

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari



OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 42/12 del R.E.

promossa da [REDACTED]

G.E.: Dottor Enzo Luchi

C.T.U.: geom. Floris Gianluca

UDIENZA: 09 Luglio 2015

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

I. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione, con incarico del 06.12.2013, il sottoscritto Gianluca Floris, nato a Cagliari il 13 Marzo 1968, geometra libero professionista con studio in Cagliari, al n. 65 della Via F. Corridoni, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari col n. 2266 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato il seguente incarico:

- 1) **verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**
- 2) **predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**

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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione 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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 50, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*
- 7) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla*

formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 9) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*
- 12) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.*

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) *resituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b) *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo*

- 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **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);
- f) **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;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Sant' Anna Arresi (CA) per l'intero :

- 1) **Catasto Terreni F° 14 mapp. 185, pasc. cesp. Cl. 1 are 20**
 - 2) **Catasto fabbricati F° 11 part. 2341 D/2 via Cesare Battisti n° 7 Piano S1, T,1,2,3.**
 - 3) **Catasto fabbricati F° 11 part. 113 sub 7, A/3 cl 3 vani 3,5 Piazza Martiri s.n.c. P.1°**
 - 4) **Catasto fabbricati F° 11 part. 113 sub 8, A/3 cl 3 vani 3,5 Piazza Martiri s.n.c. P.1°**
 - 5) **Catasto fabbricati F° 11 part. 113 sub 13, C/2 cl 5 mq 26 Piazza Martiri s.n.c. P.T,1°,2°**
 - 6) **Catasto fabbricati F° 11 part. 113 sub 15, A/3 cl 3 vani 4 Piazza Martiri s.n.c. P.S1,2°,3°**
- (vedi nota sottostante)
- 7) **Catasto fabbricati F° 11 part. 113 sub 16, area urbana mq 18,00 Piazza Martiri s.n.c. P.1°**

In data 17 Marzo 2015 non avendo ancora ricevuto notizie in merito alla richiesta inoltrata, lo scrivente procedeva ad inoltrare attraverso posta certificata un sollecito formale per il rilascio immediato di quanto richiesto.

Solo in data 5 Maggio 2015 in seguito a successivi solleciti veniva consegnata copia degli ultimi progetti approvati (quindi parte di quanto richiesto). Ultime le misurazioni in loco, gli accertamenti proseguivano, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, nonché presso la conservatoria dei RR.II. di Cagliari.



4_ RISPOSTE AI QUESITI

4.1.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

a) Catasto Terreni F° 14 mapp. 185, pasc. cesp. Cl. 1 are 20

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...)]

PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO

Comune:	Sant'Anna Arresi
Categoria:	T
Indirizzo:	loc. Porto Pineto
Piano:	
Dati catastali:	fg. 14 mapp. 185 are 20.00 ex Giba sez. E fg. 7 mapp. 27 sub. bc are 20.00
Diritti e oneri reali:	Proprietà 1/1



GRAVAMI

1) Trascrizione reg. part. 4988 reg. gen. 6271 del 07/03/2012

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte d’Appello di Cagliari rep. 299/12

A favore: [REDACTED]



2) Trascrizione reg. part. 10746 reg. gen. 13617 del 24/05/2012

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte d’Appello di Cagliari rep. 163

A favore: [REDACTED]



QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA



1. *Trascrizione reg. part. 16254 reg. gen. 19806 del 20/11/1969*
Compravendita Rogito Notaio Teseo Sirolli del 15/11/1969 rep. 42483/1665

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 Giba Sez. E fg. 7 mapp. 27 sub. bc





2. *Trascrizione reg. part. 26684 reg. gen. 37905 del 24/11/2009*
Compravendita Rogito Romagno Giuseppe Werther rep. 18030/8998 del 02/11/2009

A favore:



Contro:



IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 Sant'Anna Arresi fg.14 mapp. 185 are 20.00



4.2.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

[descrive (...) 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 (...)]_

1) Catasto Terreni F° 14 mapp. 185.

Trattasi di terreno di forma pressoché trapezoidale sito in località Porto Pinetto raggiungibile attraverso stradina di penetrazione interna.

Il terreno risulta incolto e privo di recinzioni a delimitarne i confini, quindi non facilmente identificabile sul posto.



IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati del 10/06/2015, riscontrabile dalla visura catasto terreni.

Comune di Sant'Anna Arresi F° 14 mapp.185 pasc. cespugliato Cl 1 mq 2.000 R.D. € 0,83 R.A 0,52

Intestatari :



prop. 1000/1000

Si allega copia della mappa catastale e visura storica rilasciata dall'Agenzia delle

Entrate Catasto Terreni.



4.3.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]_

- Il terreno in oggetto, distinto così come nell'atto di pignoramento al F° 14 mapp. 185 di mq 2.000 risulta ben identificato.

4.5.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

- [indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale]_

Come da delibera n° 49 del 30.11.2009 certifica che il terreno ricade in zona Br-Br2 in località Porto Pinetto.

Secondo le norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Sant'Anna Arresi.

La zona Br ricade fra le varianti introdotte al P.R.G. adottato, Sottozona Br (inserita in territori da studiarsi con piani particolareggiati).

Densità fondiaria (If) mc/mq = 0,4

Ogni altra norma sarà fissata in piano particolareggiato.

