



**TRIBUNALE ORDINARIO -
URBINO**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/01/2016

creata con [Tribù Office 6](#)

[ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

ANTONIO CECCHINI

CF:CCCNTN57A19L5

00Q con studio in

URBINO (PU) V.

CAVAGNINO 89

telefono: 0722347009

email:

cecchini.antonio@virgi

lio.it

PEC:

antonio.cecchini@geop

ec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 135/2012

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

RISTORANTE ,SALA DA BALLO E PALESTRA a CAGLI

via Flaminia 21,



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 135/2012

Promossa da:

Contro:

Quesiti posti :

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art. 567, comma 2, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti ed inidonei;
- 2) descriva, previo necessario accesso e dando compiuta rappresentazione fotografica sia degli ambienti interni che di quelli esterni ,l' immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, localita', via, numero civico, scala , piano,interno,caratteristiche interne ed esterne ,superficie in mq , confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene, della zona ove lo stesso è collocato, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione;
- 3) verifichi se l' immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza –previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi(per compenso e spese)provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
- 4) accerti la conformita' tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformita':
 - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nel 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; 5) proceda – ove necessario e previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – ad eseguire le necessarie variazioni per l' aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformita' o mancanza di idonea planimetria del bene, la sua correzione o redazione ed all' accatastamento della unita' immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) indichi l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) indichi la conformita' o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno di dichiarazione di agibilita' e, 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 sanabile;

- 8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest' ultimo caso alla loro formazione e precedendo, inoltre-previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;
- 9) dica, nel caso in cui l' immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione, nonché gli eventuali conguagli in denaro; in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio a riguardo;
- 10) accerti se l' immobile sia libero o occupato ed in particolare:
- a) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
 - b) verifichi se risultano registrati presso l' ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione;
 - c) qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data eventualmente fissata per il rilascio o l' eventuale pendenza del giudizio per la liberazione del bene;
 - d) qualora l' immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) accerti e indichi l' esistenza sui beni pignorati di eventuali:
- a) vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità;
 - b) formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che restano a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- 12) determini il valore dell' immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell' immobile e del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell' immobile, gli eventuali vincoli opponibili di cui ai punti 10) e 11) e gli eventuali costi di cui al punto 7);

Premessa: Io sottoscritto Geom. Cecchini Antonio , dopo aver esaminato gli atti di causa di aver preso visione di certificati , mappe e planimetrie catastali , mi sono recato all'ufficio Tecnico del Comune di Cagliari per accertare la situazione urbanistica dell' immobile. Previa comunicazione tramite lettera raccomandata



ai proprietari esecutati Sigg.ri [REDACTED] sui tempi e le modalità del necessario sopralluogo presso l'immobile indicato sul fascicolo documenti consegnatomi dal tribunale, ho effettuato il sopralluogo medesimo alla presenza del Sig. [REDACTED] esecutato, il giorno 30-4-2015. Essendo in possesso di planimetrie catastali degli immobili, ho verificato la non corrispondenza catastale, scattato foto e constatato che il bene è ubicato nel Comune di Cagliari.

Risposte ai quesiti:

1) Ho verificato che la documentazione del fascicolo è completa.

2) Descrizione dell'immobile:

durante il sopralluogo del giorno 30-4-2015 ho visionato con rappresentazione fotografica tutti i locali interni e l'esterno dell'immobile pignorato che è sito nel Comune di Cagliari PU Località Cagliari distinto al CEU Foglio n. 174 mappale 302 sub 1 piano terra-primo seminterrato D/8 e sub 2 piano seminterrato cat. D/6 (prot. 6689 del 28-5-1987) NON corrispondenti allo stato dei luoghi. Quindi è stato eseguito il necessario aggiornamento al catasto con denuncia di variazione Pregeo in data 15-12-2015 prot. PS0114937 e successivo aggiornamento catastale (Docfa) in data 31/12/2015 prot. PS 0120712/2015, con identificazione dell'immobile Comune di Cagliari PU Località Cagliari via Flaminia n. 21 distinto al CEU Foglio n. 174 mappale 302 sub 4 cat. D/8, piano terra costituito da sala ristorante cucina, bagni, sala da ballo e ingresso; piano primo costituito da soffitta, vari ripostigli e w.c.; piano seminterrato costituito da cantina; sub. 5 cat. D/6 piano seminterrato, costituito da palestra, spogliatoi e w.c.; sub 3 scoperto comune.

