

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 271/2017

[REDACTED]

DEBITORI

[REDACTED]

CREDITORI

[REDACTED]

[REDACTED]

CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

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



Relazione Tecnica

1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto Roberto Angius [REDACTED]

[REDACTED], veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio in data 31/08/2020 dal Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] per la procedura esecutiva N.r.g.e.i. 271/2017, promossa da [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], con l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti.

2. QUESITI E RISPOSTE

1) Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

L'informativa per il debitore è stata spedita mediante PEC in data 07/09/2020 diretta al destinatario [REDACTED]

Identificativo messaggio opec292.20200907181648.27529.993.2.69@pec.aruba.it.

2a) 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;

La documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c. relativa agli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare è composta dal *Certificato Notarile* redatto dal Notaio [REDACTED] con sede in Cagliari (CA) redatto in data 09/08/2017.

Il certificato notarile è relativo ai seguenti beni:

Catasto	Foglio	Particella	subalterno	Cat.	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
NCEU	28	10080	1	B/5	U	899		789,30
NCEU	28	10080	10	B/5	U	967		849,00
NCEU	28	10080	11	B/5	U	1283		1.126,44
NCEU	28	10080	12	B/5	U	13395		11.760,50
NCEU	28	10080	13	B/5	U	1059		929,78



NCT	28	10080				14730		
NCT	28	4188						
NCEU	28	10080	2	B/5	U	863	297	757,70
NCEU	28	10080	3	B/5	U	2468	908	2166,85
NCEU	28	10080	4	B/5	U	2487	715	2183,54
NCEU	28	10080	5	B/5	U	1970	626	1729,62
NCEU	28	10080	6	B/5	U	1968	625	1727,86
NCEU	28	10080	7	B/5	U	3286	1092	2885,04
NCEU	28	10080	8	B/5	U	3474	946	3050,10
NCEU	28	10080	9	B/5	U	1595	443	1400,38
NCEU	28	10080	14	B/5	U	1192	357	1046,55
NCEU	28	10080	15	B/5	U	4277	951	3755,12
NCEU	28	10080	16	B/5	U	235	60	206,33

RISULTANZE CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento censiti nel catasto dei fabbricati del Comune di Carbonia intestati a [REDACTED]

[REDACTED] in piena proprietà sono i seguenti:

Catasto	Foglio	Particella	subalterno	Cat.	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
NCEU	28	10080	1	B/5	U	899		789,30
NCEU	28	10080	10	B/5	U	967		849,00
NCEU	28	10080	11	B/5	U	1283		1.126,44
NCEU	28	10080	12	B/5	U	13395		11.760,50
NCEU	28	10080	13	B/5	U	1059		929,78
NCT	28	10080				14730		

intestati a [REDACTED]

[REDACTED] in piena proprietà sono i seguenti

Catasto	Foglio	Particella	subalterno	Cat.	classe	consistenza	Sup. Cat.	rendita
NCEU	28	10080	2	B/5	U	863	297	757,70
NCEU	28	10080	3	B/5	U	2468	908	2166,85
NCEU	28	10080	4	B/5	U	2487	715	2183,54
NCEU	28	10080	5	B/5	U	1970	626	1729,62
NCEU	28	10080	6	B/5	U	1968	625	1727,86
NCEU	28	10080	7	B/5	U	3286	1092	2885,04
NCEU	28	10080	8	B/5	U	3474	946	3050,10
NCEU	28	10080	9	B/5	U	1595	443	1400,38
NCEU	28	10080	14	B/5	U	1192	357	1046,55
NCEU	28	10080	15	B/5	U	4277	951	3755,12
NCEU	28	10080	16	B/5	U	235	60	206,33

Detto *Certificato Notarile* è presente come 'Allegato B'.



2b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

Dal certificato notarile (Allegato B) al ventennio risultano al Foglio 28 particella 10080 i sub da 1 a 16 dei quali costituisce bene comune non censibile il sub. 17

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI CONTRO

- Decreto di sequestro conservativo trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare -Ufficio provinciale del territorio(ex Conservatoria dei registri Immobiliari) di Cagliari in data 5 dicembre 2016, col n°33847 del registro generale e col n°25662 del registro particolare, il decreto di sequestro conservativo, sino alla concorrenza di euro 400.000,00 emesso dal Tribunale di Cagliari in data 29 novembre 2016 col repertorio n°11316, al margine del quale risulta annotata in data 20 luglio 2017, col n°20835 del registro generale e col n°2365 del registro particolare, l'ordinanza di conferma emessa dal Tribunale di Cagliari in data 13 giugno 2017 a favore di: [REDACTED], contro [REDACTED], gravante su:

Catasto	Foglio	Particella	subalterno	Cat.	tipo	indirizzo	consistenza
NCEU	28	10080	1	B/5	Scuole e laboratori scientifici	Via Mazzini n°3 piano T	899
NCEU	28	10080	10	B/5	Scuole e laboratori scientifici	Via Mazzini n°3 piano T	967
NCEU	28	10080	11	B/5	Scuole e laboratori scientifici	Via Mazzini n°3 piano T	1283
NCEU	28	10080	12	B/5	Scuole e laboratori scientifici	Via Mazzini n°3 piano T	13395
NCEU	28	10080	13	B/5	Scuole e laboratori scientifici	Via Mazzini n°3 piano T	1059

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) di Cagliari in data 05 luglio 2017, col n°18999 del registro generale e col



n°14103 del registro particolare, il verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 26 giugno 2017 col repertorio n°3357/2017, per un credito di € 326.391,78 oltre interessi e spese occorse ed occorrente favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED]

Catasto	Foglio	Particella	subalterno	Cat.	tipo	indirizzo	consistenza
NCEU	28	10080	1	B/5	Scuole e laboratori scientifici	Via Mazzini n°3 piano T	899
NCEU	28	10080	10	B/5	Scuole e laboratori scientifici	Via Mazzini n°3 piano T	967
NCEU	28	10080	11	B/5	Scuole e laboratori scientifici	Via Mazzini n°3 piano T	1283
NCEU	28	10080	12	B/5	Scuole e laboratori scientifici	Via Mazzini n°3 piano T	13395
NCEU	28	10080	13	B/5	Scuole e laboratori scientifici	Via Mazzini n°3 piano T	1059
NCT	28	10080			Ente urbano		14730

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto nei registri dell'Agenzia delle entrate – Servizio Pubblicità immobiliare – ufficio Provinciale del territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) di Cagliari in data 07 agosto 2017, col n°23076 del registro generale e col repertorio n°17148 del registro particolare, notificato dall'ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 26 luglio 2017 col repertorio n°4235/2017, per un credito di € 326.391,78 oltre interessi e spese occorse ed occorrente a favore di [REDACTED],
[REDACTED],
contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante su:

Catasto	Foglio	Particella	subalterno	Cat.	classe	indirizzo	consistenza
NCEU	28	10080	2	B/5	U	Via Mazzini n°3 piano 1	863
NCEU	28	10080	3	B/5	U	Via Mazzini n°3 piano 2	2468
NCEU	28	10080	4	B/5	U	Via Mazzini n°3 piano T	2487
NCEU	28	10080	5	B/5	U	Via Mazzini n°3 piano 1	1970
NCEU	28	10080	6	B/5	U	Via Mazzini n°3 piano 2	1968
NCEU	28	10080	7	B/5	U	Via Mazzini n°3	3286



						piano T	
NCEU	28	10080	8	B/5	U	Via Mazzini n°3 piano 1	3474
NCEU	28	10080	9	B/5	U	Via Mazzini n°3 piano T	1595
NCEU	28	10080	14	B/5	U	Via Mazzini n°3 piano 1	1192
NCEU	28	10080	15	B/5	U	Via Mazzini n°3 piano T	4277
NCEU	28	10080	16	B/5	U	Via Mazzini n°3 piano T	235

ISCRIZIONI CONTRO

- Nessuna

OSSERVAZIONI

- Risulta iscritta ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 e D.Lgs46/99, per la complessiva somma di € 287.968,00, nei registri dell'agenzia delle Entrate – servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio provinciale del territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari in data 10 maggio 2007, col n°18948 del registro generale e col n°3427 del registro particolare a favore di: [REDACTED]

[REDACTED], contro

[REDACTED]

[REDACTED] (dante causa dell'attuale proprietaria) gravante su:

Catasto	Foglio	Particella	Tipo	Cat.	indirizzo	consistenza
NCT	28	110	Terreno			
NCT	28	115	Terreno			
NCEU	28	377/987	Fabbricato	B/5	Via Mazzini n°3 piano T	1252

2c) 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;

Allegato C' alla presente relazione.

2d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

QUADRO SINOTICO DELLA PROVENIENZA

- Al ventennio, il Centro di formazione professionale Don Vito Sguotti sito in Comune di Carbonia costituito da terreno con annessi fabbricati, il tutto distinto nel catasto dei terreni dello stesso comune nel foglio 28, con le particelle 110/d di ha 1.00.00 e 115 di are 47.30 e



nel catasto dei fabbricati dello stesso comune nel foglio 28, con le particelle 377 e 987, Via Giuseppe Mazzini n°3, piani terra e primo, categoria B/5, classe U, metri cubi 12.525, era di piena proprietà di: [REDACTED]

[REDACTED], in forza dell'atto di donazione ricevuta dal notaio [REDACTED], coadiutore temporaneo del notaio in Cagliari Dott.ssa [REDACTED] in data 29 dicembre 1978 col repertorio n°32042/15227, trascritti nei registri dell'Agenzia delle Entrate – servizio pubblicità immobiliare – Ufficio provinciale del territorio(ex Conservatoria dei registri immobiliari) di Cagliari in data 16 gennaio 1979, col n°10836 del registro generale e col n°939 del registro particolare e del successivo atto di accettazione di donazione a seguito di decreto autorizzativo ricevuto dal notaio in Roma Dott. [REDACTED] [REDACTED] in data 14 ottobre 1987 col repertorio n°8968, trascritto nei stessi registri immobiliari in data 23 ottobre 1987, col n°23744 del registro generale e col n°16339 del registro particolare.