Tipi di intervento: risanamento urbanistico e viario, completamento, progetti singoli ubicati come da disposizioni di piano particolareggiato.

Destinazione: residenze e servizi accessori

Tipologia da stabilirsi in piano particolareggiato.

Prescrizioni: da stabilirsi in piano particolareggiato.

Si rileva inoltre che per il mappale in oggetto è stato richiesto uno primo stralcio funzionale dalla ditta [REDACTED] al foglio 14 mappali 53 parte, 52 parte, 51,427,429,428,430,431,185 parte.

- Infatti con delibera n° 49 del 30.11.2009 si approva il piano di lottizzazione di iniziativa privata con valenza di piano particolareggiato in zona omogenea Br-Br2 in località Porto Pinetto.

1) Vista la certificazione del 25/11/2009 redatta dal responsabile dell'Ufficio Urbanistica Dott. Ing. Manuele Figus, in merito all'intervento, con il quale si

attesta che) pur ricadendo entro la fascia del 300 mt dal mare, il P.D.L. rientra nella tipologia prevista dall'art. 42 punto 2 comma a del D.Lgs. il quale stabilisce non si applicano alle aree che alla data del 06 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone omogenee A o B

- 2) Che gli elaborati presentati nonché della relazione illustrativa allegata emerge che ai sensi della L.R. 08/2004 l'intervento pur ricadendo entro la fascia dei 2.000 mt dal mare, rientra nella tipologia prevista dall'art. 4, il quale recita " negli ambiti territoriali di cui all'articolo 3 è consentita l'attività edilizia e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 Dic. 1954 n.1228, purchè delimitate ed indicate come tali nella cartografia degli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì, attuabili gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue alle zone B di completamento ed intercluse tra le stesse zone B ed altri piani attuativi in tutto o in parte già realizzati"

I lottizzanti in particolare si impegnano:

- 1) Alla realizzazione, a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità indicate nella convenzione;
- 2) Alla cessione delle aree standard; con l'osservanza delle condizioni e delle modalità precisate nella convenzione;
- 3) Manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di cui al punto precedente secondo le modalità e le condizioni precisate nella convenzione;
- 4) Alla realizzazione al di fuori del comparto BR2 del tratto di condotta idrica necessari che colleghi la condotta in progetto alla condotta comunale in modo da garantire l'approvvigionamento idrico a tutte le utenze.

Propone di approvare lo schema di convenzione piano di attuazione di iniziativa privata con valenza di piano particolareggiato in zona Br2 località Porto Pinetto e del relativo primo stralcio funzionale della ditta [REDACTED]

██████████ al foglio 14 mappali 53 parte, 52 parte,
51,427,429,428,430,431,185 parte.

Nota bene: L'immobile in oggetto per quanto sopra indicato, non può assolutamente godere di concessione edificatoria diretta, le problematiche legate alla sua edificabilità sono molteplici e subordinate ad un parere degli Uffici Tecnici Regionali.



4.7.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]_

L'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile poiché un'eventuale frazionamento andrebbe a ridurre notevolmente il suo valore.

4.8.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8

[se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]_

1. Il bene pignorato risulta di proprietà esclusiva di ██████████
██████████

4.9.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso (...) 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza (...)...ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale]

- L'immobile risulta nella piena disponibilità dall'attuale proprietario.

4.10.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

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

- L'immobile risulta nella piena disponibilità dall'attuale proprietario.

4.11.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (...)rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto]

- Dalle informazioni rese dall'ufficio tecnico del Comune di Sant' Anna Arresi parrebbe non sottoposto a particolari vincoli.

4.12.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

[determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile]_

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel *valore più probabile* che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, 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 un'*indagine di mercato*, mediante *indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nel Comune di appartenenza dell'immobile eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame)* ed *indicatori di mercato* utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie (€/mq).

Ossia € 40,00 a mq. (mq 2.000 x € 40,000) € 80.000,00

**Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di
valutazione è pari a
€ 80.000,00 cifra tonda**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b) Catasto fabbricati F° 11 part. 2341 D/2 via Cesare Battisti n° 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.1.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

*[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...);
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni
pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...)]*

PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO

Comune: **Sant'Anna Arresi**
Categoria: **D/2**
Indirizzo: **Via C. Battisti**
Piano:
Dati catastali: **Sez. F fg. 11 mapp. 2341 ex sez. F fg. 4 mapp. 116 - 429 - 430**
Diritti e oneri reali: **Proprietà 1/1**

GRAVAMI

1) Iscrizione reg. part. 6045 reg. gen. 33136 del 17/09/2005

Concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore: Banca Cis S.p.A.

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) Trascrizione reg. part. 4988 reg. gen. 6271 del 07/03/2012

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte d’Appello di Cagliari rep. 299/12

A favore



QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA



1. Trascrizione reg. part. 21095 reg. gen. 30487 del 27/11/1990

Successione di

Den. N. 74 vol. 579

A favore:

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1

Sant’Anna Arresi Sez. F fg 4 mapp. 116 vani 8

2. Trascrizione reg. part. 19083 reg. gen. 28557 del 01/12/1995

Successione di

Den. N.69 vol. 598

A favore:

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1

Sant’Anna Arresi Sez. F fg 4 mapp. 116 vani 8



3. *Trascrizione reg. part. 16964 req. gen. 24316 del 03/07/2004*

Successione di
03/12/2003

Den. N. 42 vol. 50 del



A favore:

[Redacted names]



IMMOBILE:

Quota pari a 1/3

Sant'Anna Arresi Sez. F fg 4 mapp. 116 sub. 2

429 Ente Urbano

430 Ente Urbano

4. *Trascrizione reg. part. 7010 reg. gen. 10409 del 25/03/2005*

Compravendita Rogito Romagno Giuseppe Werther rep. 4849/1240 del 28/02/2005

A favore:

[Redacted name]



Contro:

[Redacted names]

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1

Sant'Anna Arresi Sez. F fg 4 mapp. 116 sub. 2

429 Ente Urbano

430 Ente Urbano



4.2.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2.

