

TRIBUNALE DI CAGLIARI  
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari  
Es. Imm. N. 315/2015

Giudice Istruttore: Dott. Stefano Greco

Promossa da

Contro

RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Ing. Alberto La Barbera



Data:

14/01/2019

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## INDICE

1. Premessa.....	8
------------------	---

2. Elenco immobili oggetto dell'esecuzione.....	8
---	---

<b>LOTTO A - Immobili siti nel Comune di Quartu Sant'Elena, via Armando Diaz 89/89A, distinto al NCEU al Foglio 7 Particelle 1936. ....</b>	<b>10</b>
---	-----------

Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale. ....	10
---	----

Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni. ....	14
--	----

Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali.....	16
--	----

Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali.....	16
--	----

Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica .....	17
--	----

Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti.....	18
--	----

Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità.....	19
--	----

Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene .....	19
---	----

Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale .....	19
--	----

Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.....	19
---	----

Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali .....	19
---	----

Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene .....	19
---	----

Quesito n. 13: Oneri condominiali.....	20
--	----

Conclusioni lotto A:.....	21
---------------------------	----

<b>LOTTO B - Cantina sita in Via Tiziano Vecellio n. 1 distinta nel N.C.E.U. al Fg. 8, mapp. 3571 (ex 744), sub 6.....</b>	<b>22</b>
--	-----------

Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale. ....	22
---	----

Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni. ....	24
--	----

Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali.....	24
--	----

Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali.....	24
--	----

Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica .....	25
--	----

Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti.....	25
--	----

Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità.....	25
--	----

Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene .....	25
---	----

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale .....	26
Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile .....	26
Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali .....	26
Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene .....	26
Quesito n. 13: Oneri condominiali .....	27
Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica .....	27
Conclusioni lotto B: .....	27

**LOTTO C - Lastrico solare sito in Via Tiziano Vecellio n. 1, p.3 distinto nel N.C.E.U al Fg. 8, mapp. 3571 (ex 744), sub 8, cat. Lastrico solare, 81 mq; .....** 28

Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale. ....	28
Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni. ....	29
Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali .....	30
Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali .....	30
Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica .....	30
Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti .....	31
Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità .....	31
Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene .....	31
Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale .....	31
Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile .....	31
Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali .....	32
Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene .....	32
Quesito n. 13: Oneri condominiali .....	32
Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica .....	32
Conclusioni lotto C: .....	33

**LOTTO D - Lastrico solare sito in Via Tiziano Vecellio n. 1, p.3 distinto nel N.C.E.U al Fg. 8, mapp. 3571 (ex 744), sub 9 cat. Lastrico solare, 81 mq; .....** 33

Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale. ....	33
Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni. ....	35
Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali .....	35
Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali .....	36



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica .....	36
Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti.....	37
Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità.....	37
Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene .....	37
Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale .....	37
Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.....	37
Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali .....	37
Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene.....	37
Quesito n. 13: Oneri condominiali.....	38
Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica.....	38
Conclusioni lotto D:.....	38

**Errore. Il segnalibro non è definito.**

**Lotto E: Quota pari a 1/2 del locale artigianale sito in Loc. Pirastu snc, p.t., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, map. 678, sub 1, cat. C/3, 183 mq;.....** 41

Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale. ....	41
Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni. ....	42
Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali.....	43
Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali.....	43
Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica .....	44
Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti.....	45
Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità.....	45
Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene .....	46
Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale .....	46
Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.....	46
Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali .....	46
Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene.....	46
Quesito n. 13: Oneri condominiali.....	47
Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica.....	47
Conclusioni Lotto I: .....	47

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione



**Lotto F: Quota pari a 1/2 del locale artigianale sito in Loc. Pirastu snc, p.t., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, map. 678, sub 2, cat. C/3, 96 mq;..... 48**

Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale. ....	48
Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni. ....	49
Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali.....	50
Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali.....	51
Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica .....	51
Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti.....	53
Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità.....	53
Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene .....	53
Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale .....	54
Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.....	54
Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali .....	54
Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene.....	54
Quesito n. 13: Oneri condominiali.....	55
Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica.....	55
Conclusioni Lotto F:.....	55

**Lotto G: Quota pari a 1/2 del locale artigianale sito in Loc. Pirastu snc, p.t., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, mapp. 678, sub 3, cat. A/10, cl. 1, vani 5..... 56**

Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale. ....	56
Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni. ....	58
Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali.....	59
Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali.....	59
Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica .....	59
Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti.....	61
Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità.....	61
Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene .....	61
Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale .....	62
Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.....	62
Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali .....	62

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene .....	62
Quesito n. 13: Oneri condominiali.....	63
Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica.....	63
Conclusioni Lotto G .....	63

**Lotto H: Quota pari a 1/2 del locale artigianale sito in Loc. Pirastu snc, p.t., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, mapp. 678, sub 4, cat. C/3, d.U. 559 mq..... 64**

Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale. ....	64
Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni. ....	66
Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali.....	67
Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali.....	67
Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica .....	67
Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti.....	69
Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità.....	70
Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene .....	70
Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale .....	70
Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.....	70
Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali .....	70
Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene .....	70
Quesito n. 13: Oneri condominiali.....	71
Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica.....	71
Conclusioni Lotto H .....	71

**Lotto I: Quota pari a 1/2 dell'immobile sito in Loc. Solanas, p.T.U., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 85, mapp. 1566 (ex 721), cat. A/2, Cl.6, 5.5 vani;..... 73**

Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale. ....	73
Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni. ....	74
Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali.....	76
Quesito n. 4: Verifiche catastali - Aggiornamento delle planimetrie catastali .....	76
Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. - Conformità urbanistica.....	77
Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti.....	78
Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità.....	78

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**1. Premessa**

Il sottoscritto Ing. Alberto La Barbera, con studio in Via Sidney Sonnino, 70 09125 Cagliari, nell'udienza del 04.04.2018 ha ricevuto dal giudice Dott. Stefano Greco, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare R.G. n. 315/2015 promossa da  
contro

L'incarico è finalizzato agli accertamenti di rito e alla stima degli immobili oggetto dell'esecuzione, sulla base dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il C.T.U. ha provveduto alle opportune indagini ed al necessario accertamento dello stato dei beni con sopralluogo in situ.

Le operazioni peritali sono iniziate presso il proprio studio e presso gli uffici pubblici per il recupero della documentazione inerente i beni oggetto di esecuzione e successivamente con i sopralluoghi in situ a partire dal giorno 31.07.2018 alle ore 10.00.

Ha svolto le operazioni di rilievo degli immobili e ha acquisito la documentazione notarile, catastale ed amministrativa richiesta. Di seguito si presenta il risultato delle indagini effettuate rispondendo puntualmente ai quesiti del giudice.

**2. Elenco immobili oggetto dell'esecuzione**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, secondo quanto riportato nell'ordinanza della Corte dei Conti datata 19.09.2014, ricadono nei comuni di Quartu Sant'Elena e Sinnai; risultano divisi in lotti e definiti come segue:

**Compendio n. 1:** Immobili ricadenti nel comune di Quartu Sant'Elena in via Armando Diaz:

- **Lotto A:** Appartamento sito in Quartu Sant'Elena in Via A. Diaz n. 89/A distinto nel N.C.E.U. al Fg. 7, mapp. 1936, cl.1, vani 18,5.

**Compendio n. 2:** Immobili ricadenti nel comune di Quartu Sant'Elena in via Tiziano Vecellio, 1:

- **Lotto B:** Cantina sita in Via Tiziano Vecellio n. 1 distinta nel N.C.E.U. al Fg. 8, mapp. 3571 (ex 744), sub 6, cat. C/2, cl. 2, 5 mq, rendita 24.27 euro;
- **Lotto C:** Lastrico solare sito in Via Tiziano Vecellio n. 1, p.3 distinto nel N.C.E.U al Fg. 8, mapp. 3571 (ex 744), sub 8, cat. Lastrico solare, 81 mq;
- **Lotto D:** Lastrico solare sito in Via Tiziano Vecellio n. 1, p.3 distinto nel N.C.E.U al Fg. 8, mapp. 3571 (ex 744), sub 9, cat. Lastrico solare, 73 mq.

**Compendio n. 3:** Immobili ricadenti nel comune di Quartu Sant'Elena in Località Pirastu snc:

- **Lotto E:** Quota pari a 1/2 del locale artigianale sito in Loc. Pirastu snc, p.t., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, mapp. 678, sub 1, cat. C/3, 183 mq;
- **Lotto F:** Quota pari a 1/2 del locale artigianale sito in Loc. Pirastu snc, p.t., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, mapp. 678, sub 2, cat. C/3, 96 mq;



- **Lotto G:** Quota pari a 1/3 del locale artigianale sito in Loc. Pirastu snc, p.t., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, mapp. 678, sub 3, cat. A/10, cl. 1, vani 5;
- **Lotto H:** Quota pari a 1/3 del locale artigianale sito in Loc. Pirastu snc, p.t., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, mapp. 678, sub 4, cat. C/3, cl.U, 559 mq.


**Compendio n. 4:** Immobili ricadenti nel comune di Sinnai:

- **Lotto I:** Quota pari a 1/3 dell'immobile sito in Loc. Solanas, p.T-U., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 85, mapp. 1556 (ex 721), cat. A/2, Cl.6, 5.5 vani.

**Compendio n. 5:** Immobili confiscati.

- **Lotto L:** Cantina sita in Cagliari, Via Pietro Scornigiani snc, p. 51 scala B, distinta al N.C.E.U. al Fg. A/6, mapp. 3135, sub 9, cat. C/2, cl. 1, 20 mq;
- **Lotto M:** Cantina sita in Cagliari, Via Pietro Scornigiani snc, p. 51 scala B, distinta al N.C.E.U. al Fg. A/6, mapp. 3135, sub 10, cat. C/2, cl. 1, 20 mq.
- **Lotto N:** Ufficio sito in Cagliari, Via Francesco Ciusa n.85, p.t., distinta al N.C.E.U. al Fg. A/12, mapp. 1697, sub 53, cat. A/10, cl. 2, 3.5 vani;
- **Lotto O:** Autorimessa sita in Cagliari, Via Francesco Ciusa n.85, p.t., distinta al N.C.E.U. al Fg. A/12, mapp. 1697, sub 29, cat. C/6, cl. 1, 10 mq;
- **Lotto P:** Autorimessa sita in Cagliari, Via Francesco Ciusa n.87, p.s.2, distinta al N.C.E.U. al Fg. A/12, mapp. 1697, sub 80, cat. C/6, cl. 3, 8mq.
- **LOTTO Q:** Immobile a destinazione speciale (alberghi e pensioni) in Selargius (CA) – Via Sulcis 23 e 25, p. T distinta al NCEU foglio 37 particella 854 sub 10 cat. D/2 rendita € 2.358,00 – quota pari a 1/1.
- **Lotto R:** Negozio sito in Quartu Sant'Elena, Loc. Is Corrias snc, p.t., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 37, mapp. 854, sub 5, cat. C/1, cl. 8, 128 mq in quale risulta coincidente con l'immobile a destinazione speciale sito in Selargius, Via Sulcis n.23 e n.25 p.t., distinto al N.C.E.U. al Fg. 37, mapp. 854, sub 10, cat. D/2.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione





N. 99/2014 - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014.

**3. ANNOTAZIONE del 01/07/2015** - Registro Particolare 1432 Registro Generale 16641 - Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI SEZIONE GIURISDIZIONALE SARDEGNA Repertorio 83/2015 del 30/04/2015 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

**NCEU Fg 7 part.149 e part.149 sub1:**

**1. TRASCRIZIONE del 12/01/2001** - Registro Particolare 822 Registro Generale 1047 - Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 114310 del 10/01/2001 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 8123 del 14/03/2006

**2. ISCRIZIONE del 10/10/2002** - Registro Particolare 4821 Registro Generale 46551 - Pubblico ufficiale ONANO ROBERTO Repertorio 3241 del 09/10/2002 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

**3. TRASCRIZIONE del 15/10/2002** - Registro Particolare 37273 Registro Generale 47242 - Pubblico ufficiale DR. GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 114310 del 10/01/2001 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

**4. TRASCRIZIONE del 10/02/2003** - Registro Particolare 5288 Registro Generale 6668 - Pubblico ufficiale ONANO ROBERTO Repertorio 3632 del 07/02/2003  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

**5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 14/03/2006** - Registro Particolare 8123 Registro Generale 12007 - Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 114310/23051 del 10/01/2001 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 822 del 2001

**NCEU Fg 7 part.180:**

**1. TRASCRIZIONE del 14/01/2002** - Registro Particolare 944 Registro Generale 1198 - Pubblico ufficiale ONANO ROBERTO Repertorio 2322 del 11/01/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

**2. TRASCRIZIONE del 10/02/2003** - Registro Particolare 5288 Registro Generale 6668 - Pubblico ufficiale ONANO ROBERTO Repertorio 3632 del 07/02/2003

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

**NCEU Fg 7 part.187:**

**1. ISCRIZIONE del 28/05/1993** - Registro Particolare 1879 Registro Generale 13136

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 3485 del 13/03/1993

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

**1. Annotazione n. 2931 del 06/06/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)**

**2. TRASCRIZIONE del 07/03/1996** - Registro Particolare 3854 Registro Generale 5231 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 417 del 26/02/1996 - ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Documenti successivi correlati: - 1. Annotazione n. 4388 del 06/09/2002 (CANCELLAZIONE)

**3. ISCRIZIONE del 04/07/2000** - Registro Particolare 3496 Registro Generale 19110 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 3007 del 28/03/2000 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**4. TRASCRIZIONE del 03/04/2001** - Registro Particolare 8796 Registro Generale 12007 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 33/2001 del 10/01/2001 - ATTO



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**5. TRASCRIZIONE del 04/06/2002** - Registro Particolare 21749 Registro Generale 27236 - Pubblico ufficiale ONANO ROBERTO Repertorio 2843 del 03/06/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**6. TRASCRIZIONE del 10/02/2003** - Registro Particolare 5288 Registro Generale 6668 - Pubblico ufficiale ONANO ROBERTO Repertorio 3632 del 07/02/2003 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

**7. TRASCRIZIONE del 25/06/2009** - Registro Particolare 13971 Registro Generale 19780 - Pubblico ufficiale GIUDICE INDAGINE PRELIMINARI Repertorio 160/2009 del 22/06/2009 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART 321 C.P.P. IN RELAZIONE - ALL'ART. 322 TER DEL C.P.

**8. TRASCRIZIONE del 29/11/2017** - Registro Particolare 25157 Registro Generale 34216 - Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 109/2016 del 01/02/2016 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI

Il verbale di pignoramento del bene fa riferimento ai seguenti dati catastali:

in Quartu S.Elena NCEU Foglio 7 mappale 1936

Tali dati identificano il bene allo stato attuale.

L'immobile è localizzato in Quartu S.Elena Via Diaz 89, 89a

**A seguito di verifica nell'inventario delle Terre Civiche dell'Assessorato all'Agricoltura della Regione Sardegna (di cui si allega copia) il sottoscritto ha potuto accertare che una porzione del 1936 esattamente l'ex mappale 150 del foglio 7 NCT è gravato da uso civico in virtù del Decreto del Commissario Regionale degli Usi Civici di Cagliari n. 234 del 28.03.1939 (si allega decreto). Il mappale 150 è meglio rappresentato nella planimetria schematica allegata del lotto. (app.A02bis - planimetria gravami sul lotto).**

Si allegano i seguenti documenti:

all. A01 - atto di provenienza ultraventennale fg. 7 map. 149

all. A02 - atto di provenienza ultraventennale fg. 7 map. 180

all. A03 - atto di provenienza ultimo fg. 7 map. 149

all. A04 - atto di provenienza ultimo fg. 7 map. 180

all. A05 - visura catastale NCT fg.7 map. 1936

all. A06 - visura catastale NCEU fg.7 map. 1936

all. A07 - visura catastale NCEU fg.7 map. 149

all. A08 - visura catastale NCEU fg. 7 map. 180

all. A09 - visura catastale NCEU fg. 7 map. 3038 sub. 5

all. A10 - estratto di mappa NCT fg 7

all. A11 - estratto di mappa NCEU fg 7

all.A11bis - estratto di mappa storico NCT fg 7

all. A12 - planimetria catastale fg. 7 map. 1936

all. A13 - planimetria catastale fg. 7 map. 286

all. A14 - ispezione ipotecaria NCEU fg.7 map. 1936

all. A15 - ispezione ipotecaria NCEU fg.7 map. 149 sub1

all. A16 - ispezione ipotecaria NCEU fg.7 map. 180

all. A17 - ispezione ipotecaria NCEU fg.7 map. 187

all. A18 - nota verbale di confisca 2017 - fg. 7 map. 187



all. A19 – nota sequestro preventivo - fg. 7 map. 187

all. A19bis – Inventario Terre Civiche

all. A19ter – Decreto n. 234 del 28.03.1939

app. A02bis – planimetria gravami sul lotto

**Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.**

L'immobile si trova nel centro abitato di Quartu Sant'Elena in via Diaz 89 ad angolo con Via Dante e confina a nord-ovest con la biblioteca comunale (ex mattatoio) e a nord-est con un immobile di altra proprietà (NCEU Fg 7 mappale 3187) (cfr **Appendice A01 – foto 3, 4**).

All'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato.