- Dal [REDACTED] [REDACTED], l'intero corpo di fabbricato sito in Comune di Carbonia, Via Giuseppe Mazzini n°3, che costituisce l'Ex centro Don Vito Sguotti, censito nel catasto dei fabbricati dello stesso comune nel foglio 28, con le particelle 377 e 987, Via Giuseppe Mazzini n°3, piani terra e primo, categoria B/5 classe U, metri cubi 12.525, mentre nel catasto terreni la relativa area è distinta nel foglio 28, con le particelle 110/d di mq 10.000 e 115 di mq 4.730, con ogni aderenza e pertinenza, niente escluso od eccettuato, passò in piena proprietà a:

- [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di donazione ricevuto notaio in Cagliari Dott. [REDACTED] in data 18 dicembre 1989 col repertorio n°313235/32897 e del successivo atto di accettazione di donazione ricevuto dallo stesso notaio in data 22 novembre 1991 col repertorio n°317546/35766, trascritto nei registri dell'Agenzia delle Entrate – servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) di Cagliari in data 2 dicembre 1991, col n°27375 del registro generale e col n°18918 del registro particolare, rettificato con altra nota trascritta negli stessi registri immobiliari in data 26 marzo 1992, col n°7820 del registro generale e col n°5611 del registro particolare.

Si precisa che la donazione fu fatta alle seguenti particolari condizioni:

- Che l'immobile donato venga utilizzato per l'istruzione e la formazione professionale;
- Che l'Ente donatario si accollasse il mutuo esistente in favore della Sezione autonoma di credito Fondiario della banca nazionale del Lavoro contratto dall'Ente donante con atto Notaio [REDACTED] in data 29 gennaio 1988(annotato in data 7 febbraio 2000 col n°589 di R.P. di cancellazione totale).



- In seguito alle variazioni catastali per ampliamento in data 14 maggio 1986 n°116/C1 e per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni in data 17 novembre 2014 protocollo n°CA0225572, i terreni distinti nel catasto dei terreni del Comune di Carbonia nel foglio 287, con le particelle 4188 (110/d) di ha 1.00.00 e 115 di are 47.30 furono fuse e originarono l'ente urbano distinto con la particella 10080 di ha 1.47.30 (come dichiarato nel tipo mappale del 29 agosto 2014 protocollo n°CA01698090); le particelle 377 e 987 del foglio 28 del catasto fabbricati del Comune di Carbonia furono soppresse e variate con la particella 10080 subalterni da 1 a 16, dei quali costituisce bene comune non censibile (cortile) il subalterno 17.

Estratto dal *Certificato Notarile* (Allegato B):

2e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

L'esecutato è un Ente

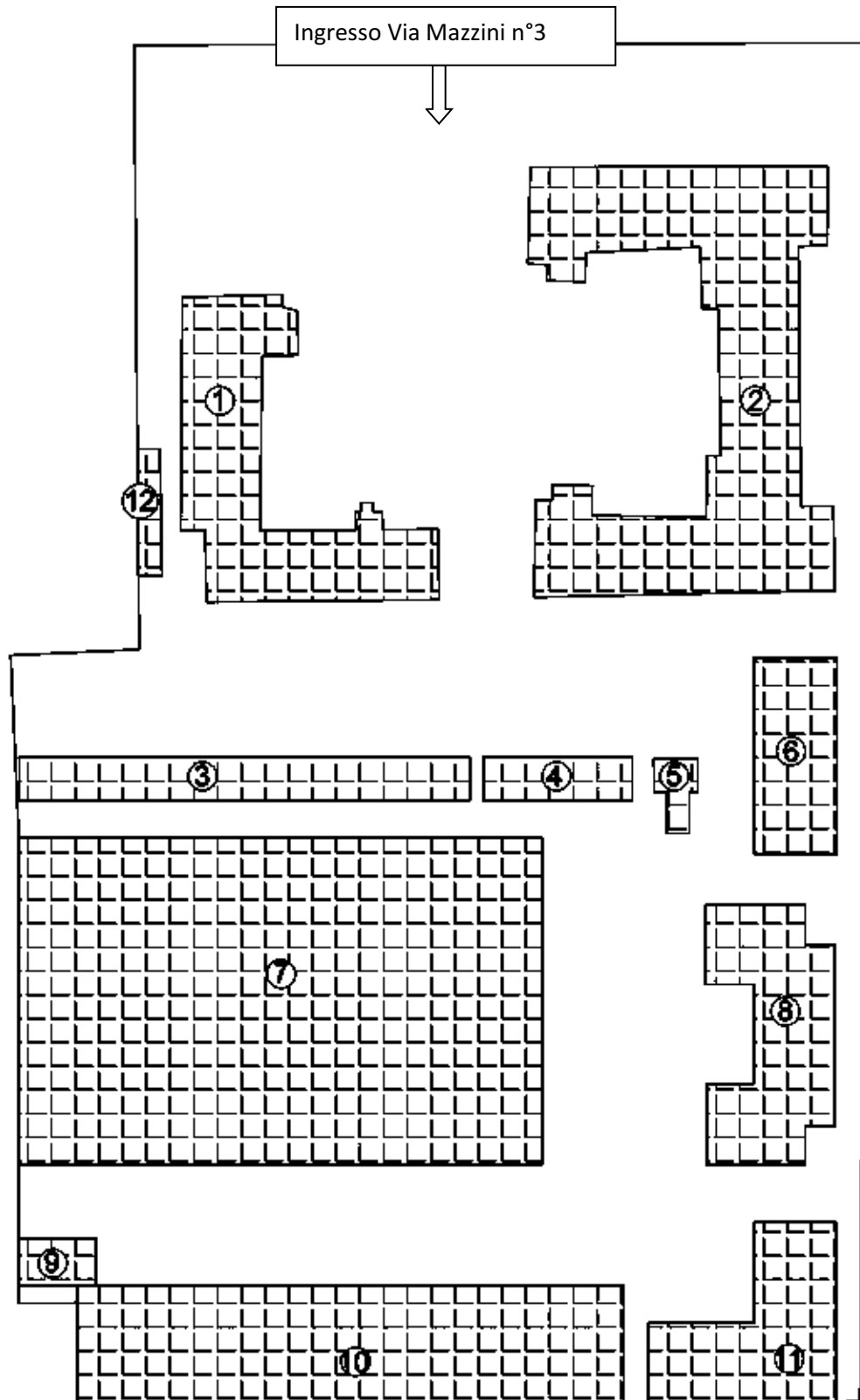
3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di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

In data 13/07/2021 alle ore 08.30 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione al seguito del quale è stato redatto il verbale di sopralluogo presente come 'Allegato G' alla presente relazione.

Gli immobili sono situati in Comune di Carbonia (SU) in via Giuseppe Mazzini n°3, all'interno di una vasta area con più unità immobiliari accatastate al fg. 28 mapp. 10028 con i sub. da 1 a 19

L'area su cui insistono i fabbricati confina con il fg. 28 mapp. 4564, 2416, 8185, 1960, 4291, 3137, 3016, 8448, 8447, 7902, 8902, 3768, 2804, 8147, 8146,8145.

Per meglio descrivere lo stato dei luoghi e l'individuazione dei singoli fabbricati si farà riferimento allo schema grafico seguente:





I fabbricati ricadono all'interno di un'area di circa 16.860mq, gli stessi sono collegati da camminamenti interni in parte asfaltati o pavimentati con piastrelle, all'interno dell'area sono presenti anche due campi sportivi da tennis realizzati con una pavimentazione in calcestruzzo ormai degradata.

I fabbricati sono disposti in maniera omogenea su tutto il lotto e sono così composti:

Fabbricato 1

Il fabbricato 1 è composto dai sub. 1-2-3-5-6-18-19,

piani: si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato con ingresso dal lato posteriore,

forma: la forma è regolare, due rettangoli posti perpendicolarmente ad "L".

struttura portante: la struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizio

finitura esterna: il fabbricato è intonacato e tinteggiato

copertura: la copertura è in laterocemento a doppia falda con le tegole

accessi: gli accessi avvengono da tre corpi scala esterni ed uno interno e da un ascensore.

Stato manutentivo esterno: Le condizioni generali sono medie in alcune zone vi è un deterioramento della pittura, alcuni pluviali sono mancanti degli ultimi metri con conseguente creazione di macchie di umido sulla parte sottostante.

Anche il corpo scala in calcestruzzo presenta delle zone deteriorate e le ringhiere in acciaio sono in parte arrugginite.

In aderenza è stato realizzato un locale delle dimensioni di circa 2metri x 3 metri destinato alla cabina di pressurizzazione per l'impianto antincendio, e una tettoia a protezione di una pompa frigorifera.

piano terra sub.1

distribuzione interna: Questa porzione di fabbricato è stata suddivisa in due parti indipendenti con ingressi separati. La parte posta a sinistra per chi guarda il fabbricato è composta da un vano, un ripostiglio ed un bagno, la parte a destra è composta da 4 vani e 4 bagni

Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti sono in gres, in alcune zone al di sopra è stata applicata una pavimentazione plastica, i bagni hanno pavimenti in gres e sono rivestiti con piastrelle

Infissi interni: le porte interne sono in legno.