[descrive (...) 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 (...)]_

Lo stabile di cui trattasi è una struttura destinata ad attività ricettiva, ricadente nella categoria tre stelle, denominata [REDACTED]

Situata nel sud ovest della Sardegna nella provincia di Carbonia - Iglesias a circa Km 75 da Cagliari, risulta realizzata nel centro di Sant'Anna Arresi, piccolo paesino situato a breve distanza dalle dune di Porto Pino (centro balneare di riferimento del basso Sulcis). Con ingresso dalla via Cesare Battisti civico 7 risulta costituito da un unico corpo di fabbrica, realizzato su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo) oltre il lastrico solare ed il piano seminterrato.

La struttura ricomprende 22 camere (doppie) con bagno, distribuite su due livelli (11 al piano primo ed 11 al piano secondo), alcune delle quali con vista panoramica.



Al piano terra sono stati realizzati, su una superficie di circa 400 mq lordi di coperto: la reception; il bar; l'area prima colazione con annesso deposito attrezzi e cavedio; area preparazione prima colazione; disimpegni vari; locale servizi (adibito a quadro comandi); bagni e veranda esterna con ombreggio frangi sole ed area cortilizia.

Completa la consistenza del piano terra un luminoso ingresso posto sul prospetto principale oltre che ad un secondo ingresso esterno alternativo (uscita di sicurezza) ed

un cavedio su cui si affaccia la sala colazioni.

Il piano primo e secondo con una superficie lorda complessiva di circa 690,00 mq, identici per distribuzione degli ambienti e superfici sono provisti di 22 camere (11 per piano) razionalmente arredate su misura, dotate di servizi privati con doccia, climatizzatore, TV, impianto telefonico, cassette di sicurezza ed altri confort.

Tutte le camere risultano dotate di serratura elettronica (sistema di apertura attraverso carta magnetica).

Nota bene: al piano primo si rileva la presenza di una terrazza a livello prospiciente la camera n° 112 attualmente non accessibile.

A disposizione dei piani, due stanze destinate al deposito biancheria (una per piano).

Ogni camera da letto è fornita di servizio igienico dotato di wc e lavabo, bidet e box doccia in vetrochina di colore bianco con rubinetteria in acciaio; interamente placcato, per un'altezza di due metri circa, in mattonelle del tipo "gres" (15x15 fugato) intervallate con decori e colorazioni varie.

Il piano terzo risulta invece destinato interamente a terrazza praticabile di circa 300 mq lordi, esclusi i corpi dei due vani scala.

Per quanto riguarda il locale piano seminterrato viene rilevato un blocco servizi (sup. lorda di mq 65,00) composto da un disimpegno arrivo scala, un locale filtro fumo, un disimpegno arrivo ascensore, un locale esalazione fumi - piano interrato, un adito, due spogliatoi e due bagni. Un ulteriore disimpegno funge da filtro per la zona garage raggiungibile attraverso rampa carrabile realizzata in battuto di cemento con accesso dalla via Cesare Battisti attraverso un cancello in ferro.

Lo scrivente non ha avuto modo di eseguire il sopralluogo e le misurazioni nel resto del garage poiché posto sotto sequestro penale da parte dei Carabinieri della Stazione di Giba, vista però la struttura in elevazione parrebbe che nella realizzazione dello stesso non vi siano difformità dal progetto approvato (tranne eventuali diverse distribuzioni degli spazi interni).

La continuità fra i vari piani è garantita da un ascensore e due vani scala posti all'interno di due blocchi scala dotati di porta tagliafuoco e maniglione antipanico (il

solo seminterrato è collegato al piano terra attraverso una rampa di scale separata, ma sempre all'interno del blocco scale).

Caratteristiche tecnico costruttive e finitura dell'immobile.

Nota bene: per meglio capire le caratteristiche di finitura e la logistica della struttura oltre che prendere visione dell'allegato fotografico, lo scrivente consiglia di visualizzare il VIRTUALTUR nel sito [REDACTED]

L'intera struttura, risulta interamente ultimata ed arredata nell'anno 2009 (ultimazione lavori 24/04/2009) secondo caratteristiche costruttive del tipo tradizionale.

La struttura portante è costituita prevalentemente da telai con pilastri e travi in c.a. e da muri controterra sempre in c.a.; i solai sono in realizzati in laterocemento con travetti prefabbricati; la muratura di tamponamento è realizzata con blocchi in calcestruzzo in argilla espansa, mentre le muratura di tramezzo sono realizzate in gasbeton; intonaci finiti in malta cementizia del tipo al rustico o finiti al fratazzo e tinteggiati ; i pavimenti sono in prevalenza in gres; infissi esterni delle camere in legno color mogano a doppio vetro (vetrocamera), esclusi i due blocchi di infissi posti a ridosso del vano scala realizzati in alluminio e vetro (effetto specchio) integrate nel prospetto laterale prospiciente la Piazza Martiri. Le porte interne realizzate tutte in legno massello; pareti dei servizi igienici e della sala preparazione prime colazioni rifinite con piastrelle di in gres disposte fino ad una altezza di oltre mt. 2; impianto idrico sotto traccia; impianto elettrico incassato nelle murature con punti luce e prese di corrente in ogni ambiente.