All'abitazione si accede da un accesso pedonale al civico 89 e da uno carrabile al civico 89A. Da quest'ultimo si accede all'immobile attraverso un cortile interno in parte pavimentato (cfr **Appendice A01 – foto 6**) e, per mezzo di una rampa di gradini, si arriva all'ingresso-soggiorno di circa 72.19 mq (cfr **Appendice A01 – foto 7, 8, 9, 10**) collegato alla cucina di 27.18 mq (cfr **Appendice A01 – foto 11, 12**) e ad una terrazza coperta e adibita a salone-giardino d'inverno di 71.46 mq (cfr **Appendice A01 – foto 13, 14**). Questo ambiente, utilizzato come sala da pranzo, ha al suo interno un'aiuola (cfr **Appendice A01 – foto 15, 16**) che occupa una parete per tutta la lunghezza.

Dal salone si accede ad un disimpegno che permette l'accesso ad un bagno (cfr **Appendice A01 – foto 20**) e ad una camera da letto 11.54 mq (cfr **Appendice A01 – foto 21**).

Per mezzo di una scala e di un ascensore si accede ai piani superiori.

Il piano primo è composto da un soggiorno di 77.06 mq (cfr **Appendice A01 – foto 20, 26, 27, 28, 29**) dal quale si accede a due camere da letto: una di 21.28 mq (cfr **Appendice A01 – foto 30**) dotata al suo interno di bagno (cfr **Appendice A01 – foto 31, 32**) e cabina armadio e l'altra ha una superficie di 17.40 mq (cfr **Appendice A01 – foto 33**) con bagno di pertinenza (cfr **Appendice A01 – foto 34**).

Il piano secondo si compone di un disimpegno dal quale si accede a due camere da letto: una di 45.07 mq (cfr **Appendice A01 – foto 35, 36**) collegata internamente con un bagno di 27.21 mq (cfr **Appendice A01 – foto 37, 38, 39, 40**) illuminato da un lucernaio che sovrasta la vasca (cfr **Appendice A01 – 41**), balcone (cfr **Appendice A01 – foto 42**) e cabina armadio di circa 17.36 mq; l'altra camera da letto ha una superficie di 21.07 mq (cfr **Appendice A01 – foto 43**) e anch'essa è dotata di bagno (cfr **Appendice A01 – foto 45**), cabina armadio e balcone.

Sia per mezzo di una scala esterna, sia per mezzo della scala presente nella cucina e sia per mezzo dell'ascensore, è possibile accedere al piano seminterrato. Si tratta di un locale adibito a zona giorno e angolo cottura con superficie pari a 157.49mq (cfr **Appendice A01 – foto 49, 50, 51, 52**), dispensa- ripostiglio di 7.94 mq, bagno-lavanderia di 17.6 mq (cfr **Appendice A01 – foto 54**) e locale di sgombero di 26.49 mq (cfr **Appendice A01 – foto 53**).

L'abitazione è dotata di un cortile interno al quale si accede sia dalla terrazza- giardino d'inverno, sia dal dall'ingresso secondario al n. 89<sup>a</sup> di Via Diaz. Questo si compone di una zona coperta per la sosta delle auto (cfr **Appendice A01– foto 57**), di una piccola area destinata a giardino (cfr **Appendice A01– foto 55**); gran parte della superficie è occupata dalla piscina all'aperto (cfr **Appendice A01– foto 55, 56**).

La superficie interessata dalla copertura per le auto e una porzione della superficie della piscina ricade nell'ex mappale 187 il quale, ad oggi, risulta intestato al Ministero delle Economie e delle Finanze.

Una porzione lunga e stretta del lotto è invece gravata da uso civico (vedi quesito 1).

Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile, risultano le seguenti superfici (cfr. Appendice A02):

Superficie utile			
Piano Terra	Ingresso- Soggiorno	mq	72,19
	Camera 1	mq	11,54
	Bagno 1	mq	7,56
	Cucina	mq	27,18
	Salone-Giardino D'inverno	mq	71,46
Piano Primo	Soggiorno	mq	77,06
	Camera 2	mq	17,4
	Bagno 2	mq	9,97
	Camera 3	mq	21,28
	Bagno 3	mq	6,07
	Cab. Arm 1	mq	3,54
Piano Secondo	Camera 4	mq	45,07
	Bagno 4	mq	27,21
	Cab Arm 2	mq	17,36
	Disimpegno	mq	16,85
	Camera 5	mq	21,07
	Bagno 5	mq	6,2
Piano Seminterrato	Cab Arm 3	mq	3,54
	Salone Seminterrato	mq	71,46
	Dispensa	mq	7,94
	Bagno-Lavanderia	mq	17,58
	Locale Di Sgombero	mq	26,49
<b>SU</b>	<b>mq</b>	<b>586,02</b>	

Superficie accessorie			
Cortile Di Ingresso	mq	25,53	
Balcone 1	mq	11,05	
Balcone 2	mq	12,8	
Balcone3	mq	9,44	
Cortile	mq	63,31	
Sup. Piscina	mq	47,86	
<b>S.N.R.</b>	<b>mq</b>	<b>58,82</b>	

I piani, residenziali hanno un'altezza utile di 2.70 m mentre il piano seminterrato ha un'altezza di circa 3.13 m.

Esternamente l'immobile risulta rivestito in piastrelle di gres porcellanato; i cancelli, sia per l'ingresso pedonale, sia per l'accesso con le auto sono in ferro; gli infissi sono in Alluminio anodizzato.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

vetrocamera; la zona adiacente alla piscina risulta pavimentata con un selciato in tozzetti di ottima fattura; le coperture delle tettoie esterne hanno un telaio in acciaio e copertura in policarbonato. La qualità architettonica dell'immobile è elevata rispetto a quelli presenti nella zona; le finiture esterne sono di ottima qualità e il cortile interno si presenta curato nei dettagli. Inoltre l'edificio è di recente costruzione (2006) e in ottimo stato di manutenzione.

Altrettanto si può dire degli ambienti interni; tutti i saloni e le parti della zona giorno, compresa la scala interna, sono pavimentati con marmi di pregio decorati mentre le stanze e gli ambienti secondari presentano piastrelle in gres porcellanato di ottima qualità. Le pareti di tutte le camere sono rasate con finiture in stucco veneziano o similari. Nei saloni sono presenti cornici decorative alla sommità delle pareti. I pilastri a vista sono colonne a forma circolare. La scala interna è curata sia nella sua forma architettonica che nei dettagli con balaustre in acciaio inox e vetro stratificato. I bagni risultano placcati con gres e maioliche decorate di pregio e sono dotati di sanitari di ottima qualità come risulta assai evidente nella documentazione fotografica allegata.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti necessari dal punto di vista residenziale, tutti perfettamente allacciati alla rete cittadina. Riguardo all'impianto termico esiste un impianto centralizzato a pompa di calore con unica macchina esterna localizzata nella copertura e gli split in ogni ambiente, ma da quanto dichiarato dal proprietario la macchina non è funzionante e andrebbe sostituita. L'edificio è inoltre dotato di un impianto ascensore che collega tutti i piani compreso quello interrato.

**Si deve però mettere in evidenza, come già specificato nelle risposte al quesito 1, che una buona porzione del cortile nel quale insiste il passo carraio e la tettoia per il ricovero delle auto risulta confiscato in virtù della SENTENZA DI CONFISCA BENI Repertorio 109/2016 del 01/02/2016. Il tutto come rappresentato nella planimetria di rilievo appendice A01.**

**Inoltre una porzione longitudinale del lotto è gravata da uso civico (vedi quesito 11).**

Si allegano i seguenti documenti:

- app. A01 - Documentazione fotografica
- app.A02 – Rilievo dell'immobile
- app.A03 – Verbale di sopralluogo

### ***Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali***

Nell'ordinanza della Corte dei Conti origine del pignoramento il bene risulta situato in Quartu Sant'Elena distinto nel N.C.E.U. al fg. 7, mapp. 1936, cat. A/1, cl. 1, della consistenza di 18,5 vani e rendita pari a 2675,25 euro. Tali riferimenti corrispondono esattamente con quelli attuali ed individuano univocamente il bene oggetto.

L'indicazione toponomastica in catasto risulta corrispondente all'indirizzo esatto risulta essere Via Armando Diaz nn. 89, 89A Quartu S. Elena.

### ***Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali***

Dall'esame della mappa catastale ai terreni confrontata con il rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile si può affermare che vi sia piena corrispondenza relativa alla consistenza e ai confini



del bene.

Anche la planimetria catastale dello stabile è sostanzialmente conforme allo stato di attuale, fatta eccezione per la presenza di alcune finestre che non sono presenti nella realtà. Si deve però specificare che alcune parti rappresentate nella planimetria dovranno andare in demolizione perché non sanabili dal punto di vista edilizio (cfr. quesito 5). Pertanto la planimetria catastale andrà aggiornata dopo le suddette demolizioni e i costi relativi si stima in € 2.000,00 oneri inclusi.

Si allega:

all. A10 – Estratto di mappa NCT fg 7

all. A12 – Planimetria catastale fg. 7 map. 1936

#### **Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica**

L'immobile, localizzato all'interno del centro urbano di Quartu S. Elena, ricade in zona B3 del Piano Urbanistico Comunale vigente, con indice massimo di edificabilità fondiaria di 3,00 (mc/mq); non ricade in ambito vincolato.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 17 del 28.01.2002 e successiva variante n.84 del 29.04.2003

In data 23.07.1993 prot. 9373 con ordinanza n.59 il Sindaco ordina la sospensione dei lavori relativi ad opere difformi rispetto al titolo edilizio e ne ordina la demolizione. Non risulta nessuna dichiarazione di agibilità per l'immobile in oggetto.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e il progetto in sanatoria si può affermare che non esiste piena corrispondenza. Si sono riscontrate le seguenti difformità:

#### all'esterno

- Nell'area cortilizia la realizzazione di una ampia tettoia per il ricovero delle auto
- Nel cortile la realizzazione di una piscina
- Nel cortile una pensilina di copertura per il camminamento adiacente alla piscina.
- Nel cortile diversa conformazione della scala di accesso al piano interrato con realizzazione del volume di chiusura della stessa.
- Nei prospetti interni ed esterni diversa posizione e conformazione delle aperture esterne
- Realizzazione di un volume nell'area cortilizia indicata come terrazza con realizzazione di una copertura parzialmente in laterocemento e parzialmente con pannelli mobili traslucidi e chiusura verso la restante parte del cortile con vetrate di alluminio.

#### all'interno:

- Al piano seminterrato diversa distribuzione interna e realizzazione di locali ad uso residenziale come bagno, angolo cottura e salone.
- Al piano terra diversa distribuzione interna con realizzazione di una camera da letto e modifiche di un bagno nel lato ovest della casa. modifica della cucina nella parte nord della casa.



**Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità**

Il bene risulta pignorato per l'intero. In ogni caso si ritiene che il bene pignorato non sia è comodamente divisibile in quanto non esistono porzioni di immobile che abbiano autonomia funzionale rispetto al corpo del fabbricato. Ogni possibile ipotesi di frazionamento del bene porterebbe degli onerosi costi di trasformazione sia in opere murarie che impiantistiche. Inoltre un ipotetico frazionamento porterebbe alla condivisione di spazi condominiali che farebbero diminuire il valore dei beni derivati rispetto al valore dell'intero.

Si allega titolo di provenienza:

all. A03 – Atto di provenienza ultimo fg. 7 map. 149

all. A04 – Atto di provenienza ultimo fg. 7 map. 180

**Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità dell'esecutato e della sua famiglia.

In ogni caso il sottoscritto ha provveduto a fare richiesta formale all'Agenzia Delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione e alla Questura di Cagliari per la verifica di eventuali comunicazioni. Per entrambi ancora non si è ricevuta formale risposta che, appena perverrà al sottoscritto, verrà prontamente trasmessa alla procedura.

Si allega richieste agli uffici:

all. I15 – Richiesta Contratti registrati Agenzia Entrate

all. I16 – Richiesta Pubblica Sicurezza

**Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità né specifici sull'immobile, né generali nella zona in cui ricade il bene.

**Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali**

A seguito di verifica nell'inventario delle Terre Civiche dell'Assessorato all'Agricoltura della Regione Sardegna (di cui si allega copia) il sottoscritto ha potuto accertare che una porzione del 1936 esattamente l'ex mappale 150 del foglio 7 NCT è gravato da uso civico in virtù del Decreto del Commissario Regionale degli Usi Civici di Cagliari n. 234 del 28.03.1939 (si allega decreto). Il mappale 150 è meglio rappresentato nella planimetria schematica allegata del lotto. (app.A02bis – planimetria gravami sul lotto).

**Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene**

Nel mercato immobiliare di Quartu S.Elena, in ambito urbano zona centrale, le valutazioni per

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

abitazioni con tipologia ville e villini, si attestano tra €/mq 1.500,00 e €/mq 1.900,00. Tale valutazione riguarda immobili con stato conservativo normale (più frequente nella zona di omogenea di riferimento). In considerazione della tipologia del nostro immobile si può assumere un valore unitario di riferimento pari a €/mq 1900,00.

L'immobile ha una superficie commerciale costituita da 483,34 mq di superficie residenziale, mq 229,13 di piano scantinato (valutato al 30% del valore residenziale); mq 116,33 di porticati e verande principali (valutati al 20%), e una superficie residua destinata a giardino di mq 175,11 (valutata al 10%); per una superficie commerciale complessiva di mq 592,85.

Riguardo alle caratteristiche dell'immobile si deve mettere in evidenza che l'immobile ha delle finiture eccellenti, ha una dotazione impiantistica molto buona (anche se l'impianto termico è attualmente guasto) e si presenta in condizioni di manutenzione ottime. Per contro si deve considerare che un immobile di grandi dimensioni assume valori di mercati inferiori rispetto ad un immobile di dimensioni normali (< 250 mq). Per tali caratteristiche si deve considerare un coefficiente correttivo, rispetto alle condizioni normali degli edifici della zona, che tenga conto della qualità nelle finiture, della dotazione impiantistica e della presenza della piscina, pari a  $Cq=1.20$ ; un coefficiente che tenga conto della vetustà e dello stato di conservazione  $Cv=1.20$ .

Relativamente alle caratteristiche di localizzazione possiamo assumere un  $Cl=1.00$ ; mentre per le sue grandi dimensioni, oltre l'ordinario, si valuta un coefficiente pari a  $Cd=0.80$ . Si deve inoltre considerare un decremento del valore legato al fatto che come descritto nelle risposte al quesito 4 una piccola porzione di immobile è priva della continuità ultraventennale notarile e, per quella stessa porzione avrà solo un diritto superficiale che potrà essere completamente acquisito solo decorsi 10 anni dall'atto di trasferimento del giudice; per tale circostanza si valuta un coefficiente correttivo  $Cn=0.97$ .

Pertanto:

valutazione unitaria	€/mq 1.900,00
coefficiente di qualità	$Cq = 1.25$
coefficiente di vetustà e conservazione	$Cv = 1.20$
coefficiente di localizzazione	$Cl = 1.00$
coefficiente di dimensione	$Cd = 0.80$
coefficiente di continuità atti	$Cn = 0.97$
valore unitario finale	€/mq 2.211,60
superficie commerciale	mq 592,85
valore di mercato del bene	€ 1.311.147,06
approssimabili a:	€ 1.310.000,00

A tale importo vanno dedotti:

costi regolarizzazione catastale	€ 2.000,00
oneri di ripristino opere non regolariizzabili	€ 31.000,00
oneri di regolarizzazione altre difformità	€ 15.000,00

Pertanto il valore residuo di mercato, dedotti tutti gli oneri è pari a € 1.262.000,00

### Quesito n. 13: Oneri condominiali

Non ricorre il caso

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**Conclusioni lotto A:**

- Il sottoscritto C.T.U. Ing. Alberto La Barbera ha determinato quanto segue:
- L'indirizzo esatto dell'immobile è Via Armando Diaz nn. 89, 89A in Quartu S.Elena.
- La descrizione del bene presente negli atti di pignoramento corrisponde ai dati catastali degli immobili oggetto dell'esecuzione.
- Il bene contiene una porzione di area cortilizia oggetto di confisca e pertanto questa porzione si deve ritenere esclusa dalla presente esecuzione.
- Non risulta verificata la continuità ultraventennale di provenienza dei beni di cui al NCEU foglio 7 mappale 1936 in Quartu S.Elena: infatti una porzione di area cortilizia risulta di pertinenza del Fg.7 map 286 al NCEU e non risulta alcun atto di trasferimento a favore dell'esecutato. Inoltre il map 180, che costituisce una porzione del mappale 1936, al ventennio è stato trasferito con dichiarazione del venditore di possesso ultraventennale ininterrotto pubblico e pacifico. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- Non si segnalano passaggi di proprietà mortis causa non trascritti nella storia ultraventennale del bene.
- L'immobile presenta difformità catastali come descritto al quesito 5 e andrà modificata la planimetria catastale. Il costo stimato per la regolarizzazione è pari a € 2.000,00
- L'immobile presenta delle irregolarità edilizie non sanabili per le quali sarà necessaria la demolizione con un costo complessivo stimato di € 31.000,00. Altre irregolarità potranno essere sanate con un costo complessivo stimato in € 15.000,00.
- L'immobile è privo di qualsiasi tipo di vincolo.
- L'immobile risulta nella disponibilità del sig \_\_\_\_\_ e ne costituisce la sua abitazione principale.
- A seguito di verifica nell'inventario delle Terre Civiche dell'Assessorato all'Agricoltura della Regione Sardegna il sottoscritto ha potuto accertare che una porzione del 1936, esattamente l'ex mappale 150 del foglio 7 NCT, è gravato da uso civico in virtù del Decreto del Commissario Regionale degli Usi Civici di Cagliari n. 234 del 28.03.1939.
- L'immobile non fa parte di alcun condominio.
- Il valore del bene determinato alla data del 22.01.2019 è pari a € 1.310.000,00 a cui dovranno essere detratti € 48.000,00 di oneri stimati di regolarizzazione edilizia e catastale. Per un valore finale di mercato di € **1.262.000,000.**

#### 4. **Compendio n. 2: Immobili ricadenti nel comune di Quartu Sant'Elena in via Tiziano Vecellio:**

Il compendio 2 si trova nel centro abitato di Quartu Sant'Elena, in via Tiziano Vecellio n. 1 ed è composto da tre immobili, identificati in seguito come lotto B, lotto C, lotto D, che si trovano nello stesso fabbricato condominiale. Il fabbricato costruito negli anni 1971-1973 è composto da tre piani fuori terra più il piano del lastrico solare a cui si accede con la stessa scala condominiale. Il fabbricato non è dotato di ascensore. La qualità architettonica e lo stato di manutenzione della costruzione si presentano mediocri come si evince dalla documentazione fotografica.

