui all'art. 3 della Legge 21/12/1965 n. 1357.

b) Utilizzazioni ammesse

La zona G è suddivisa, in base alle utilizzazioni e destinazioni, nelle seguenti sottozone:

(...)

Sottozona G3 = Attrezzature ricettive nel verde (riguarda aree attestate in prossimità della ex S.S. 131: si rimanda alle norme di cui all'art. 17).

(...)

ZONE OMOGENEE RICADENTI NEI PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTESTATI NELLA EX S.S. 131

Si riporta come ALLEGATO "C" alle presenti Norme di Attuazione la normativa che disciplina l'utilizzazione delle aree produttive attestate lungo la ex S.S. 131 ([REDACTED]), tratte dalle Norme di Attuazione della VARIANTE AL P. di F. Individuazione delle zone omogenee delle aree attestate sulla S.S. 131 classificate (ai sensi del P. R. T: dell'ASI di Cagliari) di "Servizio con attrezzature mercantili" e "Fasce polifunzionali" adottata in via definitiva con Deliberazione del COMMISSARIO AD ACTA n° 03 del 17.06.02 e pubblicata nel BURAS n° 31 in data 3 settembre 2002.

(...)

Il terreno distinto nel N.C.T. al foglio 37 mappale 793 di are 09.70 ricade nel tracciato di deviazione della S.S. 131.

Il terreno distinto nel N.C.T. al foglio 37 mappale 794 di are 23.72 ricade in zona D2 (industriale, artigianale, commerciale e di deposito – di nuovo insediamento)

Segue uno stralcio delle Norme di Attuazione:

(...)

TITOLO III

ZONE D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Art. 6

PREMESSE

Sono previste quattro sottozone omogenee. Le prime sono relative alle aree produttive attestate in prossimità della ex S.S. 131 "██████████" mentre l'ultima riguarda le aree produttive localizzate alla periferia dell'abitato di Sestu.

Art. 7

NORME PER LE SOTTOZONE

ZONA D: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DI DEPOSITO

(articolata in sottozone D1 e D2)

Si rimanda alle Norme di Attuazione dei Piani delle aree attestate lungo la ex S.S. 131 ██████████

██████████ di cui all'art. 17 delle presenti N. di A.

(...)

EX S.S. 131

Si riporta come ALLEGATO "C" alle presenti Norme di Attuazione la normativa che disciplina l'utilizzazione delle aree produttive attestate lungo la ex S.S. 131 [REDACTED], tratte dalle Norme di Attuazione della VARIANTE AL P. di F. Individuazione delle zone omogenee delle aree attestate sulla S.S. 131 classificate (ai sensi del P. R. T: dell'ASI di Cagliari) di "Servizio con attrezzature mercantili" e "Fasce polifunzionali" adottata in via definitiva con Deliberazione del COMMISSARIO AD ACTA n° 03 del 17.06.02 e pubblicata nel BURAS n° 31 in data 3 settembre 2002.



(...)

Segue uno stralcio dell'allegato C sulla sottozona D2:

(...)

ART.9.2. Sottozona D2: di nuovo insediamento

In tali sottozone ricadono le aree libere soggette a nuova disciplina d'uso e di intervento. L'attuazione e l'attività edilizia in questi ambiti avviene attraverso le modalità stabilite alla lettera d), punto 2) dell'art.9 delle presenti norme con le seguenti specificazioni:

- l'intervento edificatorio dovrà interessare l'ambito di intervento (comparto) individuato in cartografica;
- il rilascio della concessione edilizia nei singoli lotti è subordinato esclusivamente alla sottoscrizione di una convenzione in cui i richiedenti si impegnino:
 - a) alla realizzazione e cessione della viabilità di rilevante interesse per l'attuazione del Piano (viabilità di accesso al comparto dalla strada di servizio e dalle strade provinciali, comunali, complanari di servizio alla S.S. 131, e dal vecchio tracciato della S.S. 131);



b) alla cessione gratuita di aree per servizi, verde e parcheggi nella misura del 10% della superficie dell'intero comparto;

c) alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria (acque bianche e nere, reti idriche, reti di illuminazione, impianto di depurazione se necessario)

Ai sensi dell'art.3, comma 3, della legge n.20 del 1/7/91, uno o più proprietari dell'area interessata, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di dare attuazione al piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, richiedere il convenzionamento separato per stralci funzionali e i relativi oneri di urbanizzazione ripartiti tra i diversi proprietari.

(...)

Per un dettaglio maggiore si rimanda al certificato di destinazione urbanistica in allegato.

QUESITO N°6

Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria

Sul terreno non sono presenti fabbricati

QUESITO N°7

Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, 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; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Considerando la natura e la consistenza degli immobili, non si ritiene vantaggiosa la vendita in più lotti.