Gli ambienti comuni sono tutti interamente rifiniti con stucco veneziano di tonalità diverse nei vari ambienti, mentre i restanti vani sono tinteggiati con pittura lavabile.

I camminamenti esterni e la terrazza a livello posta al piano terzo risultano anch'essi piastrellati ed ultimati in tutte le loro parti; le soglie delle porte finestre di ogni singola camera sono realizzate in "pietra serena"; mentre le scale sono rivestite con mattonelle in gres porcellanato effetto cotto.

La presente relazione di stima esclude le seguenti adozioni:

-Non sono stati effettuati collaudi statici ne verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

In definitiva la situazione che si trae visitando questa struttura alberghiera e' quella di un complesso in buone condizioni con finiture di buon livello.

Nota bene: Come già premesso, lo scrivente non ha preso visione di buona parte del seminterrato ovvero quella riguardante i garage (da dichiarazioni rese risulta ancora allo stato grezzo), quindi non ha eseguito nessun tipo di misurazione, poiché lo stesso risulta posto sotto sequestro penale da parte dei Carabinieri della Stazione di Giba.

Il complesso nel suo insieme risulta in buono **stato di manutenzione.**

7. **VETUSTÀ:** come già accennato la struttura risulta ultimata nell'anno 2009

8. **CONSISTENZA:** sulla base misurazioni eseguite in loco e l'ausilio delle tavole del progetto approvato, si ha :

PIANO SEMINTERRATO:

- *Blocco servizi posto arrivo scala* *Mq lordi 65.00 circa*
- *Garage, comprensivo di locale pompe; gruppo elettrogeno; cisterna acqua* *Mq lordi 430,00 circa*
- *Rampa accesso posti auto* *Mq lordi 110,00 circa*

PIANO TERRA:

- *Comprensivo dei due blocchi scala e servizi* *Mq lordi 400,00 circa*
- *Cavedio* *Mq lordi 22,00 circa*
- *Veranda con ombreggio* *Mq lordi 50,00 circa*
- *Camminamenti vari e corte* *Mq lordi 110,00 circa*

PIANO PRIMO:

- *Comprensivo dei due blocchi scala e servizi* *Mq lordi 340,00 circa*
- *Terrazza* *Mq lordi 65,00 circa*
- *Giardino* *Mq lordi 10,00 circa*

PIANO SECONDO:

- *Comprensivo dei due blocchi scala e servizi* *Mq lordi 340,00 circa*

TERRAZZA PRATICABILE AL PIANO TERZO

- Terrazza esclusi i corpi scala Mq lordi 310,00 circa
- Corpi scala ascensore Mq lordi 38,00 circa
- **Criteri utilizzati per i calcolo della Superficie Commerciale**

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa del sistema di calcolo della superficie commerciale redato secondo il Codice delle valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Piano seminterrato

- Blocco servizi posto all'arrivo scala Mq lordi 65,00 circa
incidenza 100% **Mq 65,00**
- Garage, comprensivo di locale pompe;
gruppo elettrogeno; cisterna acqua Mq lordi 430,00 circa
incidenza (posti auto coperti in autorimessa collettiva)
mq 430*35% **Mq 150,50**
- Rampa accesso posti auto Mq lordi 110,00 circa
(rientra nella valutazione del garage)

Sup. Commerciale seminterrato (mq 65+mq 150,50) = Mq 215,50

Piano Terra:

- Comprensivo dei due blocchi scala e servizi Mq lordi 400,00 circa
incidenza 100% **Mq 400,00**
- Cavedio Mq lordi 22,00 circa
incidenza (paragonabile a locale tecnico) 15%
mq 22,00*15% **Mq 3,30**
- Veranda con ombreggio Mq lordi 50,00 circa
incidenza (Applicabile il 35% fino a 25mq, l'eccedenza
va calcolata al 10%) $mq\ 25,00*35\% + 25,00*10\%$ **Mq 11,25**
- Camminamenti vari e corte Mq lordi 110,00 circa
incidenza 10%

$mq\ 110,00 * 10\%$ **Mq 11,00**

Sup. Commerciale Piano Terra (mq 400+mq 3,30+mq +11,25+11,00)

= Mq 425,55



Piano Primo:

- *Comprensivo dei due blocchi scala e servizi* **Mq lordi 347,00 circa**

incidenza 100% **Mq 347,00**

- *Terrazza* **Mq lordi 65,00 circa**

incidenza 35%
 $mq\ 65,00 * 35\%$ **Mq 22,75**

- *Giardino* **Mq lordi 10,85 circa**

incidenza 15%
 $mq\ 10,85 * 15\%$ **Mq 1,62**

Sup. Commerciale Piano Primo (mq 347,00+mq 22,75+mq +1,62) =

Mq 371,37

Piano Secondo:

- *Comprensivo dei due blocchi scala e servizi* **Mq lordi 347,00 circa**

incidenza 100% **Mq 347,00**

Sup. Commerciale Piano Secondo **mq 347,00**

Terrazza praticabile Piano Terzo:

- *Terrazza* **Mq lordi 310,00 circa**

*incidenza 35% (310*35%)* **Mq 108,00**

- *Blocchi scala e servizi* **Mq 37,26**

incidenza 100% **Mq 37,26**

Sup. Commerciale Terrazza Piano Terzo **mq 145,00**

Per quanto sopra esposto: ***Superficie Commerciale*** o ***Superficie Convenzionale***

Mq 215,50+ Mq 425,55+ Mq 371,37+ mq 347,00+ mq 145,00 = mq

1.504,42

Superficie Vendibile pari a circa **mq 1.500 circa:**



secondario (esterno).