Trattandosi di un immobile risalente agli anni 60', la struttura portante è tipica dei luoghi, in muratura costituita da pietra locale. L'immobile è stato oggetto di diversi interventi e relative pratiche edilizie come segue: Condono edilizio n. 1230/1986; pratica edilizia n. 82/1988; pratica edilizia n. 24/1989; pratica edilizia n. 22/1993 Concessione Edilizia n. 96 del 03/11/1993 con inizio lavori 21-12-1993, ma si è rilevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune che le varie suddette pratiche risultano incomplete e quindi non hanno ottenuto la relativa agibilità.

Si fa inoltre rilevare che i progetti architettonici presentati all'Ufficio Tecnico con le varie pratiche edilizie suddette, non trovano corrispondenza sullo stato attuale dell'immobile, quindi allo stato attuale l'immobile risulta in alcune parti difformi come segue: al piano terra l'ingresso della sala da ballo (prospetto est) è stato demolito (foto n. 7) ed era accatastato quindi si è dovuta redigere la variazione catastale (pregeo e docfa); sul prospetto ovest al piano terra è stato realizzato un piccolo annesso a ridosso della scala

(foto "A") che un tempo collegava la cantina che è un'opera abusiva NON SANABILE in quanto l'immobile è sottoposto ai vincoli della Legge n. 1497/39, quindi l'annesso è da demolire; all'interno del fabbricato vi sono alcune difformità di alcuni muri divisorii dei vari locali, come si rileva dall'aggiornamento catastale, quindi SONO SANABILI con CILA art. 6 del REC del Comune di Cagliari.



Le caratteristiche dell'intero fabbricato sono tipiche dei luoghi, con struttura portante mista, muratura esterna e interno con pilastri in c.a. con solai in latero cemento e lignei.

Internamente i locali sono stati intonacati e tinteggiati in parte e in parte in pietra faccia vista, il solaio di copertura in laterocemento con soprastante carta ardesiata; il manto di copertura in coppi.

I pavimenti sono in parte in cotto e in parte in grès ceramicato, i bagni in ceramica. Gli infissi sono in ferro con vetro semplice e (tapparelle in pvc nei bagni), le porte sono in legno e il portone di ingresso in ferro e vetro.

L'impianto di riscaldamento e fornitura di acqua calda sanitaria funziona con due caldaie a gas GPL con termoconvettori e stufe a pellet. L'impianto elettrico ha una potenza di 20 KW.

I paramenti esterni sono costituiti in parte da pietra a faccia vista e in parte intonacati e tinteggiati. L'immobile è isolato, con relativa corte.

I servizi offerti dalla zona sono molti in quanto l'immobile è ubicato a 0,5 km dal Centro Storico di Cagli e ad un km dalle principali vie di comunicazione (Superstrada).

3) L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica quindi previa autorizzazione del

Giudice si è provveduto a redigerla risultando l'immobile in classe energetica lettera "A2". (ALLEGATO)

4) Tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento non si rilevano difformità. 5) L'immobile catastalmente è difforme dalle planimetrie del Catasto Edilizio Urbano quindi previa autorizzazione è stata redatta l'Avvenuta Denuncia di Variazione del bene in data 31-12-2015 prot. PS 0120712/2015. (ALLEGATO)

6) L'utilizzazione degli immobili prevista dallo strumento urbanistico comunale è di ricezione turistica; dal P.d.F. risulta destinata a zona produttiva di completamento D1 e terreno agricolo zona E del P.R.G.