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio

Stato manutentivo interno: nelle parti più prossime al pavimento sono presenti ampie tracce di umidità di risalita con relativo distacco di intonaco

piano primo sub.2

distribuzione interna: L'accesso avviene dal corpo scale esterne posto sulla sinistra per chi guarda il fabbricato, questa porzione di fabbricato è composta da dieci vani e due bagni

Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati



Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti sono in gres, i bagni sono rivestiti con piastrelle
Infissi interni: le porte interne sono in legno
Infissi esterni: Gli infissi esterni sono in legno ad eccezione di poche finestre in alluminio
Stato manutentivo interno: in prossimità di alcuni infissi vi sono state delle infiltrazioni che hanno creato muffa e distacco dell'intonaco

piano secondo sub.3

distribuzione interna: questa porzione di fabbricato è composta da quattordici uffici, cinque corpi bagno, due sale, e una grande sala polifunzionale
Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati
Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti sono in gres, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres
Infissi interni: le porte interne sono in legno ad eccezione di alcune porte tagliafuoco
Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio
Stato manutentivo interno: Le condizioni manutentive sono discrete, ad eccezione della necessità di manutenzione di alcuni infissi, e di alcune murature

piano terra sub.5

distribuzione interna: L'attuale destinazione è dormitorio ed è composto da 11 camere con bagno, un ripostiglio con bagni e un ricovero attrezzi
Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati
Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti sono in gres, i bagni sono rivestiti con piastrelle
Infissi interni: le porte interne sono in legno
Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio
Stato manutentivo interno: le condizioni sono sufficienti ad eccezione delle fortissime tracce di umidità in prossimità del pavimento

piano primo sub.6

distribuzione interna: L'attuale destinazione è dormitorio ed è composto da 11 camere con bagno, un ripostiglio con bagni e un ricovero attrezzi
Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati
Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti sono in gres, i bagni sono rivestiti con piastrelle
Infissi interni: le porte interne sono in legno
Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio
Stato manutentivo interno: le condizioni sono sufficienti ad eccezione della necessità di effettuare delle manutenzioni agli infissi.

piano seminterrato sub.19

distribuzione interna: L'accesso alla porzione di fabbricato avviene dal cortile lato SO, sia da una rampa carrabile che dalle porte finestre, gli ambienti di cui è composto sono i seguenti: tre ripostigli, due magazzini, uno spogliatoio un laboratorio cucina, un laboratorio bar
Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati



Pavimenti e rivestimenti: I pavimenti sono in gres, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres. Il laboratorio cucina è interamente rivestito in piastrelle fino all'altezza di 2 metri.

Infissi interni: le porte interne sono in legno.

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio, l'ingresso carrabile è chiuso con saracinesca metallica.

Stato manutentivo interno: Le condizioni generali sono sufficienti ad eccezione della presenza di umidità di risalita su quasi tutti i muri.

piano seminterrato sub.18

distribuzione interna: L'accesso avviene dal cortile lato SO, dalle porte finestre in facciata e dalla porta lato NO. Attualmente i locali sono destinati a cucina per la preparazione di cibi confezionati. Gli ambienti di cui è composto sono i seguenti: zona cottura, zona confezionamento e zona celle, zona lavaggio, magazzino, ufficio, 2 spogliatoi con bagno.

Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati.

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti sono in gres, i bagni sono rivestiti con piastrelle, tutte le zone interne sono rivestite con piastrelle.

Infissi interni: le porte interne sono in legno.

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio.

Stato manutentivo interno: le condizioni manutentive sono ottime.

Fabbricato 2

Il fabbricato 2 è composto dai sub. 7-8,

piani: si sviluppa su due piani fuori terra ed è situato come primo fabbricato sulla sinistra per chi entra dalla via Mazzini. Al piano terra è presente una cappella, mentre le restanti zone sono destinate a magazzino uffici, camere e aule, al primo piano ad eccezione della cappella, gli ambienti sono della medesima tipologia.

forma: Il fabbricato è regolare a forma di "C".

struttura portante: la struttura portante è in muratura.

finitura esterna: I muri sono intonacati e tinteggiati.

accessi: L'accesso al primo piano avviene da tre scale esterne che convergono su un balcone comune.

Stato manutentivo esterno: Esternamente le condizioni generali sono scarse, in alcune zone la pittura è deteriorata e nella parte superiore del fabbricato, dei cornicioni a causa di infiltrazioni dalla copertura presentano distacchi di intonaco e copriferro.

piano terra sub.7

distribuzione interna: Alla cappella si accede da una porta posta sul lato NO, in adiacenza alla cappella con ingresso indipendente vi è una zona destinata a magazzini ed uffici con un bagno. Proseguendo sempre in senso orario si accede sempre da un ingresso indipendente ad una zona dotata di due aule, segreteria e servizi, di seguito ognuna con ingresso indipendente vi sono un'aula, un magazzino e un laboratorio.



Il magazzino è collegato anche all'ufficio retrostante dotato di bagno. Nel lato SO vi sono due zone distinte con singolo accesso, una composta da due uffici e bagno, ed una da due uffici, due camere e bagno.

Dalla parte posteriore del fabbricato oltre ad accedere anche a dei locali con accesso dal fronte, si accede ad un grande magazzino dotato di bagno e ad altri magazzini e ripostigli, in parte non riportati nella planimetria catastale.

Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti sono in gres, i bagni sono rivestiti con piastrelle

Infissi interni: le porte interne sono in legno

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio

Stato manutentivo interno: Lo stato manutentivo è sufficiente, nelle parti più prossime al pavimento presenta molte tracce di umidità di risalita con relativo distacco di intonaco.

piano primo sub.8

distribuzione interna: Il primo piano è suddiviso in due macro-zone separate da una porta tagliafuoco, nella prima zona con accesso dalla scala posta più a sud, vi sono quattro camere ed un bagno, mentre la restante zona accessibile dalle altre due scale è composta da quattro magazzini, quattro aule, una sala, tre blocchi bagni e due terrazze.

Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti sono in gres, i bagni sono rivestiti con piastrelle

Infissi interni: le porte interne sono in legno

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio

controsoffitto: il controsoffitto è realizzato in quadri di fibra minerale

Stato manutentivo interno: lo stato generale è generalmente sufficiente ad eccezione di alcune zone che presentano tracce di copiose infiltrazioni dal tetto, che hanno rovinato il controsoffitto e le murature ad esse prossime.

Fabbricati 3-4

I fabbricati 3-4 hanno un unico sub. 9, anche se separati formano comunque un unico blocco.

piani: si sviluppa su 1 piano fuori terra con ingressi posti frontalmente

forma: la forma è regolare, due rettangoli posti in successione separati da una scalinata.

struttura portante: la struttura portante è in muratura

finitura esterna: il fabbricato è intonacato e tinteggiato

copertura: la copertura è in pannelli sandwich

accessi: gli accessi avvengono da porte poste sul lato lungo del fabbricato.

Stato manutentivo esterno: Le condizioni generali sono scarse in alcune zone vi è un deterioramento della pittura e degli intonaci, a causa di forte umidità di risalita, alcune grondaie sono arrugginite e hanno causato infiltrazioni di acqua.



distribuzione interna: Il fabbricato 3 è composto da 7 unità indipendenti tutte con accesso autonomo e sono rispettivamente composte da, sala quadri elettrici, magazzino, bagni, e tre magazzini, mentre il fabbricato 4 è composto da un solo magazzino.

Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti sono in gres, i bagni hanno pavimenti in gres e sono rivestiti con piastrelle

Infissi interni: le porte interne sono in legno.

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio

Stato manutentivo interno: nelle parti più prossime al pavimento sono presenti ampie tracce di umidità di risalita con relativo distacco di intonaco e nella parte alta sono presenti infiltrazioni dalla copertura

Fabbricato 5

Il fabbricato 5 ha il medesimo sub.9 dei fabbricato 3 e 4 ed è unito al 4 da una tettoia in lamiera.

piani: si sviluppa su 1 piano fuori terra con l'ingresso posto lateralmente

forma: la forma è a "T"

struttura portante: la struttura portante è in muratura

finitura esterna: il fabbricato è intonacato e tinteggiato

copertura: la copertura è in laterocemento

accessi: l'accesso avviene da una porta posta lateralmente.

Stato manutentivo esterno: Le condizioni generali sono scarse l'intonaco e la pittura sono degradati e con presenza di muffa.

distribuzione interna: unico vano per centrale termica.

Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati

Pavimenti e rivestimenti: il pavimento è in cemento

Infissi interni: non sono presenti porte

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in acciaio

Stato manutentivo interno: il soffitto è totalmente degradato, le pignatte sono rotte e i ferri dei travetti in vista l'intonaco è staccato in più punti e sono presenti tracce di infiltrazioni

Fabbricato 6

Il fabbricato 1 è composto dai sub.10

piani: Si sviluppa su un piano fuori terra

forma: la forma è rettangolare

struttura portante: la struttura portante è in muratura

finitura esterna: mattoncini faccia vista

copertura: struttura in acciaio con pannelli sandwich

accessi: l'accesso è posto frontalmente .

Stato manutentivo esterno: le condizioni esterne sono discrete

distribuzione interna: all'interno vi sono due laboratori 3 uffici, e un corpo bagni



Finiture interne: : I muri sono intonacati, tinteggiati ed è presente un controsoffitto in fibra minerale

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti sono in marmettone ad eccezione dei bagni con piastrelle in gres sia nel pavimento che per il rivestimento

Infissi interni: le porte interne sono in legno ad eccezione del portoncino blindato che separa i tre uffici dalla zona bagni e lavoratori .

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio

Stato manutentivo interno: le condizioni sono discrete ad eccezione di tracce di infiltrazioni dal soffitto e umidità di risalita, il controsoffitto è da ripristinare in alcune zone.

Fabbricato 7

Il fabbricato è composto dal sub. 12, ed è un capannone diviso in varie zone destinate alle varie attività formative tutte comunicanti tra loro e con i servizi in comune

piani: si sviluppa su un piano fuori terra

forma: Il fabbricato è regolare a forma rettangolare

struttura portante: la struttura portante è con pilastri in calcestruzzo, la copertura è composta da una struttura portante in calcestruzzo con travi reticolari e pannelli in cemento ed è composta da due campate. Le tamponature son in laterizio

finitura esterna: I muri sono intonacati e tinteggiati

accessi: L'accesso avviene su più lati attraverso ampi portoni finestrati.

Stato manutentivo esterno: Esternamente le condizioni generali sono scarse, in alcune zone la pittura e gli intonaci sono deteriorati e nella parte superiore del fabbricato, vi sono tracce di infiltrazioni di acqua, soprattutto nelle zone in cui appaiono staccate le scossaline

distribuzione interna: Internamente il fabbricato è diviso in 10 laboratori distinti, due sono separati dal resto del fabbricato con una muratura in laterizio terra-tetto, mentre le altre zone sono separate tra loro con pareti basse realizzate in cartongesso e ed alcune in legno e acciaio.