Un'altra difformità riguarda un piccolo ampliamento di circa mq 6,00 del locale destinato alla sala colazioni (piano terra) a sfavore del cavedio, con conseguente traslazione del blocco bagni di circa mt 2.50 rispetto alla planimetria di progetto.

- Le spese necessarie per la pratica urbanistica e catastale onnicomprensivi degli onorari per il tecnico, ammontano a circa € 35.000,00 (circa) a corpo.

Si fa presente che il fabbricato è dotato di dichiarazione di agibilità datata 20 Giugno 2011 prot. N°5890 a conclusione dei lavori e collaudo impianto ascensore. L'immobile in oggetto aveva già ottenuto l'agibilità il 04/06/2009 prot. n° 4502 alla quale risultano allegati:

- Conformità impianto di scarico
- Conformità impianto elettrico
- Conformità impianto di condizionamento
- Conformità impianto antincendio

Viene dichiarato inoltre che i calcoli strutturali sono stati depositati al genio civile in data 09 Aprile 2009 prot. 170/09 con relativo collaudo redato dall'Ing Mauro Cuccu, depositati in data 27 Aprile 2009 presso gli uffici del genio civile.

Che l'immobile rispetta i parametri acustici individuati dal D.P.C.M. 05/12/1997.

Per quanto riguarda le difformità sopra evidenziate, potranno essere tutte sanate con un accertamento di doppia conformità, (l'incremento volumetrico di circa 20 MC a favore della sala colazioni, potrà essere asseverato grazie alla diponibilità volumetrica rilevata nella tavola di progetto "calcolo volumi", trattasi infatti di 6,00 mq di ampliamento della sola colazioni), tale difformità può inoltre essere sanata anche ripristinando la parete così come da progetto approvato.

Nota bene: Tali difformità possono riscontrarsi ponendo a confronto la pianta del progetto approvato e la pianta dello stato dei luoghi redata dallo scrivente, in allegato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.11.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (...)]rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto]

- Dalle informazioni rese dall'ufficio tecnico del Comune di Sant' Anna Arresi non risulta sottoposto a vincolo imposto dalla zona matrice.



4.12 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

[determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile]

Per il fabbricato in oggetto, ed in genere per tutti i fabbricati a destinazione alberghiera, in zona non è presente una sufficiente quantificazione di alienazione di beni simili da cui assumere i dati per una stima sintetico/comparativa.

Il presunto valore ricavabile fa riferimento alle strutture pubblicizzate nei vari siti di agenzie immobiliari di compravendita nelle zone limitrofe è quindi del tutto ipotetico, per la determinazione dell'effettivo valore contrattuale.

Da notizie assunte, consultando alcuni operatori di varie agenzie immobiliari, si è rilevato che nella cittadina di Sant'Anna Arresi il mercato è molto limitato e le valutazioni sono comunque molto soggettive, vengono quindi assunti parametri e valori relativi a strutture Alberghiere proposte in vendita nelle cittadine limitrofe, pubblicizzate dalle agenzie immobiliari.

Lo scrivente riporta qui di seguito il risultato delle ricerche i valori medi di strutture alberghiere e le relativi fonti.

Luogo	prezzo	came re	superfici	€ / mq	pubblicizzato
Albergo in Arbus	€ 1.350.000	n° 13	mq 450	3.000,00	Tovacasa.it
Albergo in sant'Antico (Pzza Sardegna)	€ 880.000	n°10	mq 400	2.200,00	"

Hotel in Portoscuso	€ 3.300.000	n°40	mq 1.600	2.062,00	"
Hotel in Carloforte	€ 1.900.000	n°15	mq 900	2.111,00	"
Hotel in Portoscuso	€ 850.000		mq 500	1.700,00	Corriere immobiliare.com
Hotel in Portoscuso	€ 3.500.000	n° 49	mq 2636	1.327,00	
sommano					
				12.400,00	/6 = € 2.066,66

Per quanto sopra lo scrivente ottiene un valore medio di € 2.000,00 per mq di superficie commerciale.

Tenuto conto che l'effettivo valore contrattuale può attestarsi su un ribasso pari al 10% sui valori richiesti e pubblicizzati, ritiene che il valore medio a metro quadro possa attestarsi intorno a €/mq 1.800,00 .