QUESITO N°8

Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota; eventuale comoda divisibilità e conseguente 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; in caso contrario, stimare l'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

Gli immobili risultano intestati a:

- [REDACTED] per 1/9 della proprietà;
- [REDACTED] per 1/9 della proprietà;
- [REDACTED] per 6/9 della proprietà;
- [REDACTED] per 1/9 della proprietà.

QUESITO N°9

Accertamento se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifica della registrazione presso l'ufficio del registro degli atti privati



contratti di locazione e/o 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; Indicazione della data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, nel caso di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva

Gli immobili risultano liberi.

QUESITO N°10

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

Non risultano provvedimenti di questo tipo.

ASTE GIUDIZIARIE.it

QUESITO N°11

Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)

Non risultano gravare sugli immobili vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale.

ASTE GIUDIZIARIE.it

QUESITO N°12

Eventuale esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto



Si rimanda a quanto esposto nella risposta ai quesiti n.2 e n.5 circa l'esistenza di diritti demaniali.



QUESITO N°13

Determinazione del valore dell'immobile con 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

Dovendo procedere alla determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato". Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di una indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo del metro quadrato di superficie (€/mq).

IMMOBILE AL PUNTO E1)

Terreno distinto nel N.C.T. al foglio 37 mappale 792 di are 00.08

Il terreno in questione è facilmente raggiungibile dalla S.S. 131 affacciando direttamente su questa ed essendo accessibile tramite una strada sterrata.

Il terreno gode di una giacitura pressoché pianeggiante ma non è, come detto precedentemente, arato o coltivato, versando in condizioni di totale abbandono. Il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto di queste specifiche caratteristiche dell'immobile in esame. Si è



tenuto inoltre conto dei suggerimenti raccolti presso l'ufficio tecnico di Sestu sul valore unitario delle compravendite più recenti aventi ad oggetto beni simili a quelli oggetto di perizia; in quest'occasione sono stati suggeriti dei valori indicativi pari compresi tra i 2 €/mq e i 3 €/mq per i terreni agricoli non edificabili. Data la pezzatura decisamente ridotta del terreno (8 mq), lo stato di totale abbandono, la posizione con affaccio diretto sulla S.S. 131 si è deciso di considerare perciò trascurabile il valore di tale terreno, accorpendo tale valore a quello del terreno al mappale 794.

IMMOBILE AL PUNTO E3)

Terreno distinto nel N.C.T. al foglio 37 mappale 794 di are 23.72

Il terreno in questione è facilmente raggiungibile dalla S.S. 131 affacciando direttamente su questa ma non avendo, come esposto precedentemente, accesso diretto.

Il terreno gode di una giacitura pressoché pianeggiante ma non è, come detto precedentemente, arato o coltivato, versando in condizioni di abbandono. Il terreno ricade, come ampiamente esposto nella risposta al quesito n. 5, in zona D2; per tale motivo tale terreno risulta potenzialmente edificabile a patto che si sottoscriva una convenzione con l'impegno a realizzare o cedere le aree necessarie per la viabilità, per le aree servizi e parcheggi e per le opere di urbanizzazione primaria.

Il confronto con gli immobili simili viene condotto tenendo conto di queste specifiche caratteristiche dell'immobile in esame. Si è tenuto inoltre conto dei suggerimenti raccolti presso l'ufficio tecnico di Sestu sul valore unitario delle compravendite più recenti aventi ad oggetto beni simili a quelli oggetto di perizia; in quest'occasione sono stati suggeriti dei valori indicativi pari compresi tra i 30 €/mq e i 40 €/mq per i terreni in zona D2 senza sottoscrizione di convenzione.

Si è deciso di considerare un valore medio tra quelli trovati, ovvero **35,00 €/mq**.

Data la superficie totale pari a 2.372 mq e il valore unitario stimato in 35,00 €/mq, il valore finale sarà pari a:

$$V_f = 2.372,00 \text{ mq} \times 35,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 83.020,00$$

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire ai beni di cui al punto E) ammonti ad € 83.020,00 ed in cifra tonda € 83.000,00.



Pertanto il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore [REDACTED] equivale a € 55.333,33, pari a 6/9 del valore dell'intero bene.



IMMOBILE AL PUNTO F)



QUESITO N°1

Il bene soggetto a pignoramento:

con trascrizione del 12/03/2009, Registro Particolare 5372, Registro Generale 7399 del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cagliari Repertorio 2038/2008 del 27/12/08, è stato pignorato a favore della [REDACTED] o il seguente immobile:

F)

Proprietà per la quota pari a 6/9 del terreno sito nel comune di Uta censito al N.C.T. al foglio 36 particella 481, seminativo, classe 4, di consistenza pari ad are 12.00.

Trascrizioni pregiudizievoli - Identificazione dell'immobile - Stato di proprietà.