Finiture interne: Le pareti sono intonacate e tinteggiate

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti interni son in piastrelle su tutto il capannone, anche i servizi sono pavimentati e rivestiti con piastrelle

Infissi interni: le porte interne sono in legno

Infissi esterni: Gli infissi esterni sono in alluminio

Stato manutentivo interno: le condizioni sono mediocri in quanto in molte zone il pavimento è danneggiato, come anche gli intonaci e le pitture. Nelle parti alte sono presenti molte infiltrazioni, e alcuni infissi sono danneggiati

Fabbricato 8

Il fabbricato è composto dal sub. 11, ed è un fabbricato destinato ad aule

piani: si sviluppa su un piano fuori terra

forma: Il fabbricato è regolare a forma di "C"

struttura portante: la struttura portante è in muratura e la copertura è realizzata con pannelli sandwich



finitura esterna: I muri sono in mattoncini faccia vista

accessi: L'accesso avviene sul fronte.

Stato manutentivo esterno: Esternamente le condizioni generali sono discrete ad eccezione della copertura in pannelli sandwich che risulta arrugginita nella parte terminale, e delle grondaie fuori sede in alcune zone.

distribuzione interna: Internamente il fabbricato è diviso in 6 aule e due corpi bagno

Finiture interne: Le pareti sono intonacate e tinteggiate

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti interni sono in marmettone, ad eccezione dei bagni pavimentati e rivestiti con piastrelle in gres

Infissi interni: le porte interne sono in legno

Infissi esterni: Gli infissi esterni sono in alluminio

Stato manutentivo interno: le condizioni sono mediocri in quanto in tutte le zone la pavimentazione presenta delle efflorescenze dovute all'umidità, le pareti hanno tracce di umidità di risalita il controsoffitto è danneggiato in diverse zone, e sono presenti infiltrazioni di acqua dalla copertura

Fabbricato 9

Il fabbricato è composto dal sub. 16, è un fabbricato destinato a magazzino composto da un unico ambiente

piani: si sviluppa su un piano fuori terra

forma: Il fabbricato è rettangolare

struttura portante: la struttura portante è in muratura e la copertura è in laterocemento con tegole

finitura esterna: I muri sono intonacati e tinteggiati

accessi: L'accesso avviene sul fronte.

Stato manutentivo esterno: Esternamente le condizioni generali sono mediocri, sono presenti diverse filature sul muro, tracce di umidità e distacco di intonaci nella parte alta

distribuzione interna: il fabbricato è composto da un solo vano

Finiture interne: Le pareti sono intonacate e tinteggiate

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti interni sono in gres

Infissi interni: non sono presenti

Infissi esterni: Gli infissi esterni sono in alluminio

Stato manutentivo interno: le condizioni sono mediocri in quanto in tutte le zone sono presenti tracce di infiltrazioni dalla copertura e tracce di umidità di risalita nella parte bassa

Fabbricato 10

Il fabbricato è composto dal sub. 15, ed è un capannone suddiviso in 4 ambienti

piani: si sviluppa su un piano fuori terra

forma: Il fabbricato è rettangolare

struttura portante: la struttura portante è con pilastri in calcestruzzo, la copertura è composta da una struttura portante in calcestruzzo con travi reticolari e pannelli in cemento. Le tamponature sono in laterizio



finitura esterna: I muri sono intonacati e tinteggiati

accessi: L'accesso avviene da portoni posti sul lato lungo del fabbricato.

Stato manutentivo esterno: Esternamente le condizioni generali sono mediocri, in quanto sono presenti diverse tracce di infiltrazioni e l'intonaco è distaccato in varie zone

Distribuzione interna: il fabbricato è composto da quattro ambiente separati con ingresso autonomo separati da pareti in cartongesso. Due ambienti sono destinati a laboratorio uno a magazzino ed un altro a palestra dotato di servizi igienici

Finiture interne: Le pareti sono intonacate e tinteggiate

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti interni sono in gres come i pavimenti e i rivestimenti dei bagni

Infissi interni: sono in legno

Infissi esterni: Gli infissi esterni sono in alluminio ad eccezione di un portone per l'accesso alla palestra in acciaio

Stato manutentivo interno: le condizioni sono mediocri in quanto in tutte le zone sono presenti tracce di infiltrazioni dalla copertura e tracce di umidità di risalita nella parte bassa con ampi distacchi di intonaco e deterioramento della pittura.

Fabbricato 11

Il fabbricato 1 è composto dai sub. 13 e 14,

piani: si sviluppa su due piani fuori terra

forma: la forma è regolare ad "L".

struttura portante: la struttura portante è in muratura

finitura esterna: mattoni faccia vista

copertura: la copertura è in pannelli sandwich

accessi: l'accesso al pianoterra è dalla porta posta al di sotto del pianerottolo, mentre al piano primo si accede dalla scala esterna.

Stato manutentivo esterno: Le condizioni generali sono medie in alcune zone come il pianerottolo della scala esterna il calcestruzzo ha dei punti in cui risulta distaccato il copriferro.

piano terra sub.13

distribuzione interna: Questa porzione di fabbricato è stata suddivisa in 5 aule 1 ufficio e 2 corpi bagno

Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti sono in gres, i bagni hanno pavimenti in gres e sono rivestiti con piastrelle in gres

Infissi interni: le porte interne sono in legno.

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio

Stato manutentivo interno: nelle parti più prossime al pavimento sono presenti ampie tracce di umidità di risalita con relativo distacco di intonaco, in tutta la pavimentazione sono presenti efflorescenze dovute all'umidità



piano terra sub.14

distribuzione interna: Questa porzione di fabbricato è stata suddivisa in 5 aule 1 ufficio e 2 corpi bagno

Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti sono in marmettone, i bagni hanno pavimenti in gres e sono rivestiti con piastrelle in gres

Infissi interni: le porte interne sono in legno.

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio

Stato manutentivo interno: nelle pareti sono presenti ampie tracce di infiltrazioni e l'intonaco è deteriorato in più punti. Il controsoffitto è danneggiato dalle infiltrazioni in diverse zone.

Fabbricato 12

Il fabbricato 12 non è accatastato ed è composto da 4 zone indipendenti ognuna con il proprio ingresso.

piani: si sviluppa su un piano fuori terra

forma: la forma è rettangolare

struttura portante: la struttura portante è in muratura

finitura esterna: intonaco e pittura

copertura: la copertura è in laterocemento e tegole coppi

accessi: l'accesso è indipendente per ogni ambiente

Stato manutentivo esterno: Le condizioni generali ottime

distribuzione interna: il primo ambiente è destinato a magazzino, il secondo e il terzo sono uffici dotati ciascuno di un bagno e il quarto è un locale caldaia

Finiture interne: I muri sono intonacati e tinteggiati

Pavimenti e rivestimenti: i pavimenti sono in gres, i bagni hanno pavimenti in gres e sono rivestiti con piastrelle in gres

Infissi interni: le porte interne sono in legno.

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio

Stato manutentivo interno: le condizioni sono ottime

Campi da tennis

I campi da tennis sono in pessime condizioni ed inutilizzabili, il fondo è danneggiato le recinzioni mancanti in vari punti

Antenna

All'interno del lotto è presente una grossa antenna attualmente in funzione



S.I.L.	Superficie interna lorda
S.E.L.	Superficie esterna lorda

Fabbricato n°	S.I.L.	S.E.L.	Sub.	S.I.L.	S.E.L.
1	3271,65	3538,3	1	252,62	284,6
			2	249,62	295,9
			3	851,34	909,68
			5	593,08	623,58
			6	591,63	624,3
			18	366,96	395,4
			19	366,4	404,84
2	1911,62	2142,552	7	1080,5	1211,32
			8	831,12	931,232
3	232,91	288,86	9	325,26	408,52
4	73,78	93,06			
5	18,57	26,6			
6	232,54	246,32	10	232,54	246,32
8	368,31	400,44	11	368,31	400,44
7	2633,08	2676,24	12	2633,08	2676,24
11	661,51	712,9	13	333,45	357,83
			14	328,06	355,07
10	918,82	950,55	15	918,82	950,55
9	53,76	59,42	16	53,76	59,42
12	87,45	103,51	NA	87,45	103,51
Totale	10464	11238,752		10464	11238,75

Superficie lotto	16860 mq
Superficie non edificata	9814 mq
Superficie edificata	7053 mq



4) 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;

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono corrispondenti, ad eccezione dei fabbricati o delle parti di fabbricato non accatastate e abusive

5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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 semplici difformità;

Sono presenti fabbricati non accatastati ma abusivi.

Alcune planimetrie sono difformi rispetto allo stato di fatto.

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 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 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

Gli immobili ricadono all'interno della zona PUC **SOTTOZONA S1** Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo. In tale zona è vietata l'edificazione a scopo residenziale, fatta eccezione per quelle unità abitative direttamente collegate alla attività scolastica in funzione di sorveglianza e custodia. Sarà consentito, oltre alla manutenzione ed al risanamento conservativo degli edifici esistenti, il loro ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione.



Nel PPR ricade all'interno 06 Carbonia e Isole sulcitane / Ambito di Paesaggio - 06 Carbonia e Isole sulcitane Aree Organizzazione Mineraria / Aree Organizzazione Minerari, inoltre ricade nel Parco Geominerario Ambientale e Storico / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01.

Essendo un gruppo di fabbricati destinato alla formazione professionale anche gli uffici presenti sono funzionali all'attività stessa, come i capannoni e i laboratori.