Superficie utile commerciale mq 1.500 x €/mq 1.800,00 = € 2.700.000,000

Il valore dell'immobile sarà così computato € 2.700.000,000 : a dedurre le spese per l'accertamento (e/o ripristino della parete come da progetto approvato) pari a € 35.000,00

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

€ 2.650.000,00 cifra tonda

C) Catasto fabbricati F° 11 part. 113 ex sub 7, A/3 cl 3 vani 3,5 Piazza

Martiri civ. 3 P.1°

Catasto fabbricati F° 11 part. 113 ex sub 8, A/3 cl 3 vani 3,5 Piazza

Martiri civ. 3 P.1°

Catasto fabbricati F° 11 part. 113 ex sub 13(parte), C/2 cl 5 mq 26

Piazza Martiri civ. 3 P.T,1°,2°

Come già indicato nel paragrafo precedente a causa di variazioni catastali avvenute in data successiva all'atto di pignoramento i sopra indicati

subalterni hanno subito delle variazioni che hanno originato il sub. 17 ed
sub. 18.

Comune di Sant'Anna Arresi F° 11 mapp. 113 sub. 18 Piazza

Martiri n° 3 .

4.1.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...);
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni
pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...)]

PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO

Comune: **Sant'Anna Arresi**
Categoria: **A/3**
Indirizzo:
Piano: **1°**
Dati catastali: **fg. 11 mapp. 113 sub. 18 vani 8,5 Classe 3 ex sub. 7-8-13 parte**
Diritti e oneri reali: **Proprietà 1/1**

GRAVAMI

1) Iscrizione reg. part. 6045 reg. gen. 33136 del 17/09/2005

Concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore: Banca Cis S.p.A.

Contro:



ASTE GIUDIZIARIE.it

2) Trascrizione reg. part. 4988 reg. gen. 6271 del 07/03/2012

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte d’Appello di Cagliari rep. 299/12

A favore: [REDACTED]



QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1. Trascrizione reg. part. 15232 reg. gen. 18481 del 06/09/1983

Certificato di denunciata successione legittima di [REDACTED]

A favore: [REDACTED]



IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 Sant’Anna Arresi Sez. F fg. 4 mapp. 113 sub. 2 –mapp. 431

2. Trascrizione reg. part. 19078 reg. gen. 25976 del 13/10/1989

Certificato di denunciata successione legittima di [REDACTED]

A favore: [REDACTED]



IMMOBILE:

Quota pari a 1/3 Sant’Anna Arresi Sez. F fg. 4 mapp. 113 sub. 2 –mapp. 431

3. Trascrizione reg. part. 7009 reg. gen. 10408 del 25/03/2005

Rogito Notaio Dr. Romagno G.W. del 28/02/2005 rep. 4848/1239



A favore:

Contro:

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 Sant'Anna Arresi Sez. F fg. 4 mapp. 113 sub. 2 –mapp. 431

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.2.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2.

[descrive (...) 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 (...)]_

L'unità abitativa di cui trattasi è inserita presso un piccolo complesso immobiliare con ingresso comune dalla Piazza Martiri civ. 3.

Situata nel paesino di Sant'Anna Arresi in provincia di Carbonia - Iglesias a circa Km 75 da Cagliari, a breve distanza dalle dune di Porto Pino (centro balneare di riferimento del basso Sulcis).

Con ingresso comune ad altri immobili (Piazza Martiri civ. 3) l'unità abitativa posta al piano primo è servita da scala (scoperta) comune agli appartamenti del piano secondo.

Risulta così composta: disimpegno arrivo scala, ingresso, quattro camere di cui due con bagno privato; pranzo soggiorno con angolo cottura; due disimpegni; due bagni; due verande con affaccio sul cortile interno.

L'intera struttura, parrebbe ultimata nell'anno 2009-2010 secondo caratteristiche costruttive del tipo tradizionale.

La struttura portante è costituita prevalentemente da telai con pilastri e travi in c.a. e solai realizzati in laterocemento; partizioni interne realizzate in tramezzi di laterizio da 8; intonaci finiti al fratazzo; pavimentazione in gress.

- I bagni, placati con mattonelle in gres intervallate con decori, dotati di lavabo, wc, bidet e doccia,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- L'angolo cottura risulta placato per un'altezza di circa mt 2.00 con piastrelle del tipo "gres" messe in opera in diagonale nella porzione di parate libera dai pensili.

- Le porte interne sono in legno tamburato; infissi esterni in legno color mogano a doppio vetro (vetrocamera), dotati di portelloni in legno; portoncino d'ingresso del tipo blindato con pannello ligneo; davanzali e soglie in pietra serena.

- Oltre all'impianto elettrico e di illuminazione, a quello idrico e fognario presente nei bagni e nell'angolo cottura con allacci alle reti comuni, sono presenti l'impianto telefonico e TV.

Presente un impianto di condizionamento aria aria (pompe di calore) con gli split disposti nei vari ambienti .

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

L'unità abitativa al momento del sopralluogo risultava interamente rifinita e tinteggiata con pittura per interni lavabile.

La scala esterna, rivestita in pietra serena, ringhiera e corrimano in ferro battuto.

L'unità abitativa nel suo insieme risulta in buono **stato di manutenzione.**

VETUSTÀ: come già accennato da informazioni rese la struttura risulta ultimata nell'anno 2009 -2010

CONSISTENZA: sulla base misurazioni eseguite in loco e l'ausilio delle tavole del progetto approvato, si calcolano 155,00 mq di superficie coperta lorda (abitazione) e mq 25,00 circa di veranda e disimpegno arrivo scala.