#### **LOTTO B - Cantina sita in Via Tiziano Vecellio n. 1 distinta nel N.C.E.U. al Fg. 8, mapp. 3571 (ex 744), sub 6.**

##### ***Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale.***

Si deve mettere in evidenza che il creditore procedente ha depositato una documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. incompleta o poco chiara per la quale il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alle integrazioni necessarie attraverso ispezioni ipotecarie e catastali.

La provenienza ultraventennale dell'immobile risale al 1971 quando il sig. acquista il terreno distinto al foglio 8 mappale 663 del comune di Quartu S. Elena:

- Compravendita del 06.09.1971 rep. 108926 notaio Leonida Onano in Cagliari, trascritto in Cagliari il 02.10.1971 cas. N. 16624 art. n. 13613 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
(cfr. Atto di provenienza ultraventennale allegato B.01)

Lo stesso Sig. \_\_\_\_\_ provvedeva all'edificazione del fabbricato (nel 1971-1973) nel quale è localizzato l'immobile oggetto dell'esecuzione. In particolare al catasto urbano il fabbricato assume l'identificativo foglio 8 mappale 744 che per allineamento mappe, nel 2015, assume l'identificativo definitivo foglio 8 mappale 3571.

Riguardo alle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli si registra la seguente cronologia relativa all'immobile identificato catastalmente come *foglio 8 mappale 774 sub 6*:

#### **1. ISCRIZIONE del 29/10/2009 - Registro Particolare 6378 Registro Generale 35019**

Pubblico ufficiale GIUDICE UNICO TRIBUNALE Repertorio 4201/2009 del 08/10/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti correlati:

1. Annotazione n. 2803 del 04/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

#### **2. TRASCRIZIONE del 17/06/2014 - Registro Particolare 11601 Registro Generale 14502**

Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 210 del 10/06/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti correlati:

1. Annotazione n. 2097 del 25/09/2014 (ORDINANZA DI CONFERMAZIONE)

99/2014)

2. Annotazione n. 1432 del 01/07/2015 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

**3. ANNOTAZIONE** del 25/09/2014 - Registro Particolare 2097 Registro Generale 23093  
 Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 99/2014  
 del 19/09/2014  
 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014  
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

**4. ANNOTAZIONE** del 01/07/2015 - Registro Particolare 1432 Registro Generale 16641  
 Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI SEZIONE GIURISDIZIONALE SARDEGNA Repertorio  
 83/2015 del 30/04/2015  
 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA  
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

Riguardo alle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli si registra la seguente cronologia relativa all'immobile identificato catastalmente come *foglio 8 mappale 3571 sub 6*:

**1. TRASCRIZIONE** del 24/02/2017 - Registro Particolare 4256 Registro Generale 5620  
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio  
 216/2017 del 16/01/2017  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM)

Alla continuità ventennale notarile corrisponde quella catastale:

Lo stabile in cui è localizzato l'immobile risulta costruito, nel 1973, sul terreno censito al NCT foglio 8 map. 663 di mq 397; a seguito della costruzione l'immobile veniva censito NCEU foglio 8 map. 744 sub. 6 e infine, per allineamento mappe, ad oggi, assume l'identificativo definitivo foglio 8 mappale 3571 sub. 6.

Poiché il verbale di pignoramento del bene fa riferimento ai seguenti dati catastali:  
 in Quarto S.Elena NCEU Foglio 8 mappale 744 sub.6, si può affermare che tali dati identificano il bene in continuità con i dati che lo individuavano storicamente, in quanto l'attuale identificativo è:  
 in Quarto S.Elena NCEU Foglio 8 mappale 3571 sub.6  
 L'immobile è localizzato in Quarto S.Elena Via Tiziano Vecellio n. 1 – piano terra

Si allegano i seguenti documenti:

- all. B01 – Atto di provenienza ultraventennale
- all. B02 – Visura catastale NCT fg. 8 map. 663 (bobina)
- all. B03 – Visura catastale NCT fg. 8 map. 3571
- all. B04 – Visura catastale NCEU fg. 8 map. 3571 sub. 6
- all. B05 – Estratto di mappa NCT fg 8
- all. B06 – Planimetria catastale fg. 8 map. 3571 sub. 6
- all. B07 – Ispezione ipotecaria fg. 8 map. 744 sub. 6
- all. B08 – Ispezione ipotecaria nota verbale pignoramento 2017 - fg. 8 map. 3571 sub. 6

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

**Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.**

Il bene in questione è un locale ricavato al di sotto della scala condominiale a servizio dell'edificio sito in Via Tiziano Vecellio al civico 1 ed è adibito a ripostiglio (cfr **Appendice B01 – foto 3, 4, 5, 6**). L'immobile identificato con il sub.6 si sviluppa al di sotto della rampa delle scale condominiali; presenta una superficie 4.86 mq e un'altezza che varia dalla minima di 1.29 m. alla massima di 2.34 m. Ad questo vi si accede per mezzo di 3 gradini posti nell'atrio dell'edificio, da una porta in alluminio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e il pavimento è piastrellato con mattonelle in monocottura ceramica. Le finiture sono di media qualità e lo stati di conservazione è buono.

Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile, risultano le seguenti superfici (cfr. **Appendice B02**):

Superficie Utile		
Cantina	mq	4,86
<b>S.U.</b>	mq	4,86

Si allegano i seguenti documenti:

app. B01 – Documentazione fotografica

app. B02 – Rilievo dell'immobile

app. B03 – Verbale di sopralluogo

**Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali**

Nell'ordinanza della Corte dei Conti il bene risulta distinto nel N.C.E.U. al Fg. 8, mapp. 744, sub 6, cat. C/2, cl. 2, della consistenza di 5 mq.

Tali dati, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno consentito l'individuazione univoca di tutti i beni oggetto dell'esecuzione in quanto tali dati hanno individuato storicamente il bene.

Come si evince dai certificati catastali degli immobili pignorati, il N.C.E.U. ha modificato d'ufficio gli identificativi catastali degli immobili; infatti, con la bonifica dell'identificativo catastale datata 29.04.2015, la particella 744 diviene 3571.

Inoltre viene variata la classe di appartenenza del bene che attualmente risulta di classe 5.

L'attuale identificativo catastale è, pertanto, il seguente:

In Quartu S.Elena NCEU foglio 8 mappale 3571 sub. 6, cat. C/2, cl. 5, cons. mq 5.

L'indirizzo è il seguente:

Quartu S.Elena Via Tiziano Vecellio n. 1 piano terra.

Si allega:

all. B04 - Visura catastale NCEU fg. 8 map. 3571 sub. 6

**Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali**

Il sottoscritto ha confrontato la planimetria catastale con la planimetria di rilievo del bene in oggetto. Dal confronto si evince che c'è perfetta corrispondenza.



Si allega:

all. B06 – Planimetria catastale fg. 8 map. 3571 sub. 6

app. B02 – Rilievo dell'immobile

**Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica**

L'immobile, localizzato all'interno del centro urbano di Quartu S. Elena, ricade in zona B3 del Piano Urbanistico Comunale vigente, con indice massimo di edificabilità fondiaria di 3,00 mc/mq; non ricade in ambito vincolato.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in virtù della licenza di costruzione n. 306 del 28.12.1971 e successiva variante di sopraelevazione del 01.09.1973.

L'intero edificio è dotato di regolare collaudo statico eseguito dall'ing. Gabriele Scalas in data 27.12.1975 e certificato di nuova costruzione n.55 del 25.09.1979, ma non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato si evince che nel progetto non era previsto nessun locale nel sottoscala delle rampe condominiali. Tale irregolarità edilizia può essere sanata perché consentita sia nelle norme edilizie vigenti sia in quelle dell'epoca. Poiché l'irregolarità consiste nell'incremento assai modesto della superficie non residenziale del fabbricato la sanzione sarà corrispondente al valore minimo di € 500,00. Ad essa va aggiunto il costo per l'onorario di un tecnico che si occupi della pratica edilizia di regolarizzazione, stimato in € 1.000,00 oneri compresi.

Si allega:

app. B01 - Documentazione fotografica

app. B02 – Rilievo dell'immobile

all.A20 – Tavola grafica PUC Quartu S.Elena

all.A21 – Norme di attuazione PUC

all.B09 – Licenza edilizia e ultimo progetto approvato

**Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti**

Il bene pignorato non è divisibile in lotti.

**Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità**

Il bene risulta pignorato per l'intero. In ogni caso si ritiene che il bene pignorato non sia comodamente divisibile in quanto non esistono porzioni di immobile che abbiano autonomia funzionale rispetto al corpo del fabbricato. Lo stesso immobile risulta di tali esigue dimensioni da non ritenere ipotizzabile una sua divisione.

Si allega titolo di provenienza:

all. B01 – Atto di provenienza ultraventennale



**Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità dell'esecutato.

In ogni caso il sottoscritto ha provveduto a fare richiesta formale all'Agenzia Delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione e alla Questura di Cagliari per la verifica di eventuali comunicazioni. Per entrambi ancora non si è ricevuta formale risposta che, appena perverrà al sottoscritto, verrà prontamente trasmessa alla procedura.

Si allega richieste agli uffici:

all. 115 – Richiesta Contratti registrati Agenzia Entrate

all. 116 – Richiesta Pubblica Sicurezza

**Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità né specifici sull'immobile, né generali nella zona in cui ricade il bene.

**Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Non risulta che il bene sia gravato da pesi o diritti demaniali.

**Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene**

Nel mercato immobiliare di Quartu S.Elena, in ambito urbano zona centrale, le valutazioni per abitazioni con tipologia di civile abitazione, si attestano tra €/mq 1.400,00 e €/mq 1.800,00. Tale valutazione riguarda immobili con stato conservativo normale (più frequente nella zona di omogenea di riferimento). In considerazione della tipologia del nostro immobile si può assumere un valore unitario di riferimento pari a €/mq 1600,00. Nella valutazione di mercato delle cantine

L'immobile ha una superficie commerciale costituita da 6,10 mq. Nella valutazione di mercato delle cantine si tiene conto di una quota valutata al 30% del valore dell'immobile residenziale. Riguardo alle caratteristiche dell'immobile si deve mettere in evidenza che esso ha delle finiture normali e si presenta in condizioni di manutenzione ordinaria, pertanto non si prendono in considerazione coefficienti correttivi. Anche riguardo alla localizzazione si deve ritenere una posizione ordinaria.

Pertanto:

valutazione unitaria	€/mq 1.600,00
coefficiente di destinazione	Cd = 0,30
coefficiente di qualità	Cq = 1,00
coefficiente di vetustà e conservazione	Cv = 1,00
<u>coefficiente di localizzazione</u>	<u>Cl = 1,00</u>

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

valore unitario finale	€/mq	450,00
<u>superficie commerciale</u>		<u>mq 6,10</u>
valore di mercato del bene	€	2.928,00
approssimabili a:	€	3.000,00

A tale importo vanno dedotti:  
costi regolarizzazione edilizia € 1.500,00

Pertanto il valore residuo di mercato, dedotti tutti gli oneri è pari a € 1.500,00

#### **Quesito n. 13: Oneri condominiali**

Pur essendo un condominio di fatto non risulta che vi sia un amministratore condominiale. Pertanto non si è potuto accertare se esistono debiti condominiali pregressi riferibili all'immobile.

#### **Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica**

Le cantine sono escluse dall'obbligo di redazione dell'APE.

#### **Conclusioni lotto B:**

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Alberto La Barbera ha determinato quanto segue:

- L'indirizzo esatto dell'immobile è in Quarto S. Elena - Via Tiziano Vecellio n.1 piano terra.
- I dati catastali del bene presenti negli atti di pignoramento pur non corrispondendo ai dati catastali attuali, hanno identificato storicamente l'immobile oggetto dell'esecuzione. I dati attuali sono: In Quarto S. Elena Fg 8 mappale 3571 sub 6.
- Risulta verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene.
- Non si segnalano passaggi di proprietà mortis causa non trascritti nella storia ultraventennale del bene.
- Si segnala la presenza di una trascrizione del 24/02/2017 Re. Part. 4256 Reg. Gen. 5620 relativa ad un verbale di pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM).
- L'immobile non presenta difformità catastali.
- L'immobile presenta delle irregolarità edilizie sanabili per le quali sarà necessaria una regolarizzazione con un costo complessivo, di sanzioni e onorari, stimato di € 1.500,00.
- L'immobile è privo di qualsiasi tipo di vincolo.
- L'immobile risulta nella disponibilità del sig.
- L'immobile non è gravato da diritti demaniali.
- Non si hanno notizie su debiti condominiali pregressi.
- Il valore del bene determinato alla data del 22.01.2019 è pari a € 3.000,00 a cui dovranno essere detratti € 1.500,00 di oneri stimati di regolarizzazione edilizia. Per un valore finale di mercato di € 1.500,00.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**LOTTO C - Lastrico solare sito in Via Tiziano Vecellio n. 1, p.3 distinto nel N.C.E.U al Fg. 8, mapp. 3571 (ex 744), sub 8, cat. Lastrico solare, 81 mq;****Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale.**

Si deve mettere in evidenza che il creditore procedente ha depositato una documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. incompleta o poco chiara per la quale il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alle integrazioni necessarie attraverso ispezioni ipotecarie e catastali.

La provenienza ultraventennale dell'immobile risale al 1971 quando il sig. acquista il terreno distinto al foglio 8 mappale 663 del comune di Quartu S.Elena:

- Compravendita del 06.09.1971 rep. 108926 notaio Leonida Onano in Cagliari, trascritto in Cagliari il 02.10.1971 cas. N. 16624 art. n. 13613 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
(cfr. Atto di provenienza ultraventennale allegato B.01).

Lo stesso Sig. \_\_\_\_\_ provvedeva all'edificazione del fabbricato (nel 1971-1973) nel quale è localizzato l'immobile oggetto dell'esecuzione. In particolare al catasto urbano il fabbricato assumeva l'identificativo foglio 8 mappale 744 che per allineamento mappe, nel 2015, assumeva l'identificativo definitivo foglio 8 mappale 3571.

Riguardo alle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli si registra la seguente cronologia relativa all'immobile identificato catastalmente come *foglio 8 mappale 774 sub 8*:

**1. ISCRIZIONE** del 29/10/2009 - Registro Particolare 6378 Registro Generale 35019  
Pubblico ufficiale GIUDICE UNICO TRIBUNALE Repertorio 4201/2009 del 08/10/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti correlati:

2. Annotazione n. 2803 del 04/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

**2. TRASCRIZIONE** del 17/06/2014 - Registro Particolare 11601 Registro Generale 14502  
Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 210 del 10/06/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Documenti correlati:

1. Annotazione n. 2097 del 25/09/2014 (ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014)  
2. Annotazione n. 1432 del 01/07/2015 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

**3. ANNOTAZIONE** del 25/09/2014 - Registro Particolare 2097 Registro Generale 23093  
Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 99/2014 del 19/09/2014  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

**4. ANNOTAZIONE** del 01/07/2015 - Registro Particolare 1432 Registro Generale 13691

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI SEZIONE GIURISDIZIONALE SARDEGNA **Repertorio**  
 83/2015 del 30/04/2015  
 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA  
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

Riguardo alle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli si registra la seguente cronologia relativa all'immobile identificato catastalmente come *foglio 8 mappale 3571 sub 8*:

**1. TRASCRIZIONE** del 24/02/2017 - Registro Particolare 4256 Registro Generale 5620  
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio  
 216/2017 del 16/01/2017  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM)

Alla continuità ventennale notarile corrisponde quella catastale:

Lo stabile in cui è localizzato l'immobile risulta costruito, nel 1973, sul terreno censito al NCT foglio 8 map. 663 di mq 397; a seguito della costruzione l'immobile veniva censito NCEU foglio 8 map. 744 sub. 8 e infine, per allineamento mappe, ad oggi, assume l'identificativo definitivo foglio 8 mappale 3571 sub. 8.