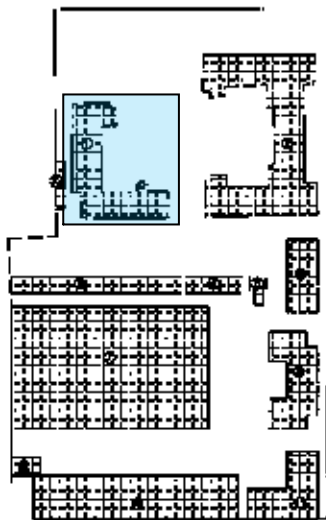
Le zone S1 nell'intero comune di Carbonia devono essere pari a 4,5mq/abitante.

Le nuove costruzioni in tale zona oltre a dover rispettare i limiti imposti dalle NDA del PUC devono comunque essere approvate dal Comune in base ai bilanci urbanistici da analizzare specificatamente, attualmente da un colloquio avuto con il tecnico comunale non è stato possibile definire la precisa possibilità di poter sanare le volumetrie non conformi pertanto nelle stime si è considerata la loro demolizione, mentre per gli abusi non inerenti ad aumenti volumetrici si è stimato il costo per l'accertamento di conformità.

In data 26/03/1986 con protocollo 6424 è stata presentata istanza di condono per degli abusi realizzati ad oggi non risulta però essere stata rilasciata nessuna concessione in sanatoria, la copia estratta dall'accesso agli atti manca di alcuni elaborati grafici.

Negli anni successivi sono stati presentati ed approvati diversi progetti su tutti gli immobili che in parte hanno sanato degli abusi oggetto della richiesta di sanatoria

FABBRICATO 1



Il titolo edilizio originario del fabbricato 1 non è stato reperito, ma già dal rilascio della concessione edilizia del 30/12/1966 relativa al fabbricato 7, nella planimetria generale era indicato il fabbricato 1 almeno come sagoma, in seguito dalla concessione edilizia n°106/86 del 09/09/1986 si evince che il

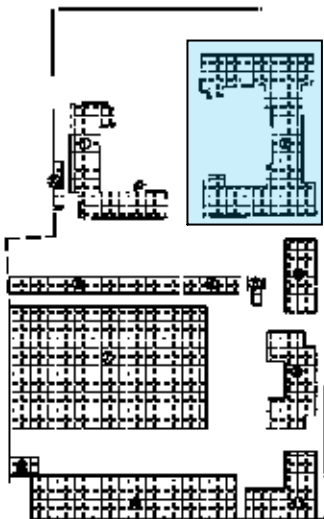


fabbricato era stato precedentemente demolito. La concessione è relativa alla costruzione del lato sud per due piani, in seguito sono state rilasciate le autorizzazioni del 24/07/1989 per la sostituzione del tetto a falde con un tetto piano, la concessione 315/90 del 14/01/1991 per ampliamento e sopraelevazione, la concessione 95/95 del 27/04/1995 per modifiche interne e realizzazione dell'ascensore e l'autorizzazione edilizia n°314 del 17/11/2003 per cambio di destinazione d'uso.

Parte degli elaborati progettuali estratti dall'accesso agli atti sono mancanti, da quelli presenti si evince la presenza di alcune difformità sanabili con accertamento di conformità.

Gli abusi consistono in diversa distribuzione degli spazi esterni, delle aperture e la realizzazione di due vani tecnici

FABBRICATO 2

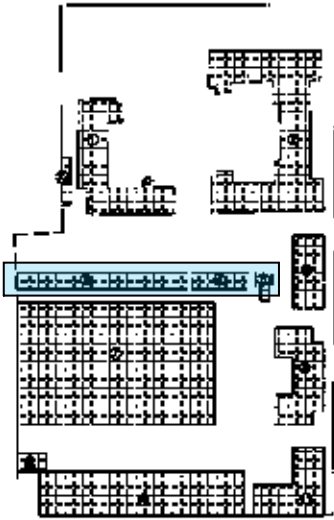


Il titolo edilizio originario del fabbricato 1 non è stato reperito, ma già dal rilascio della concessione edilizia del 30/12/1966 relativa al fabbricato 7, nella planimetria generale era indicato il fabbricato 2 almeno come sagoma, in seguito sono state rilasciate due autorizzazioni in data 18/03/1987 una per l'apertura di una porta in cui è rappresentato il fabbricato e una per la modifica dei servizi igienici, concessione 401/89 del 29/11/1989 per modifica copertura e modifica finestre, concessione 117/92 del 08/04/1992 per la realizzazione di un bagno e una finestra, autorizzazione edilizia in sanatoria n°262/98 del 14/10/1998 per diversa distribuzione interna

Gli abusi consistono in diversa distribuzione degli spazi esterni, delle aperture e nell'ampliamento dei locali posti sul retro del fabbricato. Principalmente le difformità interne sono relative alla realizzazione di tramezzature al fine di realizzare zone indipendenti.



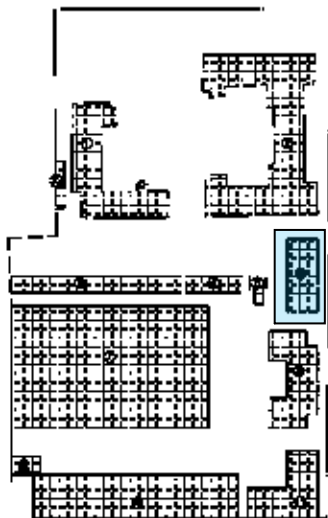
FABBRICATI 3-4-5



I fabbricati 3-4-5 sono stati edificati in forza della licenza edilizia n°15/12 del 07/08/1969 rilasciata dal comune di Carbonia

Il fabbricato 3 è difforme dallo stato approvato in quanto è stato prolungato con una nuova costruzione delle dimensioni di 17.20m x 5.20m, inoltre internamente è stato frazionato in 3 magazzini separati

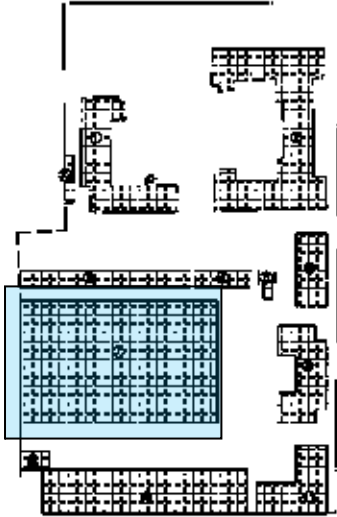
FABBRICATO 6





Il fabbricato 6 è stato edificato in forza della licenza edilizia n°15/12 del 07/08/1969 rilasciata dal comune di Carbonia, in questo progetto era previsto un capannone con unico ambiente, in seguito con la licenza edilizia 192/74 del 07/06/1974 è stato modificato ed è conforme allo stato attuale

FABBRICATO 7



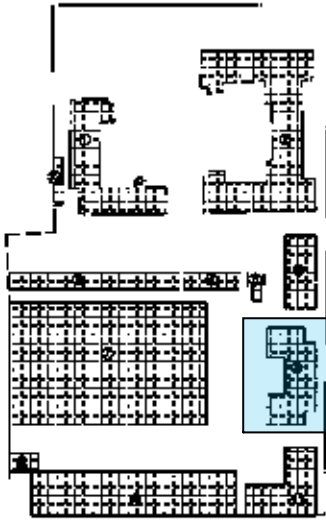
Il fabbricato 7 è stato edificato in forza di due autorizzazioni edilizie la prima rilasciata dal comune di Carbonia in data 30/12/1966 e la seconda per un ampliamento il rilasciata con licenza edilizia n°17/19 del 06/11/1969.

Per la pratica di ampliamento non è stata trovata in comune la pratica, ma si è potuto ugualmente risalire alla stessa in quanto nella licenza edilizia 192/74 del 07/06/1974 è riportato il progetto di ampliamento con i relativi estremi.

Le difformità rilevate sono relative alla diversa distribuzione interna e alla diversa distribuzione delle aperture



FABBRICATO 8



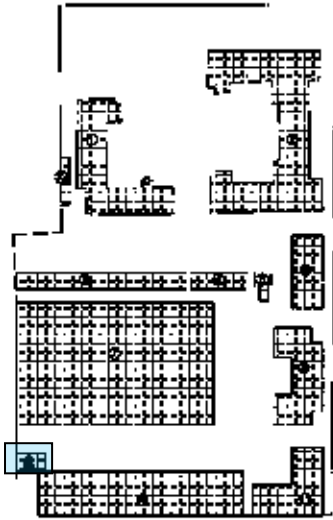
Il fabbricato 8 è stato edificato in forza della autorizzazione edilizia rilasciata dal comune di Carbonia in data 30/12/1966.

In seguito è stata rilasciata una licenza edilizia 192/74 del 07/06/1974 al fine di regolarizzare diversi fabbricati realizzati in difformità al progetto approvato, tra cui il fabbricato in oggetto della licenza), in quanto era stato realizzato in difformità alla prima autorizzazione creando due blocchi bagno delle dimensioni ciascuno di circa 5.00m x 3.85m, pari ad una superficie ciascuno di 19,25mq, realizzati in ampliamento rispetto alla progetto approvato, una diversa distribuzione interna consistente nella mancata realizzazione dei corridoi di ingresso e il posizionamento degli ingressi nella zona centrale, e nel diverso posizionamento degli infissi esterni.

l'immobile è urbanisticamente conforme

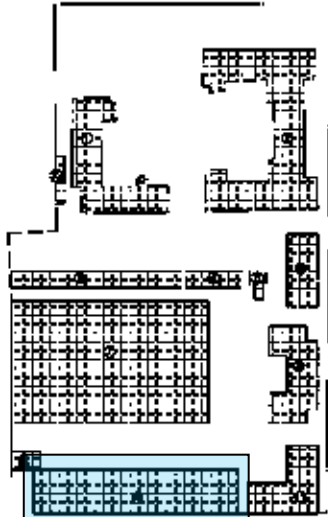


FABBRICATO 9



Il fabbricato 9 risulta abusivo in quanto non è stata reperita alcun progetto e titolo edilizio.