- ***Criteri utilizzati per i calcolo della Superficie Commerciale***

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ovvero:

Superficie lorda coperta appartamento mq 155,00 circa

Incidenza 100%

Superficie veranda e disimpegno arrivo scala mq 25,00 circa

Incidenza 60% (mq 25,00x0.60) mq 15,00 circa

Sup. commerciale (mq 155,00+mq 15,00) = mq 170,00

Per quanto sopra esposto: **Superficie Commerciale o Superficie Convenzionale**

Vendibile pari a circa **mq 170,00 circa**;

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla *situazione degli atti informatizzati del 04/05/2015*, riscontrabile dalla *visura catasto fabbricati*, l'immobile risulta regolarmente accatastato:

Comune di Sant'Anna Arresi F° 11 mapp. 113 sub. 18 cat. A/3 Cl 3° consistenza 8,5 vani; rendita € 438,99

Intestatari : [REDACTED]

prop. 1000/1000

Indirizzo: PIAZZA MARTIRI n. 3 piano: T-1;

Tale situazione deriva da:

VARIAZIONE del 03/09/2014 per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI quindi variando il sub. 7-8-13 parte (la rimanente parte del sub 13 va a formare il sub. 17) .

Si allega copia delle planimetria catastale e visura storica rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

Nota bene: la struttura risulta regolarmente accatastata.

4.3.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]_

- L'identificazione riportata nell'atto di pignoramento non corrisponde con l'attuale identificazione catastale ovvero unità abitativa al catasto urbano, *Comune di Sant'Anna Arresi F° 11 mapp. 113 sub. 18 Piazza Martiri n° 3* (in atto di pignoramento identificato con i sub. 7-8-13 Parte) .

4.4 _RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del

4.7.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]_

L'immobile in oggetto può eventualmente essere diviso in due distinti appartamenti come da precedente progetto.



4.8.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8

[se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]_

1. Il bene pignorato risulta di proprietà esclusiva di



4.9.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso (...) 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza (...).ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale]

- L'immobile risulta nella piena disponibilità dall'attuale proprietario.

4.10.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

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

- L'immobile risulta nella disponibilità dall'attuale proprietario.



4.11.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (...)rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto]

- Dalle informazioni rese dall'ufficio tecnico del Comune di Sant' Anna Arresi non risulta sottoposto a vincolo imposto dalla zona matrice.



4.12.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

[determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile]_

- Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel *valore più probabile* che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, 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 un'indagine di mercato, mediante indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame) ed indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO), utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Individuata una *valutazione media* di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore medio di mercato si aggira intorno a €/mq 1.100,00 ed il conseguente *valore più probabile di mercato (Vm)*:

Superficie utile commerciale mq 170,00 x €/mq 1.100,00 = € 187.000,00



Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

€ 185.000,00 cifra tonda

D) Catasto fabbricati F° 11 part. 113 sub 17, cat. C/2 (ex sub 13 parte)

Piazza Martiri civ. 3 PT - 1°-2°

4.1.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1
[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...);
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni
pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...)]

PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO

Comune: **Sant'Anna Arresi**
Categoria: **C/2**
Indirizzo:
Piano: **T/1/2**
Dati catastali: **fg. 11 mapp. 113 sub. 17 mq 25 ex sub. 13 parte**
Diritti e oneri reali: **Proprietà 1/1**

GRAVAMI

1) Iscrizione reg. part. 6045 reg. gen. 33136 del 17/09/2005

Concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore: Banca Cis S.p.A.

Indirizzo: PIAZZA MARTIRI n. 3 piano: T-1-2;

Tale situazione deriva da:

VARIAZIONE del 03/09/2014 per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI quindi variando il sub. 7-8-13 parte (la rimanente parte del sub 13 va a formare il sub. 17).

Si allega copia delle planimetria catastale e visura storica rilasciata dall' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

Nota bene: la struttura risulta regolarmente censita, ma nella planimetria catastale non viene rappresentata la scala indipendente che permette l'accesso all'immobile .

4.3.d RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]_

- L'oggetto del pignoramento non coincide con il locale stimato poiché esso deriva da una fusione e degli ex sub. 7-8-13 parte).

Attualmente l'unità immobiliare, è identificata al catasto fabbricati *Comune di Sant'Anna Arresi F° 11 mapp. 113 sub. 17*

4.4.d RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4 *[proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]_*

La struttura risulta regolarmente censita, ma priva (nella planimetria catastale) della scala indipendente che permette l'accesso all'immobile.

Per quanto sopra lo scrivente rimane a disposizione per l'eventuale inserimento della stessa con variazione DOCFA.

4.5_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale]_

L'immobile ricade all'interno della zona B4 centro matrice completamente

residenziale.

4.6.d RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6 [indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile (...)]_

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune il Comune di Sant'Anna Arresi in data 11 Marzo 2014 ed ulteriore sollecito protocollato in data 17 Marzo 2015, gli uffici, rilasciano la sola copia degli ultimi progetti approvati in data 5 Maggio 2015.

Per la realizzazione del fabbricato in oggetto, viene rilasciata una prima **Concessione Edilizia** la n° 37 del 2005, susseguono, la **Concessione Edilizia** n° 47 del 2007, la C.E. n° 16 del 2009, la C.E. n° 24 del 2009 nonché l'**ultima Concessione Edilizia n° 07 del 28 Gennaio 2015 riguardante "Progetto di accertamento di conformità di un fabbricato destinato ad attività ricettiva e di un fabbricato ad uso abitativo"**.