7) Dalle documentazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagli sull'immobile non risultano attestati di Agibilità come già enunciato al punto 2, vi sono varie difformità in violazione alla normativa urbanistico-edilizio; alcune sono SANABILI e alcune NON SANABILI da demolire come già suddetto.

8) E' possibile vendere i beni pignorati in un unico LOTTO.

9) Il bene pignorato non è divisibile in natura.

10) L'immobile pignorato non è occupato da nessuno e risulta, abbandonato da oltre 5 anni.

11) Vi sono vincoli storici artistici sul bene pignorato L. 1497/39 del 29-06-1939 e ambito di Tutela

Integrale

12) Il valore dell'immobile è stato determinato mediante stima analitica comparativa a quello di mercato dei fabbricati simili in zona e in base alle condizioni estrinseche ed intrinseche del fabbricato, decurtato degli oneri e spese tecniche per la concessione in sanatoria per l'abuso edilizio.

VALUTAZIONE IMMOBILI

DATI DEL P.d.F.



ZONA DI COMPLETAMENTO D1, superficie edificabile mq
6516¹

Indice di Fabbricabilità: 0.8 mc/mq

Volume edificabile 5212 mc

Volume fabbricato esistente 2752 mc

Volume rimanente per eventuali cubature =

mc 5212-2752= 2460 mc Mc 2460/IF 0,8

equivalente a 3.075 mq fabbricabili.

VALORE IMMOBILI

(Foglio 174 mapp 302 sub ²-³-5)

P.Seminterrato (palestra spogliatoi e cantina) =mq 195x € 310,00

al mq = 60.450,00 €

P.terra (ristorazione,sala da ballo,cucina)= mq 610x€ 800,00al mq

= 488.000,00 €

P.terra (loggia e portico) mq 95 x € 200,00 al mq = 19.000,00 €

P. primo (ripostigli wc) mq 161x €

600,00 al mq = 96.600,00 € P primo

(terrazzo) mq 36x € 200,00 al mq =

7.200,00 €

Terreno Edificabile residuo mq 3.075 x € 40,00 al mq = 123.000,00

€

Terreno Agricolo mq 23.139(tolti mq 6516 di area fabbricabile

meno mq 2855 del mappale 302 Ente Urbano)= 19.478 mq x 1,00€

al mq = 19.478,00 €

TOTALE VALORE DELL' INTERO LOTTO OGGETTO DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE €

813.728,00

Arrotondato a € 813.700,00

**SPESE PER LEGITTIMARE GLI IMMOBILI NON CONFORMI
ALLE LEGGI URBANISTICHE**

VIGENTI

(C.I.L.A. e pratiche edilizia) AL FINE DI OTTENERE L'

AGIBILITA' DELL' INTERO IMMOBILE € 7.000,00

PER LA DEMOLIZIONE DEL VOLUME SUL PROSPETTO

OVEST, costituito da muratura con blocchi in cemento e copertura

con lastre di fibrocemento con fibra di amianto (FOTO 'A') :

¹ . DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **0,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 803.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 803.500,00**

Data della valutazione: **02/01/2016**

² . STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

³ . VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

l'elenco corrisponde a quello contenuto nel fascicolo dell' Esecuzione Immobiliare n 135/2012



volume da demolire mt (2,7x9,85)xH media mt 2,425= 64 ,49 mc,
compreso lo smaltimento dell' amianto da parte di ditte
specializzate: a corpo €3.200,00

VALORE TOTALE IMMOBILI € 813.700,00-
(7000,00€+3.200,00€)= 803.500,00 €

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è
posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di VARIABILE VEDI
PLANIMETRIE CATASTALI. Identificazione catastale:

■ foglio 174 particella 302 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria
D/8, consistenza 0, rendita 3.938,00 Euro, indirizzo catastale:
via Flaminia Sud n. 21 , piano: S1-T-1, intestato a

derivante da

AGGIORNAMENTO CATASTALE PS0120712/2015 del
31-12-2015

Coerenze: FIUME BURANO E STRADA PROVINCIALE
FLAMINIA SUD

• foglio 174 particella 302 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria
D/6, consistenza 0, rendita 378,05 Euro, indirizzo catastale:
via Flaminia Sud, piano: S1 (seminterrato), intestato a

derivante da

AGGIORNAMENTO CATASTALE PROT. PS
0120712/2015 del 31-12-2015

Coerenze: FIUME BURANO E STRADA PROVINCIALE
FLAMINIA SUD

■ foglio 174 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe
seminativo di 4, superficie 4355, reddito agrario 9,00 €,
reddito dominicale 787,00 €, intestato a

• foglio 174 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe pasc
arb 2, superficie 2831, reddito agrario 0,73 €, reddito
dominicale 0,73 €, intestato a

• foglio 174 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe
INCOLT PRODUTT CL. U, superficie
5391, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 028 €,

intestato a • foglio 174 particella 303
(catasto terreni), superficie 0, intestato a

• foglio 174 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe
pasc cespug 3, superficie 66, reddito agrario 0,01 €, reddito
dominicale 0,01 €, intestato a

• foglio 174 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe
SEMINATIVO 3, superficie 260, reddito agrario 0,67 €,
reddito dominicale 0,67 €, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano
interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1993.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 5.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

VEDI FASCICOLO DELL' ESECUZIONE E RELAZIONE NOTARILE Ex art. 567-2° comma C.P.C. (NOTAIO ALESSIA OLIVADESE) depositata in cancelleria del tribunale dio Urbino il 15 marzo 2013

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA EDILIZIA CON CONCESSIONE EDILIZIA N. **22/1993**, intestata a [REDACTED], per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CONSOLIDAMENTO COPERTURA PORZIONE DI FABBRICATO AD USO TURISTICO RICETTIVO, presentata il 25/02/1993 con il n. 2747 di protocollo, rilasciata il 03/11/1993 con il n. 96 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

CONDONO EDILIZIO N. **24/1989**, intestata a [REDACTED], presentata il [REDACTED]



27/04/1989 con il n. 6027 di protocollo, rilasciata il 22/05/1989

Concessione Edilizia N. **82/1988**, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione alloggi a schiera a completamento del complesso turistico alberghiero "La Rocchetta", presentata il 18/11/1988 con il n. 17388 di protocollo, rilasciata il 05/12/1988 con il n. 17388 di protocollo

Condono Edilizio N. **1230/1986**, intestata a [REDACTED], presentata il 01/10/1986 con il n. 15966 di protocollo, rilasciata il 09/03/1988

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione adottato l'immobile ricade in zona D1 PRODUTTIVA TURISTICA. Norme tecniche di attuazione ed indici: INDICE DI FABBRICABILITA' 0,8 mc/mq

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

attualmente è stato effettuato l'aggiornamento catastale in quanto non corrispondeva allo stato dei luoghi

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: vedi relazione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: ● REGOLARIZZAZIONE PRATICHE EDILIZIE E DEMOLIZIONI OPERE NON SANABILI:

€ 10.200,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAGLI VIA FLAMINIA 21, FRAZIONE CAGLI

**RISTORANTE ,SALA DA BALLO E PALESTRA
DI CUI AL PUNTO A**

RISTORANTE ,SALA DA BALLO E PALESTRA a CAGLI
via Flaminia 21, frazione CAGLI [REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 135/2012



Promossa da:

Contro:

Quesiti posti :

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art. 567, comma 2, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti ed inidonei;
- 2) descriva, previo necessario accesso e dando compiuta rappresentazione fotografica sia degli ambienti interni che di quelli esterni ,l' immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, localita', via, numero civico, scala , piano,interno,caratteristiche interne ed esterne ,superficie in mq , confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene, della zona ove lo stesso è collocato, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione;
- 3) verifichi se l' immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza –previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi(per compenso e spese)provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;
- 4) accerti la conformita' tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformita':
 - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nel 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; 5) proceda – ove necessario e previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – ad eseguire le necessarie variazioni per l' aggiornamento del catasto provvedendo in caso di difformita' o mancanza di idonea planimetria del bene, la sua correzione o redazione ed all' accatastamento della unita' immobiliari non regolarmente accatastate;
- 6) indichi l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) indichi la conformita' o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno di dichiarazione di agibilita' e, 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 sanabile;