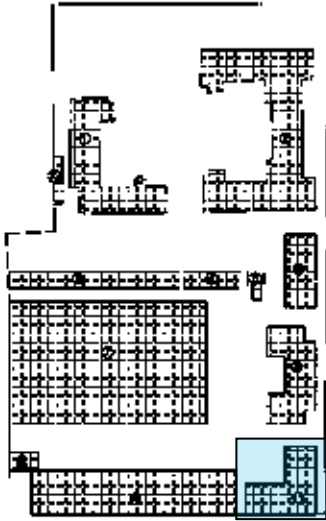
FABBRICATO 10



Con la licenza edilizia 192/74 del 07/06/1974 è stata autorizzata la realizzazione del fabbricato. Attualmente il fabbricato è difforme dalle concessioni rilasciate a causa di una diversa distribuzione interna.

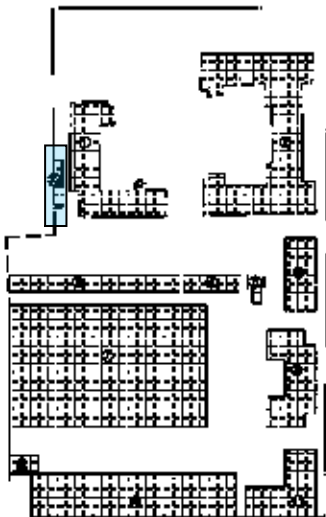


FABBRICATO 11



Con la licenza edilizia 192/74 del 07/06/1974 è stata autorizzata la realizzazione del fabbricato, con successiva concessione edilizia n°230/81 del 10/12/1981 è stato autorizzato l'ampliamento. Attualmente il fabbricato è difforme dalle concessioni rilasciate a causa di una diversa distribuzione interna.

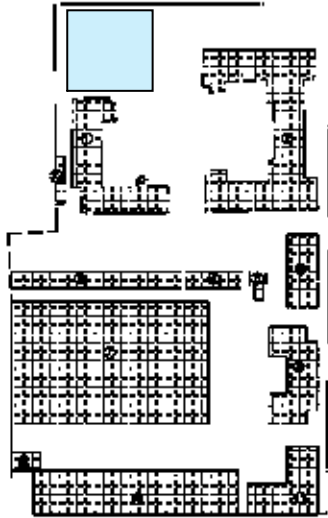
FABBRICATO 12



Il fabbricato 12 risulta abusivo in quanto non è stato reperito alcun progetto e titolo edilizio.

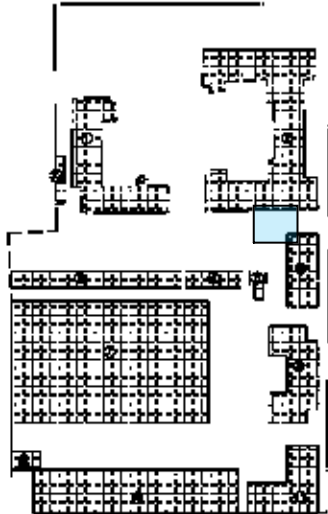


CAMPI DA TENNIS



Sono stati realizzati due campi da tennis privi di titolo edilizio

ANTENNA



L'antenna installata è priva di titolo edilizio



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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Potenzialmente i beni pignorati potrebbero essere venduti in lotti separati, ma essendo allo stato attuale non conformi urbanisticamente non è possibile procedere con un progetto per frazionamento e non è pertanto possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

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;

Gli immobili sono pignorati per intero.

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

Gli immobili pignorati al momento del sopralluogo risultavano liberi.

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 appartiene ad un ente.

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

Non risultano insistere sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, ma esiste un vincolo di destinazione imposto dall'atto di donazione. "che l'immobile donato venga utilizzato per l'istruzione e la formazione professionale"

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

In linea di principio un bene ha tanti valori quanti sono gli scopi che determinano la richiesta di una sua valutazione. Lo scopo di tale valutazione è quello di determinare per l'immobile il Valore di mercato.

La formulazione quantitativa della Valutazione avviene attraverso i Procedimenti di stima, che in Italia sono classificati in due tipi: Procedimenti di stima sintetici (o diretti) e procedimenti di stima analitici (per capitalizzazione).

Il procedimento di stima che verrà adottato sarà del tipo sintetico, composto principalmente dal procedimento di tipo monoparametrico e dal market approach. Il procedimento di stima di tipo monoparametrico, basato sull'impiego di un solo parametro (principalmente il mq) preso come termine di paragone, viene messo in un rapporto di proporzionalità diretta con il Valore di mercato cercato, l'utilizzo di tale metodo è spesso dettato dalla carenza di informazioni sulle compravendite immobiliari, pertanto al Valore che si ricava, vengono apportate delle modifiche attraverso l'impiego di parametri correttivi. Tale metodo può essere usato sfruttando il prezzo unitario fornito dalla banca dati OMI o da altre fonti che forniscono il valore medio al metro quadro.

Il market, approach al contrario della stima monoparametrica, prende in considerazione più caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti, esposizione, etc.), e fornisce dei valori scaturi da valutazioni soggettive, ma necessita di maggiori informazioni sul mercato che si va ad analizzare.

Per la determinazione del valore dell'immobile si utilizzerà il metodo monoparametrico in quanto l'immobile oggetto della stima presenta delle caratteristiche ordinarie che non richiedono particolari accorgimenti per la valutazione, per una maggiore cura si farà riferimento ai dati ricavati dalla banca dati OMI o dal prezzo medio indicato da altri portali indipendenti di vendite immobiliari.

Gli immobili oggetto della stima ricadono all'interno della Zona urbanistica del PUC nella sottozona SOTTOZONA S1 Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo. In tale zona è vietata l'edificazione a scopo residenziale, fatta eccezione per quelle unità abitative direttamente collegate alla attività scolastica in funzione di sorveglianza e custodia. Sarà consentito, oltre alla manutenzione ed al risanamento conservativo degli edifici esistenti, il loro ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione.

La valutazione verrà realizzata alla luce dell'attuale destinazione urbanistica.

Considerata la destinazione d'uso degli immobili non è possibile procedere alla stima utilizzando i classici metodi di comparazione del bene con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto, in quanto i beni analoghi non hanno un proprio mercato immobiliare.

In condizioni di mercato libero il valore di un immobile è calcolato con la formula $V=V_t+(K+P)$

V_t =Valore del terreno

K =costo di trasformazione

P =profitto dell'imprenditore e costo di commercializzazione (agenzia immobiliare)

La destinazione d'uso attuale dell'area non preclude che gli immobili possano essere costruiti a fini commerciali (attività immobiliare pura), anche se in una logica di mercato le zone S1 sono destinate quasi esclusivamente alla realizzazione di edifici pubblici, in tal caso nella determinazione del valore di mercato non deve essere considerato profitto dell'imprenditore e il costo di commercializzazione.

Nel caso in oggetto gli edifici sono però sorti su iniziativa privata pertanto è corretto considerare il profitto dell'imprenditore e il costo di commercializzazione.



Il valore di V potrà essere direttamente desunto dai borsini immobiliari, considerando però che prendere direttamente il valore sarebbe fuorviante perché non esiste una perfetta rispondenza tra quotazione immobiliare e destinazione ipotizzata dei cespiti. In questo senso l'intera operazione dovrà quindi basarsi, sull'analisi dei valori dei cespiti più prossimi a quello in oggetto di stima.

Al valore così determinato dovrà comunque essere sottratto un importo per la vetustà ed uno che tenga conto degli abusi e dei costi di sanatoria.

Le tipologie di fabbricato presenti sono le seguenti:

- Capannoni
- Laboratori
- Terziario

I valori forniti dall'Agenzia delle Entrate banca dati OMI sono i seguenti

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	400	600	L
Laboratori	Normale	600	850	L
Uffici	Normale	750	1000	L
magazzini	Normale	600	800	L

Si applica per ciascuna tipologia un prezzo medio ottenendo così i seguenti valori:

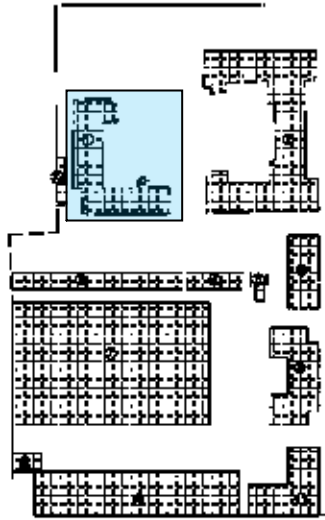
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)
		Medio	
Capannoni tipici	Normale	500	L
Laboratori	Normale	725	L
Uffici	Normale	875	L
magazzini	Normale	700	L

Tali valori potranno essere utilizzati per la stima degli immobili.

Il valore delle aree pertinenziali comprendenti marciapiedi, scale, stradelli, aiuole etc. è stimato nel 5% del valore medio delle superfici principali (€/mq 700,00), pertanto pari ad €/mq 35,00.