Sulla base dei documenti in atti, e cioè il certificato notarile del Dott. [REDACTED] Notaio in Monserrato, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, dal ventennio sino a tutto il 9 giugno 2009, e a seguito degli accertamenti effettuati personalmente tramite Ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari in data 19/11/09, risulta:

TRASCRIZIONI A FAVORE



f1) Trascrizione del 17 febbraio 1976 ai numeri 2737/2376

Atto di compravendita a rogito dottor [REDACTED], in data 24 gennaio 1976 repertorio n. 1885, raccolta n. 797



A favore: [redacted] - 1/2 della piena
proprietà;

[redacted] - 1/2 della piena proprietà;
Contro: [redacted] 1/2 della piena proprietà;
[redacted] - 1/2 della piena proprietà.

Immobili: Comune di Uta, terreno distinto al N.C.T. al foglio 36 mappale 481 (ex 235/E) di are

12.00
ASTE
GIUDIZIARIE.it

f2) Trascrizione del 28 agosto 2002 ai numeri 39873/31664

Certificato di denunciata successione, registrata a Cagliari il 2 aprile 1993 al n. 96, volume n. 1153,

A favore: [redacted] per 1/6 della piena
proprietà;

[redacted] per 2/18 della piena
proprietà;

[redacted] per 2/18 della piena proprietà ;
[redacted] per 2/18 della piena
proprietà.

Contro: [redacted] per 1/2 della piena proprietà.

Immobili: Comune di Uta, terreno distinto al N.C.T. al foglio 36 mappale 481 di are 12.00.

TRASCRIZIONI CONTRO

f3) Trascrizione del 2 maggio 1997 ai numeri 10486/7141

Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Cagliari, in data 14 Aprile 1997,

repertorio n. 652,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore: [redacted] – intero piena proprietà;

Contro: [redacted] intero piena
proprietà,

Immobili: Comune di Uta, terreno sito in località S'Affranta, distinto al N.C.T. al foglio 36 mappale 481 (ex 235/E) di are 12.00.

f4) **Trascrizione del 12 marzo 2009 ai numeri 7399/5372**

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 27 dicembre 2008, repertorio 2038/2008,

A favore: [redacted] per 6/9 della piena proprietà;

Contro: [redacted] per 6/9 della piena
proprietà.

Immobili: Comune di Uta distinto al N.C.T. al foglio 36 mappale 481 di are 12.00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N°2

Descrizione degli immobili:

Il terreno in questione è ubicato nel comune di Uta, Località S'Affranta. Percorrendo la SP 2 (Via Pedemontana) da Villamassargia in direzione Assemini, poco dopo l'incrocio con la Strada Dorsale Consortile, è necessario svoltare a destra su una strada sterrata e procedere per circa 1,5 km verso sud, procedendo parallelamente alla Strada Dorsale Consortile. Il terreno in questione non è servito direttamente dalla strada ed è necessario fare un ulteriore centinaio di metri a piedi per raggiungerlo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è lungo e stretto e di forma pressoché rettangolare; la giacitura è perfettamente pianeggiante e il confine con il lotto adiacente (il mappale 480) è identificato, sul lato lungo, da un filare di alberi.

Attualmente il terreno non è coltivato e versa in stato di abbandono.

La superficie totale del terreno è pari a 12,00 are, equivalenti a 1.200,00 metri quadrati.



QUESITO N°3

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati indicati nel pignoramento rispecchiano la descrizione attuale del bene.

QUESITO N°4

Variazioni per l'aggiornamento al catasto ove necessario, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Non compaiono difformità nell'accatastamento dell'immobile.



QUESITO N°5

Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale



Rispetto al Piano Urbanistico Comunale di Uta vigente, il terreno ricade interamente in zona **D2 industriale**. In tale zona ricadono le aree comprese nell'agglomerato Industriale di Macchiareddu per il quale è vigente il Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Cagliari (CASIC).

Segue uno stralcio delle Norme di Attuazione:

(...)

ART. 16 – ZONA D – INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Il PUC definisce le zone oggetto di interventi di insediamenti produttivi con destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale.

In tali zone ogni intervento edificatorio è subordinato, salvo prescrizione diversa per ogni singola Sottozona, alla presentazione od approvazione di un Piano di Lottizzazione e/o Piano Particolareggiato da definirsi secondo direttive dell'Amministrazione Comunale.

I piani di intervento potranno interessare l'intera superficie individuata in cartografia o una parte di essa, significativa dal punto di vista dell'organizzazione urbanistica, e non inferiore a 10.000 mq.

(...)

Per un dettaglio maggiore si rimanda al certificato di destinazione urbanistica e all'estratto delle norme di attuazione in allegato.



QUESITO N°6

Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria

Sul terreno non sono presenti fabbricati



QUESITO N°7

Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, 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; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Considerando la natura e la consistenza dell'immobile, non si ritiene vantaggiosa la vendita in più lotti.



QUESITO N°8

Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota; eventuale comoda divisibilità e conseguente 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; in caso contrario, stimare l'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