- 8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso alla loro formazione e precedendo, inoltre, previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) – all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;
- 9) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione, nonché gli eventuali conguagli in denaro; in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio a riguardo;
- 10) accerti se l'immobile sia libero o occupato ed in particolare:
- a) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
 - b) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione;
 - c) qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data eventualmente fissata per il rilascio o l'eventuale pendenza del giudizio per la liberazione del bene;
 - d) qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) accerti e indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali:
- a) vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità;
 - b) formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- 12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile, gli eventuali vincoli opponibili di cui ai punti 10) e 11) e gli eventuali costi di cui al punto 7);

Premessa: Io sottoscritto Geom. Cecchini Antonio, dopo aver esaminato gli atti di causa di aver preso visione di certificati, mappe e planimetrie catastali, mi sono recato all'ufficio Tecnico del Comune di Cagliari per accertare la situazione urbanistica dell'immobile. Previa comunicazione tramite lettera raccomandata ai proprietari esecutati Sigg.ri [REDACTED], sui tempi e le modalità del necessario sopralluogo presso l'immobile indicato sul fascicolo documenti consegnatomi dal tribunale, ho effettuato il



sopralluogo medesimo alla presenza del Sig. [REDACTED] eseguito, il giorno 30-4-2015. Essendo in possesso di planimetrie catastali degli immobili, ho verificato la non corrispondenza catastale, scattato foto e constatato che il bene è ubicato nel Comune di Cagli.

Risposte ai quesiti:

1) Ho verificato che la documentazione del fascicolo è completa.

2) Descrizione dell'immobile:

durante il sopralluogo del giorno 30-4-2015 ho visionato con rappresentazione fotografica tutti i locali interni e l'esterno dell'immobile pignorato che è sito nel Comune di Cagli PU Località Cagli distinto al CEU Foglio n. 174 mappale 302 sub 1 piano terra-primo seminterrato D/8 e sub 2 piano seminterrato cat. D/6 (prot. 6689 del 28-5-1987) NON corrispondenti allo stato dei luoghi. Quindi è stato eseguito il necessario aggiornamento al catasto con denuncia di variazione Pregeo in data 15-12-2015 prot. PS0114937 e successivo aggiornamento catastale (Docfa) in data 31/12/2015 prot. PS 0120712/2015, con identificazione dell'immobile Comune di Cagli PU Località Cagli via Flaminia n. 21 distinto al CEU Foglio n. 174 mappale 302 sub 4 cat. D/8, piano terra costituito da sala ristorante cucina, bagni, sala da ballo e ingresso; piano primo costituito da soffitta, vari ripostigli e w.c.; piano seminterrato costituito da cantina; sub. 5 cat. D/6 piano seminterrato, costituito da palestra, spogliatoi e w.c.; sub 3 scoperto comune.

Trattandosi di un immobile risalente agli anni 60', la struttura portante è tipica dei luoghi in muratura costituita da pietra locale. L'immobile è stato oggetto di diversi interventi e relative pratiche edilizie come segue: Condono edilizio n. 1230/1986; pratica edilizia n. 82/1988; pratica edilizia n. 24/1989; pratica edilizia n. 22/1993 Concessione Edilizia n. 96 del 03/11/1993 con inizio lavori 21-12-1993, ma si è rilevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune che le varie suddette pratiche risultano incomplete e quindi non hanno ottenuto la relativa agibilità.