FABBRICATO 1



Calcolo delle superfici commerciali

	Uso	Laboratorio
	Catastale	F28-M10080-S18
	Piano	seminterrato
	Superficie mq	396
	Superficie abusiva mq	8

	Uso	Laboratorio
	Catastale	F28-M10080-S19
	Piano	seminterrato
	Superficie mq	404
	Superficie abusiva mq	0

	Uso	Uffici
	Catastale	F28-M10080-S5
	Piano	terra
	Superficie mq	624
	Superficie abusiva mq	0



	Uso	Uffici
	Catastale	F28-M10080-S6
	Piano	primo
	Superficie mq	624
	Superficie abusiva mq	0

	Uso	Uffici
	Catastale	F28-M10080-S3
	Piano	secondo
	Superficie mq	909
	Superficie abusiva mq	0

	Uso	Uffici
	Catastale	F28-M10080-S1
	Piano	terra
	Superficie mq	285
	Superficie abusiva mq	0

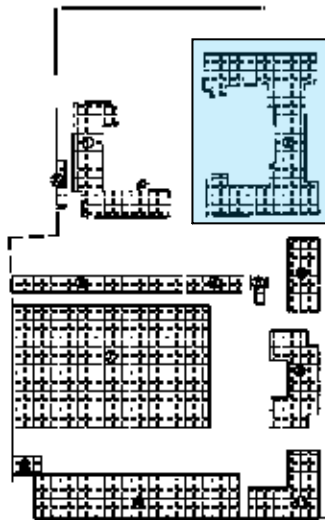
	Uso	Uffici
	Catastale	F28-M10080-S2
	Piano	primo
	Superficie mq	296
	Superficie abusiva mq	0

tipologia	mq	€/mq	€	coefficiente vetustà	Valore €
uffici	2738	875	2 395 750,00 €	0,8	1 916 600,00 €
laboratorio	800	725	580 000,00 €	1	580 000,00 €
				Totale	2 496 600,00 €



Costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato comprese spese di progettazione al lordo di i.v.a., cassa e oneri concessori € 6.000,00
Il valore del fabbricato è pertanto uguale a €2.496.600,00 – €6.000,00=€ 2.490.600,00
A cui applicando riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore si ottiene €2.241.540,00 arrotondato ad € 2.240.000,00
Uffici €1.720.000,00 pari a €/mq 628,47
Laboratori €520.000,00 pari a €/mq 573,75

FABBRICATO 2



	Uso	uffici
	Catastale	F28-M10080-S7
	Piano	terra
	Superficie mq	1170
	Superficie abusiva mq	41

	Uso	uffici
	Catastale	F28-M10080-S8
	Piano	primo
	Superficie mq	931
	Superficie abusiva mq	0



tipologia	mq	€/mq	€	coefficiente vetustà	Valore €
uffici	2901	875	2 538 375,00 €	0,75	1 903 781,25 €
				Totale	1 903 781,25 €

Costi da sostenere per la demolizione dei volumi abusivi					
Codice	descrizione	u.m.	€/u.m.	quantità	Prezzo
PF.0012.0004.0001	Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in legno, pietrame in genere, muratura e ferro, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, valutata a metro cubo vuoto per pieno con riferimento alle superfici esterne dei volumi al di sopra del piano di campagna o di marciapiede con esclusione di aggetti, balconi, cornicioni, parapetti e volumi al di sopra della linea di gronda dei tetti; compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno.	mc	26.51	41mqx3.00m=123mc	3.260,73
PF.0001.0002.0044	TRASPORTO a discarica e/o da cava dei materiali con percorrenza entro i limiti di 20 km compreso il ritorno a vuoto	mc	8.74	123mcx0,2=24,6mc	215,00
PF.0001.0009.0005	CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17.01.07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17 01 06. Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori.	t	16.59	24,60mcx1.65t/mc=40,59t	673,38
Totale					4.149,11

Costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato comprese spese di progettazione al lordo di i.v.a., cassa e oneri concessori € 5.000,00

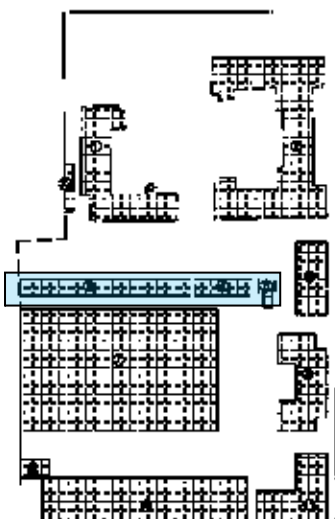
I costi totali per la regolarizzazione del fabbricato ammontano pertanto ad € 9.149,11

Il valore del fabbricato è pertanto uguale a €1.903.781,25 – € 9.149,11= € 1.894.632,14

A cui applicando riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore si ottiene €1.705.168,93 arrotondato ad € 1.705.000,00

Uffici €1.705.000,00 pari a €/mq 587,79

FABBRICATI 3-4-5





	Uso	magazzini
	Catastale	F28-M10080-S8
	Piano	primo
	Superficie mq	316
	Superficie abusiva mq	92

tipologia	mq	€/mq	€	coefficiente vetustà	Valore €
magazzini	316	700	221 200,00 €	0,8	176 960,00 €
				Totale	176 960,00 €

Costi da sostenere per la demolizione dei volumi abusivi					
Codice	descrizione	u.m.	€/u.m.	quantità	Prezzo
PF.0012.0004.0001	Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in legno, pietrame in genere, muratura e ferro, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, valutata a metro cubo vuoto per pieno con riferimento alle superfici esterne dei volumi al di sopra del piano di campagna o di marciapiede con esclusione di aggetti, balconi, cornicioni, parapetti e volumi al di sopra della linea di gronda dei tetti; compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno.	mc	26.51	92mqx3.00m=276mc	7.316,76
PF.0001.0002.0044	TRASPORTO a discarica e/o da cava dei materiali con percorrenza entro i limiti di 20 km compreso il ritorno a vuoto	mc	8.74	276mcx0,2=55,20mc	482,44
PF.0001.0009.0005	CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17.01.07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17 01 06. Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori.	t	16.59	55.20mcx1.65t/mc=91,08t	1.511,01
Totale					9.310,21

Costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato comprese spese di progettazione al lordo di i.v.a., cassa e oneri concessori € 3.000,00

I costi totali per la regolarizzazione del fabbricato ammontano pertanto ad € 12.310,21

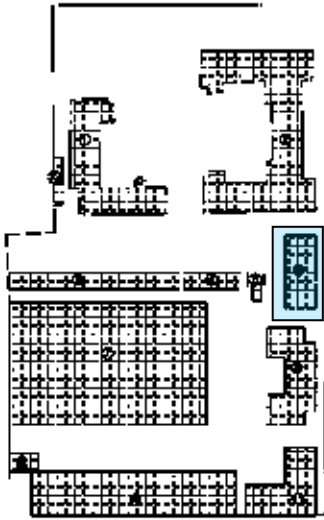
Il valore del fabbricato è pertanto uguale a €176.960 – € 12.310,21= € 164.649,79

A cui applicando riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore si ottiene €148.184,81 arrotondato ad € 148.000,00

Uffici €148.000,00 pari a €/mq 468.94



FABBRICATO 6



	Uso	laboratorio
	Catastale	F28-M10080-S10
	Piano	terra
	Superficie mq	246
	Superficie abusiva mq	0

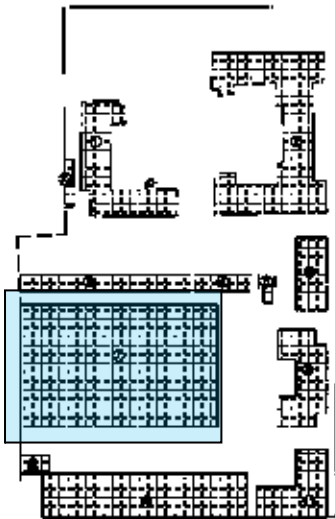
tipologia	mq	€/mq	€	coefficiente vetustà	Valore €
laboratorio	246	725	178 350,00 €	0,8	142 680,00 €
				Totale	142 680,00 €

A cui applicando riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore si ottiene €128.412,00 arrotondato ad € 128.000,00

Uffici €128.000,00 pari a €/mq 522.00



FABBRICATO 7



	Uso	capannone
	Catastale	F28-M10080-S12
	Piano	terra
	Superficie mq	2676
	Superficie abusiva mq	0

tipologia	mq	€/mq	€	coefficiente vetustà	Valore €
capannone	2676	500	1 338 000,00 €	0,8	1 070 400,00 €
				Totale	1 070 400,00 €

Costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato comprese spese di progettazione al lordo di i.v.a., cassa e oneri concessionari € 5.000,00

I costi totali per la regolarizzazione del fabbricato ammontano pertanto ad € 5.000,00

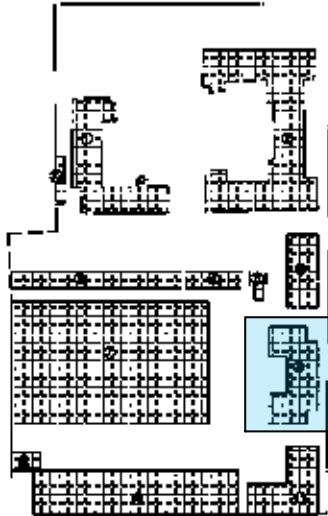
Il valore del fabbricato è pertanto uguale a €1.070.400,00 – € 5.000,00= € 1.065.400,00

A cui applicando riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore si ottiene €958.860,00 arrotondato ad € 958.000,00

Uffici €958.000,00 pari a €/mq 358,32



FABBRICATO 8



	Uso	uffici
	Catastale	F28-M10080-S11
	Piano	terra
	Superficie mq	412
	Superficie abusiva mq	0

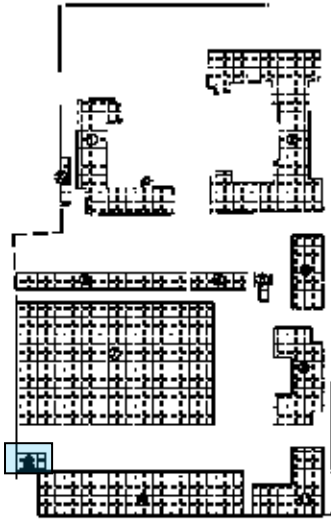
tipologia	mq	€/mq	€	coefficiente vetustà	Valore €
uffici	412	875	360 500,00 €	0,8	288 400,00 €
				Totale	288 400,00 €

A cui applicando riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore si ottiene €259.560,00 arrotondato ad € 259.000,00

Uffici €259.000,00 pari a €/mq 630,00



FABBRICATO 9



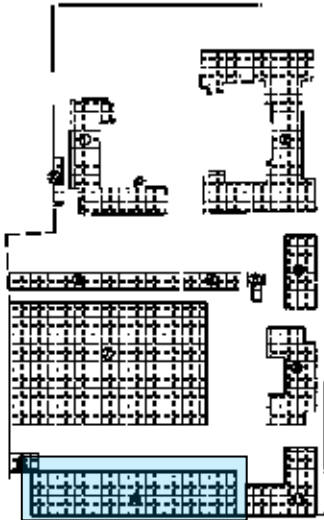
	Uso	uffici
	Catastale	F28-M10080-S16
	Piano	terra
	Superficie mq	0
	Superficie abusiva mq	59