Poiché il verbale di pignoramento del bene fa riferimento ai seguenti dati catastali:

in Quartu S. Elena NCEU Foglio 8 mappale 744 sub.8

si può affermare che tali dati identificano il bene in continuità con i dati che lo hanno individuato storicamente, in quanto l'attuale identificativo è:

in Quartu S. Elena NCEU Foglio 8 mappale 3571 sub.8

L'immobile è localizzato in Quartu S. Elena Via Tiziano Vecellio n. 1 – piano terzo

Si allegano i seguenti documenti:

all. B01 – atto di provenienza ultraventennale

all. B02 – visura catastale NCT fg.8 map. 663 (bobina)

all. B03 – visura catastale NCT fg.8 map. 3571

all. C04 – visura catastale NCEU fg. 8 map. 3571 sub. 8

all. B05 – estratto di mappa NCT fg 8

all. C06 – elaborato planimetrico fg. 8 map. 3571 sub. 8

all. C07 – ispezione ipotecaria fg. 8 map. 744 sub. 8

all. B08 – ispezione ipotecaria nota verbale pignoramento 2017 - fg. 8 map. 3571 sub. 8

#### **Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.**

L'unità in questione, denominata lotto C, è un lastrico solare di pertinenza del fabbricato sito in Via Tiziano Vecellio al civico n.1. Vi si accede attraverso un unico ingresso all'ultimo piano (piano 3° della copertura) che si trova al termine della scala condominiale che attraversa l'intero fabbricato (cfr **Appendice C01 – foto 3, 4**).

Questo non presenta una divisione fisica con il lastrico confinante (cfr **Appendice C01 – foto 5, 6, 7**) e il terrazzo di copertura si presenta unico e indiviso.

Secondo l'elaborato planimetrico catastale il bene individuato al sub 8 è localizzato frontalmente rispetto all'ingresso dal pianerottolo condominiale.

Esso ha una superficie calpestabile pari a 73,77 mq e una superficie lorda di 82,60 mq (leggermente

superiore a quella catastale). Non è pavimentato in piastrelle ma presenta una guaina bituminosa ardesiata a vista. È circondata da un parapetto in muratura e presenta diversi sfitti delle colonne fognarie oltre che una canna fumaria. Vi è una servitù di antenna televisiva parabolica ed è presente una presa elettrica.

Lo stato di manutenzione si deve ritenere buono e non si hanno notizie di infiltrazioni di acque meteoriche al piano sottostante.

Si allegano i seguenti documenti:

app. C01 – Documentazione fotografica

app. C02 – Rilievo dell'immobile

app. B03 – Verbale di sopralluogo

### **Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali**

Nell'ordinanza della Corte dei Conti il bene risulta distinto nel N.C.E.U. al Fg. 8, mapp. 744, sub 8, cat. lastrico solare, della consistenza di 81 mq.

Tali dati, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno consentito l'individuazione univoca di tutti i beni oggetto dell'esecuzione in quanto tali dati hanno individuato storicamente il bene..

Come si evince dai certificati catastali degli immobili pignorati, il N.C.E.U. ha modificato d'ufficio gli identificativi catastali degli immobili; infatti, con la bonifica dell'identificativo catastale, data 29.04.2015, la particella 744 diviene 3571.

L'attuale identificativo catastale è, pertanto, il seguente:

In Quartu S.Elena NCEU foglio 8 mappale 3571 sub. 8, cat lastrico solare, cons. mq 81,00.

L'indirizzo è il seguente:

Quartu S.Elena Via Tiziano Vecellio n. 1 piano terzo.

Si allega:

all. C04 - Visura catastale NCEU fg. 8 map. 3571 sub. 8

### **Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali**

Il sottoscritto ha confrontato l'elaborato planimetrico catastale con la planimetria di rilievo del bene in oggetto. Dal confronto si evince che c'è perfetta corrispondenza. Si specifica che per i lastrici solari non vi è obbligo di deposito della planimetria catastale.

Si allega:

all. C06 – Elaborato planimetrico fg. 8 map. 3571 sub. 8

### **Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica**

L'immobile, localizzato all'interno del centro urbano di Quartu S. Elena, ricade in zona B3 del Piano Urbanistico Comunale vigente, con indice massimo di edificabilità fondiaria di 3,00 (mc/mq); non ricade in ambito vincolato.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in virtù della licenza di costruzione n. 306 del 28.12.1971 e successiva variante di sopraelevazione del 01.09.1973.

L'intero edificio è dotato di regolare collaudo statico eseguito dall'ing. Gabriele Scalas in data 27.12.1975 e certificato di nuova costruzione n.55 del 25.09.1979, ma non risulta mai stato in possesso di certificato di abitabilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato si evince che vi è parziale corrispondenza. Seppure il lastrico solare, nel progetto, non sia indicato planimetricamente, trova invece fedele rappresentazione nella sezione. Quello che invece dal progetto non si evince è che il lastrico solare sia diviso in due unità immobiliari distinte. Tale irregolarità edilizia, essendo assimilata ad un intervento di manutenzione straordinaria, potrà essere sanata con la presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria col pagamento di una sanzione pari a € 500,00. Vi sarà inoltre da considerare l'onorario di un tecnico stimato in € 1.000,00 oneri compresi.

Si allega:

- app. C01 - Documentazione fotografica
- app. C02 - Rilievo dell'immobile
- all.A20 - tavola grafica PUC Quarto S.Elena
- all.A21 - norme di attuazione PUC
- all.B09 - licenza edilizia e ultimo progetto approvato

**Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti**

Il bene pignorato non è divisibile in lotti.

**Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità**

Il bene risulta pignorato per l'intero. In ogni caso si ritiene che il bene pignorato non sia comodamente divisibile in quanto non esistono porzioni di immobile che abbiano autonomia funzionale rispetto al corpo del fabbricato. Per lo stesso non vi sono ragioni di utilità ad ipotizzare una sua divisione.

Si allega titolo di provenienza:

- all. B01 - atto di provenienza ultraventennale

**Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità dell'esecutato.

In ogni caso il sottoscritto ha provveduto a fare richiesta formale all'Agenzia Delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione e alla Questura di Cagliari per la verifica di eventuali comunicazioni. Per entrambi ancora non si è ricevuta formale risposta che, appena perverrà al sottoscritto, verrà prontamente trasmessa alla procedura.

Si allega richieste agli uffici:

- all. I15 - Richiesta Contratti registrati Agenzia Entrate
- all. I16 - Richiesta Pubblica Sicurezza

**Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità né specifici vincoli di natura

generali nella zona in cui ricade il bene.

**Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Non risulta che il bene sia gravato da pesi o diritti demaniali.

**Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene**

Nel mercato immobiliare di Quartu S.Elena, in ambito urbano zona centrale, le valutazioni per abitazioni con tipologia di civile abitazione, si attestano tra €/mq 1.400,00 e €/mq 1.800,00. Tale valutazione riguarda immobili con stato conservativo normale (più frequente nella zona di omogenea di riferimento). In considerazione della tipologia del nostro immobile si può assumere un valore unitario di riferimento pari a €/mq 1600,00. Nella valutazione di mercato delle cantine l'immobile ha una superficie commerciale costituita da 82,60 mq. Nella valutazione di mercato dei lastrici si tiene conto di una quota valutata al 35% del valore dell'immobile residenziale. Riguardo alle caratteristiche dell'immobile si considera si deve mettere in evidenza che esso manca della pavimentazione calpestabile e presenta alcune servitù come antenna parabolica, canne di esalazione fognaria, canna fumaria che nel limitano in maniera importante il pieno godimento. Riguardo allo stato di conservazione si presenta in condizioni di manutenzione ordinaria, pertanto non si prendono in considerazione coefficienti correttivi. Anche riguardo alla localizzazione si deve ritenere una posizione ordinaria.

Pertanto:

valutazione unitaria	€/mq	1.600,00
coefficiente di destinazione	Cd	0,35
coefficiente di qualità	Cq	0,60
coefficiente di vetustà e conservazione	Cv	1,00
coefficiente di localizzazione	Cl	1,00
valore unitario finale	€/mq	336,00
superficie commerciale	mq	82,60
valore di mercato del bene	€	27.753,60
approssimabili a:	€	27.500,00

A tale importo vanno dedotti:

costi regolarizzazione edilizia	€	1.500,00
---------------------------------	---	----------

Pertanto il valore residuo di mercato, dedotti tutti gli oneri, è pari a € 26.000,00

**Quesito n. 13: Oneri condominiali**

Pur essendo un condominio di fatto non risulta che vi sia un amministratore condominiale. Pertanto non si è potuto accertare se esistono debiti condominiali pregressi riferibili all'immobile.

**Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica**

I lastrici solari sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE.





**Conclusioni lotto C:**

- Il sottoscritto C.T.U. Ing. Alberto La Barbera ha determinato quanto segue:
- L'indirizzo esatto dell'immobile è in Quartu S.Elena - Via Tiziano Vecellio n.1 piano terzo.
- I dati catastali del bene presenti negli atti di pignoramento pur non corrispondendo ai dati catastali attuali, hanno identificato storicamente l'immobile oggetto dell'esecuzione. I dati attuali sono: In Quartu S.Elena Fg 8 mappale 3571 sub 8.
- Risulta verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene. Non si segnalano passaggi di proprietà mortis causa non trascritti nella storia ultraventennale del bene.
- Si segnala la presenza di una trascrizione del 24/02/2017 Re. Part. 4256 Reg. Gen. 5620 relativa ad un verbale di pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM).
- L'immobile non presenta difformità catastali.
- L'immobile presenta delle irregolarità edilizie sanabili per le quali sarà necessaria una regolarizzazione con un costo complessivo, di sanzioni e onorari, stimato in circa € 1.500,00.
- L'immobile è privo di qualsiasi tipo di vincolo.
- L'immobile risulta nella disponibilità del sig.
- L'immobile non è gravato da diritti demaniali.
- Non si hanno notizie su debiti condominiali pregressi.
- Il valore del bene determinato alla data del 22.01.2019 è pari a € 27.500,00 a cui dovranno essere detratti € 1.500,00 di oneri stimati di regolarizzazione edilizia. Per un valore finale di mercato di € 26.000,00.

**LOTTO D - Lastrico solare sito in Via Tiziano Vecellio n. 1, p.3 distinto nel N.C.E.U al Fg. 8, mapp. 3571 (ex 744), sub 9 cat. Lastrico solare, 81 mq;**

***Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenca stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale.***

Si deve mettere in evidenza che il creditore procedente ha depositato una documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. incompleta o poco chiara per la quale il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alle integrazioni necessarie attraverso ispezioni ipotecarie e catastali.

La provenienza ultraventennale dell'immobile risale al 1971 quando il sig. acquista il terreno distinto al foglio 8 mappale 663 del comune di Quartu S.Elena:

- Compravendita del 06.09.1971 rep. 108926 notaio Leonida Onano in Cagliari, trascritto in Cagliari il 02.10.1971 cas. N. 16624 art. n. 13613 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
(cfr. Atto di provenienza ultraventennale allegato B.01).

Lo stesso Sig. \_\_\_\_\_ provvedeva all'edificazione del fabbricato (nel 1971-1973) nel quale è localizzato l'immobile oggetto dell'esecuzione. In particolare al catasto urbano il fabbricato assumeva l'identificativo foglio 8 mappale 744 che per allineamento mappale nel 2015 assumeva l'identificativo definitivo foglio 8 mappale 3571.

ripubblicazione o ripro

Riguardo alle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli si registra la seguente cronologia relativa all'immobile identificato catastalmente come *foglio 8 mappale 774 sub 9*:

- 1. ISCRIZIONE** del 29/10/2009 - Registro Particolare 6378 Registro Generale 35019  
Pubblico ufficiale GIUDICE UNICO TRIBUNALE Repertorio 4201/2009 del 08/10/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti correlati:  
3. Annotazione n. 2803 del 04/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
- 2. TRASCRIZIONE** del 17/06/2014 - Registro Particolare 11601 Registro Generale 14502  
Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 210 del 10/06/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Documenti correlati:  
1. Annotazione n. 2097 del 25/09/2014 (ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014)  
2. Annotazione n. 1432 del 01/07/2015 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
  
- 3. ANNOTAZIONE** del 25/09/2014 - Registro Particolare 2097 Registro Generale 23093  
Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 99/2014 del 19/09/2014  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014
  
- 4. ANNOTAZIONE** del 01/07/2015 - Registro Particolare 1432 Registro Generale 16641  
Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI SEZIONE GIURISDIZIONALE SARDEGNA Repertorio 83/2015 del 30/04/2015  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

Riguardo alle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli si registra la seguente cronologia relativa all'immobile identificato catastalmente come *foglio 8 mappale 3571 sub 9*:

- 1. TRASCRIZIONE** del 24/02/2017 - Registro Particolare 4256 Registro Generale 5620  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 216/2017 del 16/01/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM)

Alla continuità ventennale notarile corrisponde quella catastale:

Lo stabile in cui è localizzato l'immobile risulta costruito, nel 1973, sul terreno censito al NCT foglio 8 map. 663 di mq 397; a seguito della costruzione l'immobile veniva censito NCEU foglio 8 map. 744 sub. 9 e infine, per allineamento mappe, ad oggi, assume l'identificativo definitivo foglio 8 mappale 3571 sub. 9.

Poiché il verbale di pignoramento del bene fa riferimento ai seguenti dati catastali:

in Quarto S.Elena NCEU Foglio 8 mappale 744 sub.9

si può affermare che tali dati identificano il bene in continuità con i dati che lo individuavano

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

storicamente, in quanto l'attuale identificativo è:  
in Quartu S. Elena NCEU Foglio 8 mappale 3571 sub.9  
L'immobile è localizzato in Quartu S. Elena Via Tiziano Vecellio n. 1 – piano terzo

Si allegano i seguenti documenti:

- all. B01 – atto di provenienza ultraventennale
- all. B02 – visura catastale NCT fg.8 map. 663 (bobina)
- all. B03 – visura catastale NCT fg.8 map. 3571
- all. D04 – visura catastale NCEU fg. 8 map. 3571 sub. 9
- all. B05 – estratto di mappa NCT fg 8
- all. C06 – elaborato planimetrico fg. 8 map. 3571 sub. 9
- all. D07 – Ispezione ipotecaria fg. 8 map. 744 sub. 9
- all. B08 – Ispezione ipotecaria nota verbale pignoramento 2017 - fg. 8 map. 3571 sub. 9

### **Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.**

L'unità in questione, identificata come lotto C, è un lastrico solare di pertinenza del fabbricato sito in via Tiziano Vecellio al civico n.1. Vi si accede attraverso un unico ingresso all'ultimo piano (piano 3° della copertura) che si trova al termine della scala condominiale che attraversa l'intero fabbricato (cfr **Appendice C01 – foto 3, 4**). L'accesso all'immobile attualmente avviene attraversando una porzione del lastrico solare identificato con il sub. 8 perché non è stato realizzato, per questa parte di terrazza, un ingresso autonomo. Esso, inoltre, non presenta una divisione fisica con il lastrico confinante (cfr **Appendice C01 – foto 5, 6, 7**) e il terrazzo di copertura si presenta unico e indiviso.

Secondo la planimetria catastale il bene individuato al sub 9 è localizzato sul lato destro (senza accesso autonomo) rispetto all'ingresso dal pianerottolo condominiale.

Esso ha una superficie calpestabile pari a 70,08 mq e una superficie lorda di 72,65 mq (leggermente inferiore a quella catastale). Non è pavimentato in piastrelle ma presenta una guaina bituminosa ardesiata a vista. E' circondata da un parapetto in muratura e presenta uno sfato della colonna fognaria dell'edificio. Vi è una servitù di antenna televisiva analogica e parabolica.

Lo stato di manutenzione si deve ritenere buono e non si hanno notizie di infiltrazioni di acque meteoriche al piano sottostante.

Si allegano i seguenti documenti:

- app. D01 – Documentazione fotografica
- app. D02 – Rilievo dell'immobile
- app. B03 – Verbale di sopralluogo

### **Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali**

Nell'ordinanza della Corte dei Conti il bene risulta distinto nel N.C.E.U. al Fg. 8, mapp. 744, sub 9, cat. lastrico solare, della consistenza di 73,00 mq.

Tali dati, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno consentito l'individuazione univoca di tutti i beni oggetto dell'esecuzione in quanto tali dati hanno individuato storicamente il bene.

Come si evince dai certificati catastali degli immobili pignorati, il N.C.E.U. ha modificato di ufficio gli identificativi catastali degli immobili; infatti, con la bonifica dell'identificativo catastale, ha



**Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti**

Il bene pignorato non è divisibile in lotti.

**Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità**

Il bene risulta pignorato per l'intero. In ogni caso si ritiene che il bene pignorato non sia comodamente divisibile in quanto non esistono porzioni di immobile che abbiano autonomia funzionale rispetto al corpo del fabbricato. Per lo stesso non vi sono ragioni di utilità ad ipotizzare una sua divisione.

Si allega titolo di provenienza:

all. B01 – atto di provenienza ultraventennale

**Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità dell'esecutato.

In ogni caso il sottoscritto ha provveduto a fare richiesta formale all'Agenzia Delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione e alla Questura di Cagliari per la verifica di eventuali comunicazioni. Per entrambi ancora non si è ricevuta formale risposta che, appena perverrà al sottoscritto, verrà prontamente trasmessa alla procedura.

Si allega richieste agli uffici:

all. I15 – Richiesta Contratti registrati Agenzia Entrate

all. I16 – Richiesta Pubblica Sicurezza

**Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità né specifici sull'immobile, né generali nella zona in cui ricade il bene.

**Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Non risulta che il bene sia gravato da pesi o diritti demaniali.

**Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene**

Nel mercato immobiliare di Quartu S.Elena, in ambito urbano zona centrale, le valutazioni per abitazioni con tipologia di civile abitazione, si attestano tra €/mq 1.400,00 e €/mq 1.800,00. Tale valutazione riguarda immobili con stato conservativo normale (più frequente nella zona di omogenea di riferimento). In considerazione della tipologia del nostro immobile si può assumere un valore unitario di riferimento pari a €/mq 1600,00. Nella valutazione di mercato delle cantine

L'immobile ha una superficie commerciale costituita da 72,65 mq. Nella valutazione di mercato dei lastrici si tiene conto di una quota valutata al 35% del valore dell'immobile residenziale. Riguardo alle caratteristiche dell'immobile si considera si deve mettere in evidenza che esso manca della pavimentazione calpestabile e presenta alcune servitù come antenna parabolica e analogica, canna di esalazione fognaria che nel limitano in maniera importante il pieno godimento. Riguardo allo stato di conservazione si presenta in condizioni di manutenzione ordinaria, pertanto non si prendono in considerazione coefficienti correttivi. Anche riguardo alla localizzazione si deve ritenere una posizione ordinaria.

Pertanto:

valutazione unitaria	€/mq	1.600,00
coefficiente di destinazione		Cd = 0,35
coefficiente di qualità		Cq = 0,70
coefficiente di vetustà e conservazione		Cv = 1,00
<u>coefficiente di localizzazione</u>		<u>Cl = 1,00</u>
valore unitario finale	€/mq	336,00
<u>superficie commerciale</u>	mq	<u>72,65</u>
valore di mercato del bene	€	28.478,80
approssimabili a:	€	28.500,00

A tale importo vanno dedotti:

costi regolarizzazione edilizia	€	1.500,00
costi realizzazione porta di accesso	€	2.000,00

Pertanto il valore residuo di mercato, dedotti tutti gli oneri è pari a € 25.000,00

#### **Quesito n. 13: Oneri condominiali**

Pur essendo un condominio di fatto non risulta che vi sia un amministratore condominiale. Pertanto non si è potuto accertare se esistono debiti condominiali pregressi riferibili all'immobile.

#### **Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica**

I lastrici solari sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE.

#### **Conclusioni Lotto D:**

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Alberto La Barbera ha determinato quanto segue:

- L'indirizzo esatto dell'immobile è in Quarto S. Elena - Via Tiziano Vecellio n.1 piano terzo.
- I dati catastali del bene presenti negli atti di pignoramento pur non corrispondendo ai dati catastali attuali, hanno identificato storicamente l'immobile oggetto dell'esecuzione. I dati attuali sono: In Quarto S. Elena Fg 8 mappale 3571 sub 9.
- Risulta verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene. Non si segnalano passaggi di proprietà mortis causa non trascritti nella storia ultraventennale del bene.
- Vi è da segnalare la presenza di una trascrizione del 24/02/2017 Re. Part. 4256 Reg. Gen. 5620 relativa ad un verbale di pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL CREDITO S.P.A. Sede ROMA (RM).



- L'immobile non presenta difformità catastali.
- L'immobile presenta delle irregolarità edilizie sanabili per le quali sarà necessaria una regolarizzazione con un costo complessivo, di sanzioni e onorari, stimato in circa € 1.500,00.
- Per rendere accessibile l'immobile si dovrà realizzare una porta nel pianerottolo condominiale il cui costo stimato è pari a € 2.000,00.
- L'immobile è privo di qualsiasi tipo di vincolo.
- L'immobile risulta nella disponibilità del sig.
- L'immobile non è gravato da diritti demaniali.
- Non si hanno notizie su debiti condominiali pregressi.
- Il valore del bene determinato alla data del 22.01.2019 è pari a € 28.500,00 a cui dovranno essere detratti € 1.500,00 di oneri stimati di regolarizzazione edilizia e € 2.000,00 per la realizzazione dell'accesso indipendente dalla scala condominiale. Per un valore finale di mercato di € 25.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



### Compendio n. 3: Immobili ricadenti nel comune di Quartu Sant'Elena Loc. Pirastu:

Il compendio 3, formato dagli immobili censiti in Quartu S. Elena al fg 1 part. 678 sub 1, 2, 3, 4, si trova a Quartu Sant'Elena in località Pirastu e vi si giunge percorrendo la S.S. 554 in direzione Margine Rosso e svolgendo a destra nella Via Padre Attanasio o nella Via Padre Picci.

Si presenta come un'unica area recintata di pertinenza delle unità succitate, indicate in seguito come lotto E, lotto F, lotto G, lotto H, alla quale vi si accede per mezzo di due cancelli posti alle estremità del complesso: uno in Via Padre Giovanni Picci (cfr **Appendice E01, F01, G01, H01 – foto 1**) e l'altro in Via Padre Attanasio (cfr **Appendice E01, F01, H01 – foto 2**).

Accedendo da via Padre Picci, nell'area cortilizia sul lato sinistro, sono presenti tettoie precarie e baracche realizzate con lamiera ondulata contenenti una cisterna per gasolio utilizzata per il rifornimento dei mezzi (cfr **Appendice E01, F01, G01, H01 – foto 3, 4, 5**) e un compressore mentre, entrando dall'ingresso di via Padre Attanasio, sulla destra si trovano un container (cfr **Appendice E01, F01, G01, H01 – foto 7, 8**) e una tettoia precaria realizzata con lamiera ondulata dove sono collocati il contatore dell'energia elettrica per l'intero compendio, il quadro generale, la pompa antincendio con serbatoio (cfr **Appendice E01, F01, G01, H01 – foto 9, 10, 11, 12**).

Questi manufatti si presentano di fattura scadente e con uno stato di manutenzione molto precario.

L'area cortilizia, oggi utilizzata come pertinenza dei beni in oggetto, include altri terreni (non oggetto di esecuzione) censiti al NCEU come :

- Mapp. 217 intestata a ...
- Mapp. 218 intestata a ...
- una porzione del mapp. 282 intestata a ...
- una porzione del mapp. 219 intestata a ...

i quali, pur non essendo oggetto di esecuzione, ricadono all'interno della recinzione che delimita l'area cortilizia con la strada e non presentano alcuna divisione fisica che permette la separazione e individuazione delle rispettive aree.

In considerazione di quanto detto si deve mettere in evidenza che solo l'accesso da Via Padre Attanasio ricade parzialmente all'interno del mappale 678 oggetto di esecuzione mentre dal lato di Via Padre Picci non vi è alcun accesso diretto dalla strada ma solo attraversando i mappali non oggetto di esecuzione.

Dal punto di vista impiantistico esiste un impianto di spegnimento antincendio comune a tutto il complesso con bocchette in prossimità dell'ingresso degli immobili; il complesso edilizio è inoltre dotato di un unico allaccio elettrico, idrico e fognario.

Dal punto di vista catastale, l'area cortilizia residuale del mappale 678, comune ai sub 1, 2, 3, 4, pur non essendo censita, deve ritenersi di fatto un bene comune non censibile afferente alle stesse unità.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



**Lotto E: Quota pari a 1/2 del locale artigianale sito in Loc. Pirastu snc, p.t., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, map. 678, sub 1, cat. C/3, 183 mq;**

**Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale.**

Si deve mettere in evidenza che il creditore procedente ha depositato una documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. incompleta o poco chiara per la quale il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alle integrazioni necessarie attraverso ispezioni ipotecarie e catastali.

Al ventennio con atto pubblico del 2.02.1989 repertorio n. 21482 rogante A.FLORIS, il sig. acquirente da:

l'area individuata nel N.C.T. al Fg.1 map.216 destinata a mandorleto avente superficie pari a 2260 mq. Trascritto in Cagliari ai nn. 4488/3502 il 15/02/1989.

Con frazionamento del n.6532.25/1978 il mappale 216 assume la consistenza di 2135. Con tipo mappale del 16.07.1996 (protocollo n. CA0163959) la particella varia il suo identificativo divenendo NCT fg. 1 map 678 e con una consistenza di 2135 mq e viene registrata all'ente urbano con i gli stessi dati: NCEU fg 1 map 678.

La costituzione dei beni al NCEU risale al 30.07.1997 e vengono individuati come:

Fg. 1 Map. 678 Sub. 1, categoria C/3, cl. U, consistenza 183 mq;

Fg. 1 Map. 678 Sub. 2, categoria C/3, cl. U, consistenza 96 mq;

Fg. 1 Map. 678 Sub. 3, categoria A/10, cl. 1 consistenza vani 5;

Fg. 1 Map. 678 Sub. 4, categoria C/3, cl. U, consistenza 559 mq;

Tali dati corrispondono agli attuali identificativi catastali degli immobili.

Con atto di conferimento in società a rogito notaio Onano rep. 15337/8615 del 30/12/2009 la quota di 1/2 del suddetto immobile viene trasferita da Paolo Batteta alla soc. Batteta srl, trascritta in Cagliari il 12/01/2019 ai nn. 42943/30045.

#### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**1. ISCRIZIONE del 29/10/2009** - Registro Particolare 6378 Registro Generale 35019

Pubblico ufficiale GIUDICE UNICO TRIBUNALE Repertorio 4201/2009 del 08/10/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2803 del 04/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

**2. TRASCRIZIONE del 31/12/2009** - Registro Particolare 30045 Registro Generale 42943 Pubblico ufficiale ONANO ROBERTO Repertorio 15337/8615 del 30/12/2009

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

**3. TRASCRIZIONE del 17/06/2014** - Registro Particolare 11601 Registro Generale 14502 - Pubblico ufficiale PRESID. SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 210 del 10/06/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2097 del 25/09/2014 (ORDINANZA DI CONFERMAZIONE)

99/2014). 2. Annotazione n. 1432 del 01/07/2015 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

**4. ANNOTAZIONE del 25/09/2014** - Registro Particolare 2097 Registro Generale 23093

Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 99/2014 del 19/09/2014 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014 - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

**5. ANNOTAZIONE del 01/07/2015** - Registro Particolare 1432 Registro Generale 16641

Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI SEZIONE GIURISDIZIONALE SARDEGNA Repertorio 83/2015 del 30/04/2015 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

**6. TRASCRIZIONE del 24/02/2017** - Registro Particolare 4256 Registro Generale 5620

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 216/2017 del 16/01/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il verbale di pignoramento del bene fa riferimento ai seguenti dati catastali:  
in Quartu S.Elena Fg. 1 Map. 678 Sub. 1 categoria C/3, cl. U, consistenza 183 mq  
Tali dati identificano il bene allo stato attuale.  
L'immobile è localizzato in Quartu S.Elena Loc. Pirastu Via Padre Attanasio n.42.

Si allegano i seguenti documenti:

- all. E01 – atto di provenienza ultraventennale fg. 1 map. 216
- all. E02 – conferimento in società 2009 NCEU fg.1 map. 678 sub 1
- all. E03 – visura catastale NCT fg.1 map. 678
- all. E04 – visura catastale NCEU fg.1 map. 678 sub 1
- all. E05 – estratto di mappa NCT fg 1
- all. E06 – sovrapp.satell. NCT fg 1
- all. E07 – planimetria catastale NCEU fg.1 map. 678 sub 1
- all. E07bis – elaborato planimetrico NCEU fg.1 map. 678
- all. E08 – ispezione ipotecaria NCEU fg.1 map. 678 sub 1
- all. B08 – ispezione ipotecaria nota verbale pignoramento 2017 - fg.1 map. 678 sub 1

**Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.**

L'immobile, identificato come lotto E, è un locale artigianale attualmente utilizzato come officina meccanica di superficie pari a 273,48 mq. Si accede all'immobile dal cortile comune con accesso da Via Padre Attanasio n. 42. Esso è l'ultimo immobile sul lato destro.

L'edificio ha una struttura mista in cemento armato e metallo. La copertura è costituita da travi tralicciate in acciaio ricoperta da pannelli metallici (cfr **Appendice E01 – foto 17**).

La ventilazione e l'illuminazione all'interno del locale sono garantite dalle grandi aperture sul fronte e dalle vetrate poste nella parte alta delle pareti perimetrali in muratura.

La pavimentazione presenta una finitura in massetto cementizio.

All'interno del fabbricato è presente un servizio igienico di 5,49 mq (cfr **Appendice E01 – foto 20, 21**) con antibagno; entrambi gli ambienti sono piastrellati sia a pavimento sia nelle pareti. La loro

pavimentazione risulta danneggiata con cedimenti del sottofondo. Le finiture di questi locali risultano scadenti. Le finiture dell'intero locale si presentano mediocri e lo stesso si può dire per lo stato di manutenzione.

Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile, risultano le seguenti superfici (cfr. **Appendice E03**):

Superficie utile	
Locale artigianale	mq 241,07
Bagno	mq 5,49
<b>S.U.</b>	<b>mq 246,56</b>

Si allegano i seguenti documenti:

app. E01- Documentazione fotografica

app. E02- Rilievo dell'immobile

app. E03- Verbale di sopralluogo

### **Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali.**

Nell'ordinanza della Corte dei Conti il bene è distinto nel N.C.E.U. al Fig. 1, map. 678, sub. 1, cat. C/3, della consistenza di 183 mq e rendita pari a 945,12 euro. Confrontando tali riferimenti con quelli attuali non emerge alcuna incongruenza.

L'attuale identificativo catastale è, pertanto, il seguente:

In Quartu S.Elena al N.C.E.U. al Fig. 1, mapp. 678, sub. 1, cat. C/3, della consistenza di 183 mq e rendita pari a 945,12 euro

L'indirizzo è il seguente:

Quartu S.Elena Via Padre Attanasio, 42 piano terra.

Si allega:

all. E04 – visura catastale NCEU fig.1 map. 678 sub 1

### **Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali**

Dall'esame della mappa catastale ai terreni confrontata con il rilievo dello stato attuale dell'immobile si può affermare che vi sia corrispondenza relativa ai confini del bene.

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato di fatto, in quanto la sua forma differisce per l'inclinazione della parete est che risulta assai accentuata rispetto a quanto non lo sia nella realtà. Anche la dimensione del locale appare difforme, inoltre la posizione delle aperture differisce in parte rispetto alla situazione reale. Poiché, come si spiegherà nel seguito, l'immobile non potrà essere regolarizzato, esso dovrà essere demolito dall'acquirente ai pubblici incanti.

Riguardo agli spazi cortilizi, seppure nell'elaborato planimetrico sia indicato il quantitativo di

sottoscritto ha accertato che esso non risulta censito in catasto. L'area cortilizia comune ai sub 1, 2, 3, 4 deve ritenersi di fatto un bene comune non censibile.

Si allega:

all. E07 – planimetria catastale NCEU fg.1 map. 678 sub 1

all. E07bis – elaborato planimetrico NCEU fg.1 map. 678

app. E02 - Rilievo dell'immobile

#### **Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica**

L'immobile, localizzato nel centro urbano di Quartu S. Elena, ricade in zona D.r.u del Piano Urbanistico Comunale vigente, che consente interventi sull'esistente soltanto attraverso gli **strumenti attuativi** previsti (attualmente non presenti nella zona in oggetto) quali i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi preferibilmente in regime di comparti edificatori e dimensione minima di intervento di 5 Ha di superficie.

I parametri edilizi e urbanistici sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiario massimo: 0,60 mq/mq di superficie di calpestio lorda edificabile
- altezza massima: 7,5 m
- rapporto di copertura massimo: 0,35 mq/mq
- allineamenti: arretramento minimo di 15 m dal confine con le strade locali
- distacchi minimi dai confini: 6 m.

Gli usi previsti e compatibili:

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti residenziali attività industriali
- attività commerciali al dettaglio pubblici esercizi
- attività commerciali all'ingrosso
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani locali per lo spettacolo
- attrezzature culturali
- parcheggi attrezzati di uso pubblico distributori di carburante
- verde pubblico verde privato

Si deve infine mettere in evidenza che l'immobile ricade all'interno della fascia costiera dei 2 Km e in virtù del vigente P.P.R. risulta vincolato dal punto di vista paesaggistico in quanto non è ricompreso all'interno di piani attuativi autorizzati. In tali ambiti non sono ammessi ampliamenti volumetrici né modifiche di sagoma fino ad approvazione dello strumento attuativo adeguato al PPR.

Il fabbricato nel quale risulta inserito l'immobile risulta edificato abusivamente in un'epoca antecedente al 1994. Esso è stato oggetto di sanatoria ai sensi della legge 724/94, non come unico



fabbricato ma diviso per singole unità immobiliari tra le quali il sub 1 in narrativa. L'immobile in oggetto ha pertanto ottenuto la concessione in sanatoria del 30/03/1998 di cui alla domanda di condono prot. n. 26989 del 23/09/1994. Non risulta rilasciata alcun certificato di agibilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato si constata delle differenze notevoli: in primo luogo la parete perimetrale est dell'immobile risulta rappresentata con un angolo di incidenza troppo marcato rispetto alla situazione reale; inoltre la dimensione complessiva del locale nella realtà risulta essere più grande rispetto a quanto rappresentato, con una superficie netta reale di mq 241,07 contro i mq 176.82; anche l'altezza media interna di 5,03 è più alta di quella in progetto (cfr. sovrapposizione rilievo su progetto approvato). Altre differenze riguardano la rappresentazione della struttura portante che nel progetto è rappresentata con colonne e nella realtà è realizzata con pilastri in c.a. Infine nella realtà esistono diverse aperture nelle pareti perimetrali che nel progetto non sono rappresentate. Tali irregolarità edilizie non potranno essere sanate in quanto richiederebbero un permesso di costruire che nella zona D.r.u. del PUC vigente può essere rilasciato soltanto in presenza di un piano attuativo che attualmente non esiste nella zona. Altrettanto dicasi per il fatto che siamo in ambito vincolato dal punto di vista paesaggistico.