Si fa inoltre rilevare che i progetti architettonici presentati all'Ufficio Tecnico con le varie pratiche edilizie suddette, non trovano corrispondenza sullo stato attuale dell'immobile, quindi allo stato attuale l'immobile risulta in alcune parti difformi come segue: al piano terra l'ingresso della sala da ballo (prospetto est) è stato demolito (foto n. 7) ed era accatastato quindi si è dovuta redigere la variazione catastale (pregeo e docfa); sul prospetto ovest al piano terra è stato realizzato un piccolo annesso a ridosso della scala

(foto "A") che un tempo collegava la cantina che è un'opera abusiva NON SANABILE in quanto l'immobile è sottoposto ai vincoli della Legge n. 1497/39, quindi l'annesso è da demolire; all'interno del fabbricato vi sono alcune difformità di alcuni muri divisorii dei vari locali, come si rileva dall'aggiornamento catastale, quindi SONO SANABILI con CILA art. 6 del REC del Comune di Cagli.

Le caratteristiche dell'intero fabbricato sono tipiche dei luoghi, con struttura portante mista, muratura esterna e interna con pilastri in c.a. con solai in latero cemento e lignei.



Internamente i locali sono stati intonacati e tinteggiati in parte e in parte in pietra faccia vista, il solaio di copertura in laterocemento con soprastante carta ardesiata; il manto di copertura in coppi.

I pavimenti sono in parte in cotto e in parte in grès ceramicato, i bagni in ceramica. Gli infissi sono in ferro con vetro semplice e (tapparelle in pvc nei bagni), le porte sono in legno e il portone di ingresso in ferro e vetro.

L'impianto di riscaldamento e fornitura di acqua calda sanitaria funziona con due caldaie a gas GPL con termoconvettori e stufe a pellet. L'impianto elettrico ha una potenza di 20 KW.

I paramenti esterni sono costituiti in parte da pietra a faccia vista e in parte intonacati e tinteggiati. L'immobile è isolato, con relativa corte.

I servizi offerti dalla zona sono molti in quanto l'immobile è ubicato a 0,5 km dal Centro Storico di Cagliari e ad un km dalle principali vie di comunicazione (Superstrada).

3) L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica quindi previa autorizzazione del

Giudice si è provveduto a redigerla risultando l'immobile in classe energetica lettera "A2". (ALLEGATO)

4) Tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento non si rilevano difformità. 5) L'immobile catastalmente è difforme dalle planimetrie del Catasto Edilizio Urbano quindi previa autorizzazione è stata redatta l'Avvenuta Denuncia di Variazione del bene in data 31-12-2015 prot. PS 0120712/2015. (ALLEGATO)

6) L'utilizzazione degli immobili prevista dallo strumento urbanistico comunale è di ricezione turistica; dal P.d.F. risulta destinata a zona produttiva di completamento D1 e terreno agricolo zona E del P.R.G.

7) Dalle documentazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari sull'immobile non risultano attestati di Agibilità come già enunciato al punto 2, vi sono varie difformità in violazione alla normativa urbanistico-edilizio; alcune sono SANABILI e alcune NON SANABILI da demolire come già suddetto.

8) E' possibile vendere i beni pignorati in un unico LOTTO.

9) Il bene pignorato non è divisibile in natura.

10) L'immobile pignorato non è occupato da nessuno e risulta, abbandonato da oltre 5 anni.

11) Vi sono vincoli storici artistici sul bene pignorato L. 1497/39 del 29-06-1939 e ambito di Tutela

Integrale

12) Il valore dell'immobile è stato determinato mediante stima analitica comparativa a quello di mercato dei fabbricati simili in zona e in base alle condizioni estrinseche ed intrinseche del fabbricato, decurtato degli oneri e spese tecniche per la concessione in sanatoria per l'abuso edilizio.

VALUTAZIONE IMMOBILI

DATI DEL P.d.F.