Costi da sostenere per la demolizione dei volumi abusivi					
Codice	descrizione	u.m.	€/u.m.	quantità	Prezzo
PF.0012.0004.0001	Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in legno, pietrame in genere, muratura e ferro, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, valutata a metro cubo vuoto per pieno con riferimento alle superfici esterne dei volumi al di sopra del piano di campagna o di marciapiede con esclusione di aggetti, balconi, cornicioni, parapetti e volumi al di sopra della linea di gronda dei tetti; compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno.	mc	26.51	59mqx3.50m=206,50mc	5.474,31
PF.0001.0002.0044	TRASPORTO a discarica e/o da cava dei materiali con percorrenza entro i limiti di 20 km compreso il ritorno a vuoto	mc	8.74	206,50mcx0,2=41,30mc	360,96
PF.0001.0009.0005	CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17.01.07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17 01 06. Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori.	t	16.59	41,30mcx1.65t/mc=68,14t	1.130,52
Totale					6.965,79

Costi da sostenere per la demolizione € 6.965,79 arrotondato a € 7.000,00



FABBRICATO 10



	Uso	laboratorio
	Catastale	F28-M10080-S15
	Piano	terra
	Superficie mq	981
	Superficie abusiva mq	0

tipologia	mq	€/mq	€	coefficiente vetustà	Valore €
laboratorio	981	725	711 225,00 €	0,8	568 980,00 €
				Totale	568 980,00 €

Costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato comprese spese di progettazione al lordo di i.v.a., cassa e oneri concessori € 3.000,00

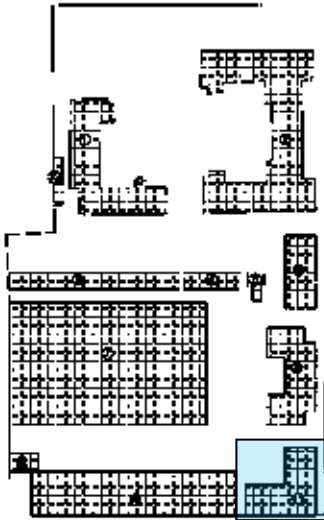
Il valore del fabbricato è pertanto uguale a €568.980,00 – € 3.000,00= € 565.980,00

A cui applicando riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore si ottiene €509.382,00 arrotondato ad € 509.000,00

Uffici €509.000,00 pari a €/mq 519,25



FABBRICATO 11



	Uso	uffici
	Catastale	F28-M10080-S13
	Piano	terra
	Superficie mq	355
	Superficie abusiva mq	0

	Uso	uffici
	Catastale	F28-M10080-S14
	Piano	primo
	Superficie mq	355
	Superficie abusiva mq	0

tipologia	mq	€/mq	€	coefficiente vetustà	Valore €
laboratorio	710	725	514 750,00 €	0,8	411 800,00 €
				Totale	411 800,00 €



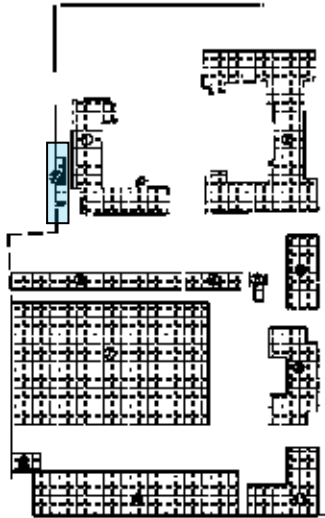
Costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato comprese spese di progettazione al lordo di i.v.a., cassa e oneri concessori € 4.000,00

Il valore del fabbricato è pertanto uguale a €411.800,00 – € 3.000,00= € 407.800,00

A cui applicando riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore si ottiene €367.020,00 arrotondato ad € 367.000,00

Uffici €367.000,00 pari a €/mq 516,93

FABBRICATO 12



	Uso	uffici-magazzino
	Catastale	-
	Piano	terra
	Superficie mq	0
	Superficie abusiva mq	103

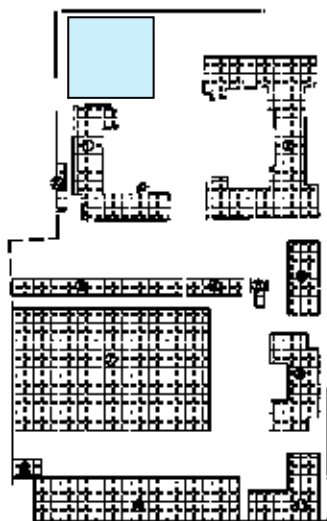


Costi demolizione

Codice	descrizione	u.m.	€/u.m.	quantità	Prezzo
PF.0012.0004.0001	Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in legno, pietrame in genere, muratura e ferro, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, valutata a metro cubo vuoto per pieno con riferimento alle superfici esterne dei volumi al di sopra del piano di campagna o di marciapiede con esclusione di aggetti, balconi, cornicioni, parapetti e volumi al di sopra della linea di gronda dei tetti; compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno.	mc	26.51	103mqx3.00m=309mc	8.191,59
PF.0001.0002.0044	TRASPORTO a discarica e/o da cava dei materiali con percorrenza entro i limiti di 20 km compreso il ritorno a vuoto	mc	8.74	309mcx0,2=61,80mc	540,13
PF.0001.0009.0005	CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE COD. CER. 17.01.07 - Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alle voci 17 01 06. Conferimento dei rifiuti presso impianto autorizzato al recupero, con rilascio di Copia del Formulario di identificazione dei rifiuti, debitamente vidimato dall'impianto, attestanti l'avvenuto conferimento presso lo stesso, da presentare in copia conforme alla Direzione dei Lavori in sede di emissione dello Stato d'Avanzamento dei Lavori.	t	16.59	61,80mcx1.65t/mc=101,97t	1.691,68
Totale					10.423,40

Costi da sostenere per la demolizione del fabbricato € 10.423,40 arrotondato a € 11.000,00

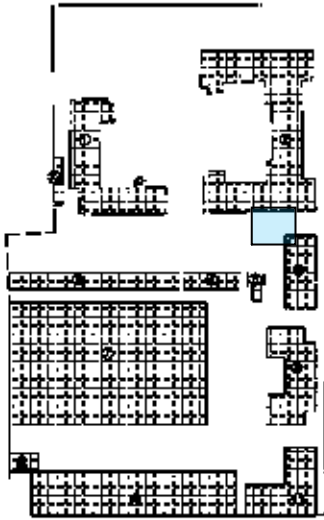
CAMPI DA TENNIS



Costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dei campi da tennis comprese spese di progettazione al lordo di i.v.a., cassa e oneri concessionari € 5.000,00
Il costo di costruzione di un campo da tennis in cemento è stimato in circa € 48.000,00 i.v.a. compresa di cui circa 15.000,00 per la realizzazione del fondo e 33.000,00 per la realizzazione del campo delle recinzioni. Considerato che attualmente entrambi i campi sono totalmente deteriorati si può attribuire quale valore attuale quello del fondo pari ad € 15.000,00 x n°2 campi=€ 30.000,00 a cui si detrae il costo di regolarizzazione urbanistica pari ad € 5.000,00
Il valore dei campi è pertanto pari a €30.000,00 – € 5.000,00= € 25.000,00
A cui applicando riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore si ottiene €22.500,00 arrotondato ad € 22.000,00
Campi da tennis €22.000,00



ANTENNA



Costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'antenna comprese spese di progettazione al lordo di i.v.a., cassa e oneri concessori € 2.500,00
Non è stato possibile rilevare l'eventuale canone di affitto pagato dai gestori dell'antenna

AREE DI PERTINENZA

tipologia	mq	€/mq	€	coefficiente vetustà	Valore €
area pertinenza	9814	35	343 490,00 €	0,8	274 792,00 €
				Totale	274 792,00 €

A cui applicando riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore si ottiene €247.312,00 arrotondato ad € 247.000,00

AREE DI PERTINENZA €247.000,00



RIEPILOGO VALORI	
FABBRICATO 1	2 240 000,00 €
FABBRICATO 2	1 705 000,00 €
FABBRICATO 3-4-5	148 000,00 €
FABBRICATO 6	128 000,00 €
FABBRICATO 7	958 000,00 €
FABBRICATO 8	259 000,00 €
FABBRICATO 9	- 7 000,00 €
FABBRICATO 10	509 000,00 €
FABBRICATO 11	367 000,00 €
FABBRICATO 12	11 000,00 €
CAMPI DA TENNIS	22 000,00 €
ANTENNA	- 2 500,00 €
AREE DI PERTINENZA	247 000,00 €
TOTALE	6 584 500,00 €

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

Non risultano esistere spese fisse di gestione o di manutenzione o condominiali riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

La check list è stata depositata in modalità telematica



ELENCO ALLEGATI

NOME	TIPO ALLEGATO
A	Ricevuta trasmissione informativa per il debitore
B	Certificato notarile
C	Estratto di mappa
D	Elaborato planimetrico
E	Visure catastali
F	Planimetrie catastali
G	Verbale di sopralluogo
H	Copie progetti acceso agli atti
I	Individuazione abusi
L	Rilievo
M	foto

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 271/2017

Integrazione

[REDACTED]

DEBITORI

[REDACTED]

CREDITORI

[REDACTED]

[REDACTED]

CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS

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



Relazione Tecnica

In perizia è stato erroneamente indicato che tutti i locali sono liberi, mentre come risulta anche dal verbale di sopralluogo i locali individuati al sub.18 e sub.19 facenti parte del fabbricato 1 e i locali del fabbricato 12 (non accatastato), sono occupati da una attività di catering.

Non si ha disponibilità del contratto di locazione

Il CTU

Dott. Ing. Roberto Angius

Cagliari 22/03/2023