Unica possibilità sarebbe il ripristino dello stato dei luoghi secondo la concessione in sanatoria, ma anche questa ipotesi è da scartare in quanto l'area occupata dall'immobile ha forma e dimensioni diverse dal quelle rappresentate e vi è l'impossibilità oggettiva di riportare l'immobile nella forma e dimensioni concessionate. Si deve perciò ritenere l'immobile abusivo e dovrà essere portato in demolizione. I costi per riportare i luoghi alle condizioni iniziali possono essere valutati in €/mc 8,00 vuoto per pieno e, poiché il volume approssimativo è pari a mc 1.500,00 il costo stimato della sua demolizione è circa di € 12.000,00.

#### Regolarità delle parti esterne

Si allega:

- app. E01 - Documentazione fotografica
- app. E02 - Rilievo dell'immobile
- app. E03 - sovrapposizione tra progetto e rilievo
- all.E09 - tavola grafica PUC Quartu S. Elena
- all.A21 - norme di attuazione PUC
- all.E10 - licenza edilizia e ultimo progetto approvato.

#### **Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti**

Il bene pignorato non è divisibile in lotti.

#### **Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità**

Il bene risulta pignorato per il 50%. In ogni caso si ritiene che esso non sia comodamente divisibile in quanto non esistono porzioni di immobile che abbiano autonomia funzionale rispetto al corpo del fabbricato. Ogni possibile ipotesi di frazionamento del bene porterebbe infatti onerosi costi di trasformazione sia in opere murarie che impiantistiche anche nella ipotesi della sua demolizione.



Si allega titolo di provenienza:

all. E02 - Conferimento in società

**Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

L'immobile risulta ad oggi occupato dalle attività connesse con che risulta essere comproprietaria per la quota del 50%. Non si hanno informazioni sull'esistenza di un contratto d'affitto opponibile per la quota di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ il sottoscritto ha provveduto a fare richiesta formale all'Agenzia Delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione e alla Questura di Cagliari per la verifica di eventuali comunicazioni. Per entrambi ancora non si è ricevuta formale risposta che, appena perverrà al sottoscritto, verrà prontamente trasmessa alla procedura.

Si allega richieste agli uffici:

all. I15 – Richiesta Contratti registrati Agenzia Entrate

all. I16 – Richiesta Pubblica Sicurezza

**Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità né specifici sull'immobile. L'immobile invece ricade in ambito vincolato dal punto di vista paesaggistico.

**Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Non risulta che il bene sia gravato da pesi o diritti demaniali.

**Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene**

Nel mercato immobiliare di Quartu S.Elena, in ambito urbano in zona industriale di risanamento urbanistico D.r.u., nella zona di Pirastu, i terreni assumono un valore compreso tra €/mq 30,00 e €/mq 50,00. Per la localizzazione e le caratteristiche del terreno si può assumere un valore unitario di €/mq 40,00. Tale valore è giustificato dalla mancanza di piani attuativi che non ne consentono l'edificazione diretta.

Poiché l'edificio che insiste nell'area dovrà essere portato in demolizione, il valore residuo di mercato sarà dato dal valore del terreno meno i costi per la demolizione.

L'immobile occupa una superficie lorda pari a mq 263,40 a cui devono essere sommati i mq di competenza dell'area cortilizia comune pari al 23,50% di mq 972,50. Possiamo pertanto definire la sua superficie commerciale pari a mq  $(263,40 + 972,50 \times 0,235) = \text{mq } 492,03$ . Il valore unitario del valore di €/mq 40,00 assume un valore di mercato pari a € 19.681,20.

A tale importo dovrà essere dedotto il costo della demolizione, sopra calcolato in € 12.000.

Pertanto il valore residuo di mercato, dedotti tutti gli oneri, è pari a € **7.681,20**.

#### **Quesito n. 13: Oneri condominiali**

Pur essendo un condominio di fatto non risulta che vi sia un amministratore condominiale e non si è potuto accertare se esistono debiti condominiali pregressi riferibili all'immobile.

#### **Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica**

Si è provveduto alla redazione dell'APE, che si allega come elaborato autonomo:  
app. E04 – APE Via Padre Attanasio, 42 - Quartu S. Elena Fg 1 mappale 678 sub 1

#### **Conclusioni Lotto E:**

- Il sottoscritto C.T.U. Ing. Alberto La Barbera ha determinato quanto segue:
- La descrizione del bene presente negli atti di pignoramento corrisponde ai dati catastali degli immobili oggetto dell'esecuzione. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- È verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene di cui al NCEU foglio 1 mappale 678 sub 1 in Quartu S. Elena.
- Vi è da segnalare la presenza di una trascrizione del 24/02/2017 Re. Part. 4256 Reg. Gen. 5620 relativa ad un verbale di pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM).
- Non si segnalano passaggi di proprietà mortis causa non trascritti nella storia ultraventennale del bene.
- L'immobile presenta difformità catastali come descritto al quesito 5.
- Sull'immobile risulta rilasciata una concessione in sanatoria risalente al 1998, ma presenta difformità edilizie insanabili rispetto al titolo abilitativo e dovrà essere portato in demolizione. I costi di demolizione sono stimati in € 12.000,00.
- L'immobile è privo di qualsiasi tipo di vincolo specifico. Vi è un vincolo generale di tipo paesaggistico relativo alla fascia costiera di 2 km dal mare.
- L'immobile risulta nella disponibilità di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ognuno proprietario per una quota pari al 50%. Si è in attesa di risposta dall'Agenzia delle Entrate per conoscere se vi sono contratti di locazione opponibili all'esecuzione.
- L'immobile fa parte di un condominio di fatto ma non si conoscono eventuali oneri condominiali pregressi.
- Il valore del bene determinato alla data del 01.01.2019 è pari a € 19.681,20 a cui dovranno essere detratti € 12.000 di oneri di demolizione. Per un valore finale di mercato di € **7.681,20**.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**Lotto F: Quota pari a 1/3 del locale artigianale sito in Loc. Pirastu snc, p.t., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, map. 678, sub 2, cat. C/3, 96 mq;**

**Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale.**

Si deve mettere in evidenza che il creditore procedente ha depositato una documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. incompleta o poco chiara per la quale il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alle integrazioni necessarie attraverso ispezioni ipotecarie e catastali.

Al ventennio con atto pubblico del 2.02.1989 repertorio n. 21482 rogante A.FLORIS, il sig. acquistava da:

l'area individuata nel N.C.T. al Fg.1 map.216 destinata a mandorleto avente superficie pari a 2260 mq. Trascritto in Cagliari ai nn. 4488/3502 il 15/02/1989.

Con frazionamento del n.6532.25/1978 il mappale 216 assume la consistenza di 2135. Con tipo mappale del 16.07.1996 (protocollo n. CA0163959) la particella varia il suo identificativo divenendo NCT fg. 1 map 678 e con una consistenza di 2135 mq e viene registrata all'ente urbano con i gli stessi dati: NCEU fg 1 map 678.

La costituzione dei beni al NCEU risale al 30.07.1997 e vengono individuati come:

Fg. 1 Map. 678 Sub. 1 categoria C/3, cl. U, consistenza 183 mq;

**Fg. 1 Map. 678 Sub. 2 categoria C/3, cl. U, consistenza 96 mq;**

Fg. 1 Map. 678 Sub. 3 categoria A/10, cl. I consistenza vani 5;

Fg. 1 Map. 678 Sub. 4 categoria C/3, cl. U, consistenza 559 mq;

Tali dati corrispondono agli attuali identificativi catastali degli immobili.

Con atto di conferimento in società a rogito notale Onano rep. 15337/8615 del 30/12/2009 la quota di 1/3 del suddetto immobile viene trasferita da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, trascritta in Cagliari il 12/01/2019 ai nn. 42943/30045.

#### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**1. ISCRIZIONE del 29/10/2009** - Registro Particolare 6378 Registro Generale 35019

Pubblico ufficiale GIUDICE UNICO TRIBUNALE Repertorio 4201/2009 del 08/10/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2803 del 04/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

**2. TRASCRIZIONE del 31/12/2009** - Registro Particolare 30045 Registro Generale 42943 Pubblico ufficiale ONANO ROBERTO Repertorio 15337/8615 del 30/12/2009

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

**3. TRASCRIZIONE del 17/06/2014** - Registro Particolare 11601 Registro Generale 14502 - Pubblico



ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 210 del 10/06/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO. - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2097 del 25/09/2014 (ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014). 2. Annotazione n. 1432 del 01/07/2015 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

**4. ANNOTAZIONE del 25/09/2014** - Registro Particolare 2097 Registro Generale 23093

Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 99/2014 del 19/09/2014 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014 - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

**5. ANNOTAZIONE del 01/07/2015** - Registro Particolare 1432 Registro Generale 16641

Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI SEZIONE GIURISDIZIONALE SARDEGNA Repertorio 83/2015 del 30/04/2015 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

**6. TRASCRIZIONE del 24/02/2017** - Registro Particolare 4256 Registro Generale 5620

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 216/2017 del 16/01/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

Il verbale di pignoramento del bene fa riferimento ai seguenti dati catastali:

in Quartu S.Elena Fg. 1 Map. 678 Sub. 2 categoria C/3, cl. U, consistenza 96 mq

Tali dati identificano il bene allo stato attuale.

L'immobile è localizzato in Quartu S.Elena Loc. Pirastu Via Padre Attanasio n.42.

Si allegano i seguenti documenti:

all. E01 – atto di provenienza ultraventennale fg. 1 map. 216

all. E02 – conferimento in società 2009 NCEU fg.1 map. 678 sub 2

all. E03 – visura catastale NCT fg.1 map. 678

all. F04 – visura catastale NCEU fg.1 map. 678 sub 2

all. E05 – estratto di mappa NCT fg 1

all. E06 – sovrapposizione satellitare. NCT fg 1

all. F07 – planimetria catastale NCEU fg.1 map. 678 sub 2

all. F08 – ispezione ipotecaria NCEU fg.1 map. 678 sub 2

all. B08 – ispezione ipotecaria nota verbale pignoramento 2017 - fg.1 map. 678 sub 2

**Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.**

L'immobile identificato come lotto F è un locale artigianale con superficie di 93 mq e attualmente è utilizzato come magazzino. Si accede all'immobile dal cortile comune con accesso da



Via Padre Attanasio n. 42. Esso è il penultimo immobile sul lato destro. Il suo ingresso è protetto da un'ampia tettoia.

All'interno presenta una partizione in due ambienti cfr **Appendice F01 – foto 16**), in passato sicuramente sono stati utilizzati come parte della struttura amministrativa aziendale connessa agli uffici adiacenti con i quali è collegato internamente per mezzo di una porta e una finestra. L'intera superficie è pavimentata con piastrelle in monocottura. Sono presenti un bagno con antibagno di superficie complessiva pari a 4,03 mq, che presentano pavimento e pareti in piastrelle (cfr **Appendice F01 – foto 21, 22**). Gli infissi sono in metallo fatta eccezione di quello del bagno in legno.

La copertura dell'edificio è di tipo metallico e internamente, ad un'altezza di 2.80 m, è presente un controsoffitto a doghe metalliche.

La facciata che prospetta sul cortile interno è rivestita da pannelli metallici (cfr **Appendice F01 – foto 13**).

La dotazione impiantistica ha necessità di revisione per un uso civile. Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione ordinaria. L'intero edificio presenta finiture e stato di manutenzione ordinari.

Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile, risultano le seguenti superfici (cfr. **Appendice F02**):

#### Superficie utile

Locale 1	mq	53,20
Locale 2	mq	34,07
Wc	mq	4,03
S.U.	mq	91,30

Si allegano i seguenti documenti:

app. F01- Documentazione fotografica

app. F02- Elaborati grafici

app. E03- Verbale di sopralluogo

#### **Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali**

Nell'ordinanza della Corte dei Conti il bene risulta distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, mapp. 678, sub. 2, cat. C/3, della consistenza di 96 mq e rendita pari a 495,80 euro.

Confrontando tali riferimenti con quelli attuali non emerge alcuna incongruenza.

L'attuale identificativo catastale è, pertanto, il seguente:

In Quartu S.Elena al N.C.E.U. al Fg. 1, mapp. 678, sub. 2, cat. C/3, della consistenza di 183 mq e rendita pari a 945,12 euro

L'indirizzo è il seguente:

Quartu S.Elena Via Padre Attanasio, 42 piano terra.

Si allega:

all. F04 – visura catastale NCEU fg.1 map. 678 sub 2

#### **Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali**

Dall'esame della mappa catastale ai terreni confrontata con il rilievo dello stato attuale dell'immobile si può affermare che vi sia corrispondenza relativa ai confini del bene.

La planimetria catastale dell'immobile è di fatto non conforme allo stato di fatto in quanto non risultano rappresentate le tramezzature interne e le aperture finestrate sul lato posteriore. Per la redazione della nuova planimetria catastale si stima un costo per onorari e diritti catastali pari a € 750,00.

Riguardo al cortile, seppure nell'elaborato planimetrico sia indicato come subalterno 5, il sottoscritto ha accertato che esso non risulta censito in catasto. L'area cortilizia comune ai sub 1, 2, 3, 4 deve ritenersi di fatto un bene comune non censibile.

Si allega:

all. F07 – planimetria catastale NCEU fg.1 map. 678 sub 1

all. E07bis – elaborato planimetrico NCEU fg.1 map. 678

app. F02 - Rilievo dell'immobile

#### **Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica**

L'immobile, localizzato nel centro urbano di Quartu S. Elena, ricade in zona D.r.u del Piano Urbanistico Comunale vigente, che consente interventi sull'esistente soltanto attraverso gli **strumenti attuativi** previsti (attualmente non presenti nella zona in oggetto) quali i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi preferibilmente in regime di comparti edificatori e dimensione minima di intervento di 5 Ha di superficie.

I parametri edilizi e urbanistici sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiario massimo: 0,60 mq/mq di superficie di calpestio lorda edificabile
- altezza massima: 7,5 m
- rapporto di copertura massimo: 0,35 mq/mq
- allineamenti: arretramento minimo di 15 m dal confine con le strade locali
- distacchi minimi dai confini: 6 m.

Gli usi previsti e compatibili:

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti produttivi e attività industriali

- attivita' commerciali al dettaglio pubblici esercizi
- attivita' commerciali all'ingrosso
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani locali per lo spettacolo
- attrezzature culturali
- parcheggi attrezzati di uso pubblico distributori di carburante
- verde pubblico verde privato

Si deve infine mettere in evidenza che l'immobile ricade all'interno delle fascia costiera del 2 Km e in virtù del vigente P.P.R. risulta vincolato dal punto di vista paesaggistico in quanto non è ricompreso all'interno di piani attuativi autorizzati. In tali ambiti non sono ammessi ampliamenti volumetrici né modifiche di sagoma fino ad approvazione dello strumento attuativo adeguato al PPR.

Il fabbricato nel quale risulta inserito l'immobile è stato edificato abusivamente in epoca antecedente il 1994. Esso è stato oggetto di sanatoria ai sensi della legge 724/94, non come unico fabbricato ma diviso per singole unità immobiliari tra le quali il sub 2 in narrativa. L'immobile in oggetto ha pertanto ottenuto la concessione in sanatoria del 30/03/1998 di cui alla domanda di condono prot. n. 26986 del 23/09/1994; all'interno della stessa pratica risulta condonato anche il sub. 3 a destinazione uffici che costituisce corpo di fabbrica unico insieme al sub 2. Non risulta rilasciata alcun certificato di agibilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato si evidenziano notevoli differenze. Seppure l'ingombro planimetrico complessivo del fabbricato (sub 2 e sub 3 assieme) differisca dallo stato dei luoghi entro le tolleranze edilizie (2%) vi è da dire che il sub 2 si presenta planimetricamente più piccolo a favore del sub 2 (probabilmente per un errore di rappresentazione). Inoltre vi è una difformità evidente per quel che riguarda il tetto di copertura del fabbricato che nel progetto è rappresentato ad un'unica falda mentre nella realtà è realizzato a doppia falda. Anche la distribuzione planimetrica interna è in parte diversa così come le finestre nella parete posteriore verso il confine con il lotto adiacente.

Riguardo alla diversa conformazione del tetto, poiché costituisce una modifica di sagoma, non potrà essere sanata in quanto nella zona non è vigente alcun piano attuativo ed essa dovrà essere riportata alle condizioni del progetto approvato. I costi di rimozione della copertura esistente è stimato in €/mq 25,00 e del suo ripristino alle condizioni originarie in €/mq 75,00 (nell'ipotesi di recupero di gran parte della copertura metallica rimossa).