ZONA DI COMPLETAMENTO D1, superficie edificabile mq 6516

Indice di Fabbricabilità: 0.8 mc/mq



Volume edificabile 5212 mc
Volume fabbricato esistente 2752 mc
Volume rimanente per eventuali cubature =
mc 5212-2752= 2460 mc Mc 2460/IF 0,8
equivalente a 3.075 mq fabbricabili.
VALORE IMMOBILI
(Foglio 174 mapp 302 sub 3-4-5)
P.Seminterrato (palestra spogliatoi e cantina) =mq 195x € 310,00
al mq = 60.450,00 €
P.terra (ristorazione,sala da ballo,cucina)= mq 610x€ 800,00al mq
= 488.000,00 €
P.terra (loggia e portico) mq 95 x € 200,00 al mq = 19.000,00 €
P. primo (ripostigli wc) mq 161x €
600,00 al mq = 96.600,00 € P primo
(terrazzo) mq 36x € 200,00 al mq =
7.200,00 €
Terreno Edificabile residuo mq 3.075 x € 40,00 al mq = 123.000,00
€
Terreno Agricolo mq 23.139(tolti mq 6516 di area fabbricabile
meno mq 2855 del mappale 302 Ente Urbano)= 19.478 mq x 1,00€
al mq = 19.478,00 €
TOTALE VALORE DELL' INTERO LOTTO OGGETTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE €
813.728,00
Arrotondato a € 813.700,00

**SPESE PER LEGITTIMARE GLI IMMOBILI NON CONFORMI
ALLE LEGGI URBANISTICHE
VIGENTI**

(C.I.L.A. e pratiche edilizia) AL FINE DI OTTENERE L'
AGIBILITA' DELL' INTERO IMMOBILE € 7.000,00
PER LA DEMOLIZIONE DEL VOLUME SUL PROSPETTO
OVEST, costituito da muratura con blocchi in cemento e copertura
con lastre di fibrocemento con fibra di amianto (FOTO 'A') :
volume da demolire mt (2,7x9,85)xH media mt 2,425= 64 ,49 mc,
compreso lo smaltimento dell' amianto da parte di ditte
specializzate: a corpo €3.200,00

VALORE TOTALE IMMOBILI € 813.700,00-
(7000,00€+3.200,00€)= 803.500,00 €

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è
posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di VARIABILE VEDI
PLANIMETRIE CATASTALI. Identificazione catastale:

■ foglio 174 particella 302 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria
D/8, consistenza 0, rendita 3.938,00 Euro, indirizzo catastale:
via Flaminia Sud n. 21 , piano: S1-T-1, intestato a ■

■
■ derivante da
AGGIORNAMENTO CATASTALE PS0120712/2015 del
31-12-2015
Coerenze: FIUME BURANO E STRADA PROVINCIALE
FLAMINIA SUD



- foglio 174 particella 302 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/6, consistenza 0, rendita 378,05 Euro, indirizzo catastale: via Flaminia Sud, piano: S1 (seminterrato), intestato a [REDACTED], derivante da AGGIORNAMENTO CATASTALE PROT. PS 0120712/2015 del 31-12-2015
Coerenze: FIUME BURANO E STRADA PROVINCIALE FLAMINIA SUD
- foglio 174 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 4, superficie 4355, reddito agrario 9,00 €, reddito dominicale 787,00 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 174 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe pasc arb 2, superficie 2831, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,73 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 174 particella 38 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PRODUTT CL. U, superficie 5391, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 028 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 174 particella 303 (catasto terreni), superficie 0, intestato a [REDACTED]
- foglio 174 particella 172 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug 3, superficie 66, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 174 particella 173 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 260, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,67 €, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico di Cagliari). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: ADSL.

SERVIZI

cinema	buono	municipio	buono	ospedale	★★★★★
	buono	teatro	buono	vigili del	★★★★★
fuoco	buono	campo da calcio	buono		★★★★★
centro commerciale	buono	scuola elementare	buono		★★★★★
asilo nido	buono	farmacie	buono	scuola media	★★★★★
inferiore	buono	stadio	buono	supermercato	★★★★★
	buono				★★★★★



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 KM buono 
 autobus distante 100 mt 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: buono esposizione: 
 buono luminosità: buono 
 panoramicità: buono impianti tecnici: 
 nella media stato di manutenzione 
 generale: buono servizi: buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE CLASSE ENERGETICA A 2 (VEDI APE ALLEGATO)