- Eseguiti i necessari rilievi, l'immobile nel suo complesso rispetta l'ultimo progetto approvato, tranne che per la chiusura della veranda al piano primo con struttura in alluminio anodizzato e vetro, e come già descritto, chiusura parzialmente della veranda posta al piano secondo con struttura lignea e lestre di vetro nonché, copertura della stessa veranda con pannelli di policarbonato alveolare trasparente fissato sul pergolato.

Essendo manufatti facilmente amovibili, si valuta la rimozione delle opere eseguite in difformità ed il ripristino dello stato dei luoghi così come da progetto approvato.

Per la rimozione di tali opere viene quantificato un costo comprensivo di spese tecniche e smaltimento macerie pari a € 3.500,00.

4.7.d RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]_

L'immobile in oggetto non è comodamente divisibile.



4.8.d RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8

[se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]_

1. Il bene pignorato risulta di proprietà esclusiva di [REDACTED]

[REDACTED]

4.9.d RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso (...) 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza (...)...ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale]

- L'immobile risulta nella piena disponibilità dall'attuale proprietario.

4.10.d RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

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

- L'immobile risulta nella piena disponibilità dall'attuale proprietario.



4.11.d RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di



-
E) Catasto fabbricati F° 11 part. 113 sub 16, area urbana mq

18,00 Piazza Martiri s.n.c. P.1°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.1.e RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.
(...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle
trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...)]

PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO

Comune: **Sant'Anna Arresi**

Categoria: **F1**

Indirizzo:

Piano: **1°**

Dati catastali: **fg. 11 mapp. 113 sub. 16**

Diritti e oneri reali: **Proprietà 1/1**

GRAVAMI

1) Iscrizione reg. part. 6045 reg. gen. 33136 del 17/09/2005

Concessione a garanzia di mutuo fondiario

A favore: Banca Cis S.p.A.

Contro: XXXXXXXXXX

2) Trascrizione reg. part. 4988 reg. gen. 6271 del 07/03/2012

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte d’Appello di Cagliari rep. 299/12

A favore



QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1. *Trascrizione reg. part. 15232 reg. gen. 18481 del 06/09/1983*

Certificato di denunciata successione legittima di

A favore:

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1

Sant’Anna Arresi Sez. F fg. 4 mapp. 113 sub. 2 –mapp. 431

2. *Trascrizione reg. part. 19078 reg. gen. 25976 del 13/10/1989*

Certificato di denunciata successione legittima di

A favore:

IMMOBILE:

Quota pari a 1/3

Sant’Anna Arresi Sez. F fg. 4 mapp. 113 sub. 2 –mapp. 431

3. *Trascrizione reg. part. 7009 reg. gen. 10408 del 25/03/2005*

Rogito Notaio Dr. Romagno G.W. del 28/02/2005 rep. 4848/1239

A favore:

Contro:



IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 Sant'Anna Arresi Sez. F fg. 4 mapp. 113 sub. 2 –mapp. 431

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.2.e RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2.

[descrive (...) 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 (...)]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di un terrazzino interamente piastrellato facente parte di un piccolo complesso immobiliare con ingresso comune dalla Piazza Martiri civ. 3 situato nel paesino di Sant'Anna Arresi in provincia di Carbonia - Iglesias a circa Km 75 da Cagliari, a breve distanza dalle dune di Porto Pino (centro balneare di riferimento del basso Sulcis).

Accessibile attraverso la prima rampa di scala comune ad altre tre unità abitative, risulta realizzato in parte sulla copertura di una cantina ed in parte su di un bene comune non censibile.

VETUSTÀ: come già accennato da informazioni rese l'intera struttura in cui ricade il terrazzino (catastalmente F1) risulta ultimata nell'anno 2009 -2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA: sulla base misurazioni eseguite in loco la **superficie commerciale è pari a : 18 mq circa**

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla *situazione degli atti informatizzati del 04/05/2015*, riscontrabile dalla **visura catasto fabbricati**, l'immobile risulta regolarmente accatastato:

Comune di Sant'Anna Arresi F° 11 mapp. 113 sub. 16 cat. Area Urbana mq 18,00;

Intestatari [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

prop. 1000/1000

Indirizzo: PIAZZA MARTIRI n. 3 piano: 1;

Si allega copia delle planimetria catastale e visura storica rilasciata dall'Agenzia delle

Entrate Catasto Fabbricati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.3.e RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]_

- Il terrazzino oggetto di pignoramento risulta identificato così come nell'atto di pignoramento.



4.4.e RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]_

La struttura risulta regolarmente censita.

4.5.e RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale]_

La struttura entro la quale ricade il terrazzino è ricompresa all'interno della zona B4 centro matrice completamente residenziale.



4.6.e RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6

[indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile (...)]_

Risulta conforme all'**ultima Concessione Edilizia n° 07 del 28 Gennaio 2015 riguardante "Progetto di accertamento di conformità di un fabbricato destinato ad attività ricettiva e di un fabbricato ad uso abitativo"**.



4.7.e RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]_



L'immobile in oggetto non è comodamente divisibile.

4.8.e RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8

[se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]_

1. Il bene pignorato risulta di proprietà esclusiva di [REDACTED]

4.9.e RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso (...) 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza (...)...ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale]

- L'immobile risulta nella piena disponibilità dall'attuale proprietario.

4.10.e RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

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

- L'immobile risulta nella disponibilità dall'attuale proprietario.

4.12.e RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

[determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile]_