Vi è da mettere in evidenza che la modifica della struttura del tetto di copertura deve essere eseguita contemporaneamente sia sull'immobile sub 2 (lotto F) che su quello sub. 3 (lotto G) in quanto facenti parte dello stesso corpo di fabbrica. Pertanto bisogna ammettere che il sub 2 e il sub 3 vadano a costituire un unico lotto di vendita che identifichiamo come **Lotto FG**. La superficie complessiva del corpo di fabbrica complessivo è pari a circa mq 290,00 e pertanto il costo di ripristino totale sarà pari a €/mq (75,00+25,00) x mq 290,00 = € 29.000,00 iva inclusa. Ad esso andrà aggiunto il costo di un tecnico strutturista che indichi le modalità costruttive di modifica della struttura, il cui costo si stima pari a € 6.000,00 oneri inclusi. Per complessivi € 35.000,00

Le altre difformità di prospetto e di distribuzione interna potranno essere sanate con un accertamento di conformità che riguarderà entrambi i beni sub 2 e sub 3 in un unico atto con la pratica di sanatoria edilizia sopra menzionata. Il costo complessivo delle sanatorie dei beni

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

paesaggistico è stimato approssimativamente in € 5.000,00 e il costo per l'onorario di un tecnico è stimato in € 5.000,00. Per complessivi € **10.000,00**.

Tali costi, come detto, sono da intendersi necessari per la regolarizzazione di entrambi i subalterni 2 e 3.

Si allega:

- app. F01 - Documentazione fotografica
- app. F02 - Rilievo dell'immobile
- app. F03 - sovrapposizione tra progetto e rilievo
- all.E09 - tavola grafica PUC Quartu S. Elena
- all.A21 - norme di attuazione PUC
- all.E10 - licenza edilizia e ultimo progetto approvato

**Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti**

Il bene pignorato non è divisibile in lotti.

**Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità**

Il bene risulta pignorato per il 50%. In ogni caso si ritiene che esso non sia comodamente divisibile in quanto non esistono porzioni di immobile che abbiano autonomia funzionale. Ogni possibile ipotesi di frazionamento del bene porterebbe degli onerosi costi di trasformazione sia in opere murarie sia impiantistiche. Al contrario sarà necessario che il bene al sub 2 venga accorpato nella vendita al sub 3 (Lotto FG) in quanto fanno parte dello stesso lotto urbanistico e hanno in comune la struttura del fabbricato che dovrà essere necessariamente modificato per riportare alle condizioni di regolarità gli immobili.

Si allega titolo di provenienza:

- all. E02 - Conferimento in società

**Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

L'immobile risulta ad oggi occupato dalle attività connesse con che risulta essere comproprietaria per la quota del 50%. Non si hanno informazioni sull'esistenza di un contratto d'affitto opponibile per la quota di proprietà del sig. . Il sottoscritto ha provveduto a fare richiesta formale all'Agenzia Delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione e alla Questura di Cagliari per la verifica di eventuali comunicazioni. Per entrambi ancora non si è ricevuta formale risposta che, appena perverrà al sottoscritto, verrà prontamente trasmessa alla procedura.

Si allega richieste agli uffici:

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



all. 115 – Richiesta Contratti registrati Agenzia Entrate

all. 116 – Richiesta Pubblica Sicurezza

**Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità né specifici sull'immobile. L'immobile invece ricade in ambito vincolato dal punto di vista paesaggistico.

**Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Non risulta che il bene sia gravato da pesi o diritti demaniali.

**Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene**

Nel mercato immobiliare di Quartu S.Elena, in ambito suburbano in zona industriale il valore commerciale di capannoni ad uso industriale/artigianale sono compresi tra €/mq 500 e €/mq 800. Per la localizzazione del bene e le caratteristiche tipologiche si può assumere un valore unitario di €/mq 600,00.

L'immobile ha una superficie commerciale pari a mq 99,44 a cui devono essere sommati i mq di competenza dell'area cortilizia comune pari al 8,88% di mq 972,50, valutati al 10% del valore. Pertanto la superficie commerciale è pari a mq 108,07

Riguardo alle caratteristiche dell'immobile si deve mettere in evidenza che esso ha delle finiture normali e si presenta in condizioni di manutenzione ordinaria, pertanto non si prendono in considerazione coefficienti correttivi. Anche riguardo alla localizzazione si deve ritenere una posizione ordinaria.

Pertanto:

valutazione unitaria	€/mq	600,00
coefficiente di destinazione	Cd =	1,00
coefficiente di qualità	Cq =	1,00
coefficiente di vetustà e conservazione	Cv =	1,00
<u>coefficiente di localizzazione</u>	<u>Cl =</u>	<u>1,00</u>
valore unitario finale	€/mq	600,00
<u>superficie commerciale</u>	<u>mq</u>	<u>108,07</u>
valore di mercato del bene	€	64.842,60
approssimabili a:	€	65.000,00

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

A tale importo vanno dedotti costi comuni ai sub 2 e sub 3:

regolarizzazione catastale sub 2	€	750,00
regolarizzazione catastale sub 3 (vedi Lotto G)	€	750,00
costi di ripristino opere non regolarizzabili	€	35.000,00
costi regolarizzazione edilizia	€	10.000,00

Poiché il valore del sub 3 – Lotto G (vedi relazione seguente) è pari a € 93.000,00, il valore complessivo residuo del **Lotto FG** è pari a € (65.000,00 + € 93.000,00 – 46.500,00) = € 111.500,00.

Pertanto il valore residuo di mercato del **Lotto FG**, dedotti tutti gli oneri, è pari a € **111.500,00**

#### **Quesito n. 13: Oneri condominiali**

Pur essendo un condominio di fatto non risulta che vi sia un amministratore condominiale e non si è potuto accertare se esistono debiti condominiali pregressi riferibili all'immobile.

#### **Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica**

Si è provveduto alla redazione dell'APE, che si allega come elaborato autonomo:  
app. F03 – APE Via Padre Attanasio, 42 - Quartu S. Elena Fg 1 mappale 678 sub 2

#### **Conclusioni Lotto F:**

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Alberto La Barbera ha determinato quanto segue:

- La descrizione del bene presente negli atti di pignoramento corrisponde ai dati catastali degli immobili oggetto dell'esecuzione. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- È verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene di cui al NCEU foglio 1 mappale 678 sub 2 in Quartu S. Elena.
- Non si segnalano passaggi di proprietà mortis causa non trascritti nella storia ultraventennale del bene.
- Si segnala la presenza di una trascrizione del 24/02/2017 Re. Part. 4256 Reg. Gen. 5620 relativa ad un verbale di pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM).
- L'immobile presenta difformità catastali come descritto al quesito 5 che dovranno essere regolarizzate con un costo stimato in € 750,00.
- Sull'immobile risulta rilasciata una concessione in sanatoria risalente al 1998, ma presenta difformità edilizie insanabili rispetto al titolo abilitativo e dovrà essere ripristinato lo stato originario all'immobile. I costi di demolizione e ripristino sono stimati in € 35.000,00 (oneri in comune tra il sub 2 e il sub 3)

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- Le opere difformi residue andranno regolarizzate in accertamento di conformità con oneri stimati in € 10.000,00 (oneri in comune tra il sub 2 e il sub 3)
- L'immobile è privo di qualsiasi tipo di vincolo specifico. Vi è un vincolo generale di tipo paesaggistico relativo alla fascia costiera di 2 km dal mare.
- L'immobile risulta nella disponibilità del sig. \_\_\_\_\_ e della \_\_\_\_\_, ognuno proprietario per una quota pari al 50%. Si è in attesa di risposta dall'Agenzia delle Entrate per conoscere se vi sono contratti di locazione opponibili all'esecuzione.
- L'immobile fa parte di un condominio di fatto ma non si conoscono eventuali oneri condominiali pregressi.
- Il bene, per quanto descritto in relazione dovrà essere messo in vendita insieme al sub 3 con il quale costituisce unico lotto di vendita denominato **Lotto FG**. Il valore del **Lotto FG** determinato alla data del 01.01.2019 è pari a € 155.000,00 a cui dovranno essere detratti 46.500,00 di oneri di regolarizzazione e ripristino. Per un valore finale di mercato di € **111.500,00**.

**Lotto G: Quota pari a 1/3 del locale artigianale sito in Loc. Pirastu snc, p.t., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, mapp. 678, sub 3, cat. A/10, cl. 1, vani 5.**

***Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale.***

Si deve mettere in evidenza che il creditore precedente ha depositato una documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. incompleta o poco chiara per la quale il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alle integrazioni necessarie attraverso ispezioni ipotecarie e catastali.

Al ventennio con atto pubblico del 2.02.1989 repertorio n. 21482 rogante A.FLORIS, il sig. \_\_\_\_\_ acquistava da:

\_\_\_\_\_ l'area individuata nel N.C.T. al Fg.1 map.216 destinata a mandorleto avente superficie pari a 2260 mq. Trascritto in Cagliari ai nn. 4488/3502 il 15/02/1989.

Con frazionamento del n.6532.25/1978 il mappale 216 assume la consistenza di 2135. Con tipo mappale del 16.07.1996 (protocollo n. CA0163959) la particella varia il suo identificativo divenendo NCT fg. 1 map 678 e con una consistenza di 2135 mq e viene registrata all'ente urbano con i gli stessi dati: NCEU fg 1 map 678.

La costituzione dei beni al NCEU risale al 30.07.1997 e vengono individuati come:

Fg. 1 Map. 678 Sub. 1 categoria C/3, cl. U, consistenza 183 mq;

Fg. 1 Map. 678 Sub. 2 categoria C/3, cl. U, consistenza 96 mq;

**Fg. 1 Map. 678 Sub. 3 categoria A/10, cl. 1 consistenza vani 5;**

Fg. 1 Map. 678 Sub. 4 categoria C/3, cl. U, consistenza 559 mq;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Tali dati corrispondono agli attuali identificativi catastali degli immobili.

Con atto di conferimento in società a rogito notaio Onano rep. 15337/8615 del 30/12/2009 la quota di 1/4 del suddetto immobile viene trasferita da \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_, trascritta in Cagliari il 12/01/2019 al nn. 42943/30045.

#### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**1. ISCRIZIONE del 29/10/2009** - Registro Particolare 6378 Registro Generale 35019

Pubblico ufficiale GIUDICE UNICO TRIBUNALE Repertorio 4201/2009 del 08/10/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2803 del 04/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

**2. TRASCRIZIONE del 31/12/2009** - Registro Particolare 30045 Registro Generale 42943 Pubblico ufficiale ONANO ROBERTO Repertorio 15337/8615 del 30/12/2009

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

**3. TRASCRIZIONE del 17/06/2014** - Registro Particolare 11601 Registro Generale 14502 - Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 210 del 10/06/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO. - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2097 del 25/09/2014 (ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014). 2. Annotazione n. 1432 del 01/07/2015 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

**4. ANNOTAZIONE del 25/09/2014** - Registro Particolare 2097 Registro Generale 23093

Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 99/2014 del 19/09/2014 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014 - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

**5. ANNOTAZIONE del 01/07/2015** - Registro Particolare 1432 Registro Generale 16641

Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI SEZIONE GIURISDIZIONALE SARDEGNA Repertorio 83/2015 del 30/04/2015 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

**6. TRASCRIZIONE del 24/02/2017** - Registro Particolare 4256 Registro Generale 5620

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 216/2017 del 16/01/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il verbale di pignoramento del bene fa riferimento ai seguenti dati catastali:

in Quartu S.Elena Fg. 1 Map. 678 Sub. 3 categoria A/10, cl. 1 consistenza vani 5;

Tali dati identificano il bene allo stato attuale.

L'immobile è localizzato in Quartu S. Elena Loc. Pirastu Via Padre Attanasio n.42.

Si allegano i seguenti documenti:

all. E01 – atto di provenienza ultraventennale fg. 1 map. 216

all. E02 – conferimento in società 2009 NCEU fg.1 map. 678 sub 3

- all. E03 – visura catastale NCT fg.1 map. 678  
 all. G04 – visura catastale NCEU fg.1 map. 678 sub 3  
 all. E05 – estratto di mappa NCT fg 1  
 all. E06 – sovrapp.satell. NCT fg 1  
 all. G07 – planimetria catastale NCEU fg.1 map. 678 sub 3  
 all. G08 – Ispezione ipotecaria NCEU fg.1 map. 678 sub 3  
 all. B08 – ispezione ipotecaria nota verbale pignoramento 2017 - fg.1 map. 678 sub 3

**Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.**

All'immobile identificato come lotto G si accede per mezzo di una porta metallica e presenta una superficie complessiva di 110.78 mq. Esso è il secondo immobile sul lato destro. Il suo ingresso è protetto da un'ampia tettoia.

Si tratta di un locale per uffici oggi inutilizzati e ingombri da oggetti di varia natura. L'ambiente, pavimentato in piastrelle per tutta la superficie, è suddiviso da pareti vetrate in alluminio in tre locali attrezzati per ufficio (cfr **Appendice G01 – foto 14, 15**).

All'interno di uno degli ambienti è presente un bagno con antibagno piastrellato (cfr **Appendice G01 – foto 17, 18**) dalle finiture ordinarie e tenuto in buono stato. L'immobile è messo in comunicazione con il sub. 2 (Lotto F) attraverso una porta e una finestra.

La copertura è di tipo metallico e internamente è presente un controsoffitto in doghe metalliche ad un'altezza di 2.75 m.

La dotazione impiantistica si presenta in mediocri condizioni in quanto le pompe di calore presenti non sono funzionanti e l'impiantistica presente ha necessità di una revisione. Nel complesso l'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, trascurato in quanto da tempo inutilizzato.

Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile, risultano le seguenti superfici (cfr. **Appendice G02**):

Superficie Utile	
Ufficio 1	mq 54,64
Ufficio 2	mq 34,09
Ufficio 3	mq 16,73
Wc	mq 4,06
<b>S.U.</b>	<b>mq 109,52</b>

Si allegano i seguenti documenti:

app. G01- Documentazione fotografica

Publicazione  
 riproduzione o ripro

app. G02- Elaborati grafici

app. E03- Verbale di sopralluogo

**Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali**

Nell'ordinanza della Corte dei Conti il bene risulta distinto nel N.C.E.U. al Fig. 1, mapp. 678, sub 3, cat. A/10, cl. 1, vani 5.

Confrontando tali riferimenti con quelli attuali non emerge alcuna incongruenza.

**Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali**

Dall'esame della mappa catastale ai terreni confrontata con il rilievo dello stato attuale dell'immobile si può affermare che vi sia la corrispondenza relativa ai confini del bene.

La planimetria catastale dell'immobile è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, se si esclude per la presenza di una finestra rappresentata in planimetria che nella realtà non esiste. Per l'aggiornamento della planimetria catastale si stima un costo per onerari e diritti catastali pari a € 750,00.

Riguardo agli spazi cortilizi, seppure nell'elaborato planimetrico sia indicato il subalterno 5, il sottoscritto ha accertato che esso non risulta censito in catasto. L'area cortilizia comune ai sub 1, 2, 3, 4 deve ritenersi di fatto un bene comune non censibile.

Si allega:

all. G07 – planimetria catastale NCEU fg.1 map. 678 sub 1

all. E07bis – elaborato planimetrico NCEU fg.1 map. 678

app. G02 - Rilievo dell'immobile

**Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica**

L'immobile, localizzato nel centro urbano di Quartu S. Elena, ricade in zona D.r.u del Piano Urbanistico Comunale vigente, che consente interventi sull'esistente soltanto attraverso gli **strumenti attuativi** previsti (attualmente non presenti nella zona in oggetto) quali i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi preferibilmente in regime di comparti edificatori e dimensione minima di intervento di 5 Ha di superficie.

I parametri edilizi e urbanistici sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiario massimo: 0,60 mq/mq di superficie di calpestio lorda edificabile
- altezza massima: 7,5 m
- rapporto di copertura massimo: 0,35 mq/mq
- allineamenti: arretramento minimo di 15 m dal confine con le strade locali

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- distacchi minimi dai confini: 6 m.
- Gli usi previsti e compatibili:
  - artigianato di servizio
  - artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti residenziali attività industriali
  - attività commerciali al dettaglio pubblici esercizi
  - attività commerciali all'ingrosso
  - attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani locali per lo spettacolo
  - attrezzature culturali
  - parcheggi attrezzati di uso pubblico distributori di carburante
  - verde pubblico verde privato

Si deve infine mettere in evidenza che l'immobile ricade all'interno delle fascia costiera dei 2 Km e in virtù del vigente P.P.R. risulta vincolato dal punto di vista paesaggistico in quanto non è ricompreso all'interno di piani attuativi autorizzati. In tali ambiti non sono ammessi ampliamenti volumetrici né modifiche di sagoma fino ad approvazione dello strumento attuativo adeguato al PPR.

Il fabbricato nel quale risulta inserito l'immobile è stato edificato abusivamente in epoca antecedente il 1994. Esso è stato oggetto di sanatoria ai sensi della legge 724/94, non come unico fabbricato ma diviso per singole unità immobiliari di cui fa parte il sub 2 in narrativa che costituisce corpo di fabbrica unico insieme al sub 3. L'immobile in oggetto ha pertanto ottenuto la concessione in sanatoria del 30/03/1998 di cui alla domanda di condono prot. n. 26986 del 23/09/1994; all'interno della stessa pratica risulta condonato anche il sub. 2 (cfr Lotto F) a destinazione artigianale. Non risulta rilasciata alcun certificato di agibilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato si evince che il progetto presenta delle differenze: Seppure l'ingombro planimetrico complessivo del fabbricato (sub 2 e sub 3 assieme) differisca dallo stato dei luoghi entro le tolleranze edilizie (2%) vi è da dire che il sub 3 si presenta planimetricamente più grande a scapito del sub 2 (probabilmente per un errore di rappresentazione). Inoltre vi è una difformità evidente per quel che riguarda la copertura che nel progetto è rappresentata ad un'unica falda mentre nella realtà è realizzata a doppia falda. Anche la distribuzione planimetrica interna è in parte diversa così come sono diverse le finestre nella parete posteriore verso il confine con il lotto vicino.