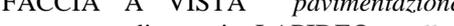
Delle Componenti Edilizie:

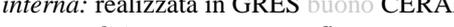
infissi esterni: FINESTRE realizzati in FERRO E nella media  VETRO SEMPLICE

infissi interni: PORTE INTERNE realizzati in al di sopra della media  legno tamburato

manto di copertura: realizzato in COPPI con nella media  coibentazione in NO

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni buono  pietrame con coibentazione in NO , il

rivestimento è realizzato in PIETRA  FACCIA A VISTA *pavimentazione* 

esterna: realizzata in LAPIDEO nella media *pavimentazione* 
interna: realizzata in GRES buono CERAMICATO

portone di ingresso: portone finestrato realizzato al di sopra della media  in legno massello

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in nella media  PVC

rivestimento interno: posto in TUTTI I LOCALI al di sopra della media  realizzato in MURI

INTONACATI E

TINTEGGIATI

rivestimento esterno: realizzato in PIETRA A al di sopra della media  VISTA

scale: ESTERNA con rivestimento in PIETRA al di sopra della media 

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(10/12/2015)



Domanda: POCA

Offerta: MOLTA

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 ANNO

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE IMMOBILI

DATI DEL P.d.F.

ZONA DI COMPLETAMENTO D1, superficie edificabile mq
6516

Indice di Fabbricabilità: 0.8 mc/mq

Volume edificabile 5212 mc

Volume fabbricato esistente 2752 mc

Volume rimanente per eventuali cubature =
mc 5212-2752= 2460 mc Mc 2460/IF 0,8
equivalente a 3.075 mq fabbricabili.

VALORE IMMOBILI

(Foglio 174 mapp 302 sub 3-4-5)

P.Seminterrato (palestra spogliatoi e cantina) =mq 195x € 310,00
al mq = 60.450,00 €

P.terra (ristorazione,sala da ballo,cucina)= mq 610x€ 800,00al mq
= 488.000,00 €

P.terra (loggia e portico) mq 95 x € 200,00 al mq = 19.000,00 €

P. primo (ripostigli wc) mq 161x € 600,00 al mq= 96.600,00 €

P primo (terrazzo) mq 36x € 200,00 al mq = 7.200,00 €

Terreno Edificabile residuo mq 3.075 x € 40,00 al mq = 123.000,00
€

Terreno Agricolo mq 23.139(tolti mq 6516 di area fabbricabile
meno mq 2855 del mappale 302 Ente Urbano)= 19.478 mq x 1,00€
al mq = 19.478,00 €

TOTALE VALORE DELL' INTERO LOTTO OGGETTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE €

813.728,00

Arrotondato a € 813.700,00

SPESE PER LEGITTIMARE GLI IMMOBILI NON CONFORMI
ALLE LEGGI URBANISTICHE

VIGENTI

(C.I.L.A. e pratiche edilizia) AL FINE DI OTTENERE L'
AGIBILITA' DELL' INTERO IMMOBILE € 7.000,00

PER LA DEMOLIZIONE DEL VOLUME SUL PROSPETTO
OVEST, costituito da muratura con blocchi in cemento e copertura
con lastre di fibrocemento con fibra di amianto (FOTO 'A') :
volume da demolire mt (2,7x9,85)xH media mt 2,425= 64 ,49 mc,
compreso lo smaltimento dell' amianto da parte di ditte
specializzate: a corpo €3.200,00

VALORE TOTALE IMMOBILI € 813.700,00-

(7000,00€+3.200,00€)= 803.500,00 €CALCOLO DEL

VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **813.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **813.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **813.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	RISTORANTE ,SALA				
A	DA BALLO E PALESTRA	0,00	0,00	813.700,00	813.700,00
				813.700,00	813.700,00
				€	€

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **10.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **803.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **803.500,00**

data 02/01/2016

il tecnico incaricato
ANTONIO
CECCHINI