Riguardo alla diversa conformazione del tetto, poiché costituisce una modifica di sagoma, non potrà essere sanata in quanto nella zona non è vigente alcun piano attuativo ed essa dovrà essere riportata alle condizioni del progetto approvato. I costi di rimozione della copertura esistente è stimato in €/mq 25,00 e del suo ripristino alle condizioni originarie in €/mq 75,00 (nell'ipotesi di recupero di gran parte della copertura metallica rimossa).

Si evidenzia che la modifica della struttura del tetto di copertura deve essere eseguita contemporaneamente sia sull'immobile sub 3 che su quello sub. 2 (vedi Lotto F) in quanto facenti parte dello stesso corpo di fabbrica. Pertanto bisogna ammettere che il sub 2 e il sub 3 vadano a costituire un unico lotto di vendita definito come **Lotto FG**. La superficie complessiva del corpo di fabbrica è pari a circa mq 290,00 e pertanto il costo di ripristino complessivo sarà pari a €/mq

$(75,00+25,00) \times \text{mq } 290,00 = \text{€ } 29.000,00$  iva inclusa. Ad esso andrà aggiunto il costo di un tecnico strutturista che indichi le modalità costruttive di modifica della struttura, il cui costo si stima pari a € 6.000,00 oneri inclusi. Per complessivi € 35.000,00 in comune tra i lotti F e G.

Le altre difformità di prospetto e di distribuzione interna potranno essere sanate con un accertamento di conformità che riguarderà entrambi i beni sub 2 e sub 3 in quanto accorpatisi nella pratica di sanatoria edilizia sopra menzionata. Il costo complessivo delle sanzioni e del danno paesaggistico è stimato approssimativamente in € 5.000,00 e il costo per l'onorario di un tecnico è stimato in € 5.000,00. Per complessivi € 10.000,00.

Tali costi, come detto, sono da intendersi per la regolarizzazione di entrambi i subalterni 2 e 3.

Si allega:

- app. G01 - Documentazione fotografica
- app. G02 - Rilievo dell'immobile
- app. G03 - sovrapposizione tra progetto e rilievo
- all. E09 - tavola grafica PUC Quartu S. Elena
- all. A21 - norme di attuazione PUC
- all. E10 - licenza edilizia e ultimo progetto approvato

#### **Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti**

Il bene pignorato non è divisibile in lotti.


#### **Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità**

Il bene risulta pignorato per il 50%. In ogni caso si ritiene che il bene pignorato non sia comodamente divisibile in quanto non esistono porzioni di immobile che abbiano autonomia funzionale. Ogni possibile ipotesi di frazionamento del bene porterebbe degli onerosi costi di trasformazione sia in opere murarie sia impiantistiche. Al contrario sarà necessario che il bene al sub 3 venga accorpato nella vendita al sub 2 in quanto fanno parte dello stesso lotto urbanistico e hanno in comune la struttura del fabbricato che dovrà essere necessariamente modificato per riportare alle condizioni di regolarità gli immobili.

Si allega titolo di provenienza:

- all. E02 - Conferimento in società

#### **Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

L'immobile risulta ad oggi occupato dalle attività connesse con che risulta essere comproprietaria per la quota del 50%. Non si hanno informazioni sull'esistenza di un contratto d'affitto opponibile per la quota di proprietà del sig.  Il sottoscritto ha provveduto a fare richiesta formale all'Agenzia Delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione e alla Questura di Cagliari per la verifica di eventuali comunicazioni. Per entrambi gli uffici non si è ricevuta formale risposta che, appena perverrà al sottoscritto, verrà prontamente

trasmessa alla procedura.

Si allega richieste agli uffici:

all. 115 – Richiesta Contratti registrati Agenzia Entrate

all. 116 – Richiesta Pubblica Sicurezza

**Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità né specifici sull'immobile. L'immobile invece ricade in ambito vincolato dal punto di vista paesaggistico.

**Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Non risulta che il bene sia gravato da pesi o diritti demaniali.

**Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene**

Nel mercato immobiliare di Quartu S.Elena, in ambito suburbano in zona industriale il valore commerciale di capannoni adibiti ad uso ufficio sono compresi tra €/mq 600 e €/mq 1000. Per la localizzazione del bene e le caratteristiche tipologiche si può assumere un valore unitario di €/mq 800,00.

L'immobile ha una superficie commerciale pari a mq 118,74 a cui devono essere sommati i mq di competenza dell'area cortilizia comune pari al 10,60% di mq 972,50, valutati al 10% del valore. Pertanto la superficie commerciale è pari a mq 129,05

Riguardo alle caratteristiche dell'immobile si deve mettere in evidenza che esso ha delle finiture normali e si presenta in condizioni di manutenzione mediocre. Anche riguardo alla localizzazione si deve ritenere una posizione ordinaria.

Pertanto:

valutazione unitaria	€/mq	800,00
coefficiente di destinazione	Cd =	1,00
coefficiente di qualità	Cq =	1,00
coefficiente di vetustà e conservazione	Cv =	0,90
<u>coefficiente di localizzazione</u>	<u>Cl =</u>	<u>1,00</u>
valore unitario finale	€/mq	720,00
<u>superficie commerciale</u>	<u>mq</u>	<u>129,05</u>
valore di mercato del bene	€	92.916,00

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

approssimabili a: € 93.000,00

A tale importo vanno dedotti i costi comuni ai sub 2 e sub 3:

regolarizzazione catastale sub 2 (vedi lotto F)	€ 750,00
regolarizzazione catastale sub 3	€ 750,00
costi di ripristino opere non regolarizzabili	€ 35.000,00
costi regolarizzazione edilizia	€ 10.000,00

Poiché il valore del sub 2 (vedi relazione Lotto F) è pari a € 65.000,00, il valore complessivo residuo del Lotto FG è pari a € (65.000,00 + € 93.000,00 – 46.500,00) = € 111.500,00.

Pertanto il valore residuo di mercato del **Lotto FG**, dedotti tutti gli oneri, è pari a € 111.500,00.

#### **Quesito n. 13: Oneri condominiali**

Pur essendo un condominio di fatto non risulta che vi sia un amministratore condominiale e non si è potuto accertare se esistono debiti condominiali pregressi riferibili all'immobile.

#### **Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica**

Si è provveduto alla redazione dell'APE, che si allega come elaborato autonomo:

app. G03 – APE Via Padre Attanasio, 42 - Quartu S. Elena Fg 1 mappale 678 sub 3

#### **Conclusioni Lotto G**

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Alberto La Barbera ha determinato quanto segue:

- La descrizione del bene presente negli atti di pignoramento corrisponde ai dati catastali degli immobili oggetto dell'esecuzione. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- È verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene di cui al NCEU foglio 1 mappale 678 sub 3 in Quartu S. Elena.
- Non si segnalano passaggi di proprietà mortis causa non trascritti nella storia ultraventennale del bene.
- Si segnala la presenza di una trascrizione del 24/02/2017 Re. Part. 4256 Reg. Gen. 5620 relativa ad un verbale di pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM).
- L'immobile presenta difformità catastali come descritto al quesito 5 che dovranno essere regolarizzate con un costo stimato in € 750,00.
- Sull'immobile risulta rilasciata una concessione in sanatoria risalente al 1998, ma presenta difformità edilizie insanabili rispetto al titolo abilitativo e dovrà essere ripristinato lo stato originario dell'immobile. I costi di demolizione e ripristino sono stimati in € 35.000,00 (onni

in comune tra il sub 2 lotto F e il sub 3 lotto G)

- Le opere difformi residue andranno regolarizzate in accertamento di conformità con oneri stimati in € 10.000,00 (oneri in comune tra il sub 2 lotto F e il sub 3 lotto G)
- L'immobile è privo di qualsiasi tipo di vincolo specifico. Vi è un vincolo generale di tipo paesaggistico relativo alla fascia costiera di 2 km dal mare.
- L'immobile risulta nella disponibilità del sig. \_\_\_\_\_ e della \_\_\_\_\_, ognuno proprietario per una quota pari al 50%. Si è in attesa di risposta dall'Agenzia delle Entrate per conoscere se vi siano contratti di locazione opponibili all'esecuzione.
- L'immobile fa parte di un condominio di fatto ma non si conoscono eventuali oneri condominiali pregressi.
- Il bene, per i motivi addotti in relazione, dovrà essere messo in vendita insieme al sub 2 (lotto F) con il quale costituisce unico lotto di vendita denominato **Lotto FG**. Il valore del **Lotto FG** determinato alla data del 01.01.2019 è pari a € 155.000,00 a cui dovranno essere detratti 46.500,00 di oneri di regolarizzazione e ripristino. Per un valore finale di mercato di € 111.500,00.

**Lotto H: Quota pari a 1/3 del locale artigianale sito in Loc. Pirastu snc, p.t., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, mapp. 678, sub 4, cat. C/3, cl.U, 559 mq.**

***Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale.***

Si deve mettere in evidenza che il creditore procedente ha depositato una documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. incompleta o poco chiara per la quale il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alle integrazioni necessarie attraverso ispezioni ipotecarie e catastali.

- Al ventennio con atto pubblico del 2.02.1989 repertorio n. 21482 rogante A.FLORIS, il sig. \_\_\_\_\_ acquistava da: \_\_\_\_\_, l'area individuata nel N.C.T. al Fg.1 map.216 destinata a mandorleto avente superficie pari a 2260 mq. Trascritto in Cagliari ai nn. 4488/3502 il 15/02/1989.

Con frazionamento del n.6532.25/1978 il mappale 216 assume la consistenza di 2135. Con tipo mappale del 16.07.1996 (protocollo n. CA0163959) la particella varia il suo identificativo divenendo NCT fg. 1 map 678 e con una consistenza di 2135 mq e viene registrata all'ente urbano con i gli stessi dati: NCEU fg 1 map 678.

La costituzione dei beni al NCEU risale al 30.07.1997 e vengono individuati come:

Fg. 1 Map. 678 Sub. 1 categoria C/3, cl. U, consistenza 183 mq;

Fg. 1 Map. 678 Sub. 2 categoria C/3, cl. U, consistenza 96 mq;

Fg. 1 Map. 678 Sub. 3 categoria A/10, cl. 1 consistenza vani 5;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Fg. 1 Map. 678 Sub. 4 categoria C/3, cl. U, consistenza 559 mq;

Tali dati corrispondono agli attuali identificativi catastali degli immobili.

- Con atto di conferimento in società a rogito notaio Onano rep. 15337/8615 del 30/12/2009 la quota di 1/2 del suddetto immobile viene trasferita da Paolo Batteta alla soc. Batteta srl, trascritta in Cagliari il 12/01/2019 ai nn. 42943/30045.

#### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**1. ISCRIZIONE del 29/10/2009** - Registro Particolare 6378 Registro Generale 35019

Pubblico ufficiale GIUDICE UNICO TRIBUNALE Repertorio 4201/2009 del 08/10/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2803 del 04/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

**2. TRASCRIZIONE del 31/12/2009** - Registro Particolare 30045 Registro Generale 42943 Pubblico ufficiale ONANO ROBERTO Repertorio 15337/8615 del 30/12/2009

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

**3. TRASCRIZIONE del 17/06/2014** - Registro Particolare 11601 Registro Generale 14502 - Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 210 del 10/06/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO. - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2097 del 25/09/2014 (ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014). 2. Annotazione n. 1432 del 01/07/2015 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

**4. ANNOTAZIONE del 25/09/2014** - Registro Particolare 2097 Registro Generale 23093

Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 99/2014 del 19/09/2014 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014 - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

**5. ANNOTAZIONE del 01/07/2015** - Registro Particolare 1432 Registro Generale 16641

Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI SEZIONE GIURISDIZIONALE SARDEGNA Repertorio 83/2015 del 30/04/2015 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

**6. TRASCRIZIONE del 24/02/2017** - Registro Particolare 4256 Registro Generale 5620

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 216/2017 del 16/01/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il verbale di pignoramento del bene fa riferimento ai seguenti dati catastali:

in Quartu S.Elena Fg. 1 Map. 678 Sub. 4 categoria C/3, cl. U, consistenza 559 mq;

Tali dati identificano il bene allo stato attuale.

L'immobile è localizzato in Quartu S.Elena Loc. Pirastu Via Padre Attanasio n.42.

Si allegano i seguenti documenti:

all. E01 – atto di provenienza ultraventennale fg. 1 map. 216



Wc1	mq 5,81
Wc2	mq 6,74
Wc3	mq 6,77
S.U.	mq 601,74

Si allegano i seguenti documenti:

app. H01- Documentazione fotografica

app. H02- Elaborati grafici

app. E03- Verbale di sopralluogo

**Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali**

Nell'ordinanza della Corte dei Conti il bene risulta distinto nel N.C.E.U. al Fg. 1, mapp. 678, sub 4, cat. C/3, cl.U, 559 mq

Confrontando tali riferimenti con quelli attuali non emerge alcuna incongruenza.

**Quesito n. 4: Aggiornamento delle planimetrie catastali**

Dall'esame della mappa catastale ai terreni confrontata con il rilievo dello stato attuale dell'immobile si evince che non vi è corrispondenza nella consistenza e nella distribuzione interna dell'immobile; infatti esso appare più piccolo, senza le indicazioni delle finestrate e con i bagni che assumono conformazione differente. Come si dirà nel seguito, il fabbricato andrà riportato alla consistenza originaria, e solo dopo tale attività la planimetria catastale dovrà essere aggiornata. Per il suo aggiornamento si stima un costo per onorari e diritti catastali pari a € 1000,00 oneri fiscali compresi.

Riguardo al cortile, seppure nell'elaborato planimetrico sia indicato con il subalterno 5, il sottoscritto ha accertato che esso non risulta censito in catasto. L'area cortilizia comune ai sub 1, 2, 3, 4 deve ritenersi di fatto un bene comune non censibile.

Si allega:

all. H07 – planimetria catastale NCEU fg.1 map. 678 sub 1

all. E07bis – elaborato planimetrico NCEU fg.1 map. 678

app. H02 - Rilievo dell'immobile

**Quesito n. 5: Destinazione del P.U.C. e conformità urbanistica**

L'immobile, localizzato nel centro urbano di Quartu S. Elena, ricade in zona D.U. del Piano Urbanistico Comunale vigente, che consente interventi sull'esistente soltanto attraverso gli

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**strumenti attuativi** previsti (attualmente non presenti nella zona in oggetto) quali i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata da realizzarsi preferibilmente in regime di comparti edificatori e dimensione minima di intervento di 5 Ha di superficie.

I parametri edilizi e urbanistici sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiario massimo: 0,60 mq/mq di superficie di calpestio lorda edificabile
- altezza massima: 7,5 m
- rapporto di copertura massimo: 0,35 mq/mq
- allineamenti: arretramento minimo di 15 m dal confine con le strade locali
- distacchi minimi dai confini: 6 m.

Gli usi previsti e compatibili:

- artigianato di servizio
- artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti residenziali attività industriali
- attività commerciali al dettaglio pubblici esercizi
- attività commerciali all'ingrosso
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani locali per lo spettacolo
- attrezzature culturali
- parcheggi attrezzati di uso pubblico distributori di carburante
- verde pubblico verde privato

Si deve infine mettere in evidenza che l'immobile ricade all'interno delle fascia costiera del 2 Km e in virtù del vigente P.P.R. risulta vincolato dal punto di vista paesaggistico in quanto non è ricompreso all'interno di piani attuativi autorizzati. In tali ambiti non sono ammessi ampliamenti volumetrici né modifiche di sagoma fino ad approvazione dello strumento attuativo adeguato al PPR.

Il fabbricato nel quale risulta inserito l'immobile è stato edificato abusivamente in epoca antecedente il 1994. Esso è stato oggetto di sanatoria ai sensi della legge 724/94, non come unico fabbricato ma diviso per singole unità immobiliari tra le quali il sub 2 in narrativa. L'immobile in oggetto ha pertanto ottenuto la concessione in sanatoria del 30/03/1998 di cui alla domanda di condono prot. n. 26987 del 23/09/1994 a destinazione artigianale. Non risulta rilasciata alcun certificato di agibilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato si evince che quest'ultimo presenta delle difformità importanti. L'ingombro planimetrico differisce dallo stato dei luoghi superando le tolleranze edilizie ammesse (2%), principalmente per quel che riguarda la profondità del locale che nel progetto è indicata di 13.00 m complessivi mentre nella realtà se ne misurano 14.00. Tale differenza nasce probabilmente dal fatto che la struttura a pilastri, posizionata inizialmente esternamente al volume, allo stato attuale si trova inglobata nel volume stesso. La stessa struttura appare rappresentata in maniera diversa dalla realtà sia nella partitura dei pilastri, non corrispondente e sia nella loro stessa forma sul fronte principale, a sezione quadrata da un lato

**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

che circolare in acciaio.

Vi è inoltre una difformità evidente per quel che riguarda la copertura che nel progetto è rappresentata con un'unica falda con altezza compresa tra m 4.30 e 4.75 mentre nella realtà si misurano altezze tra m 4.60 e 5.50.

Infine si riscontrano difformità della distribuzione interna con la realizzazione di tre locali separati e la diversa organizzazione dei bagni, e la mancata rappresentazione delle finestrate verso il lato posteriore.

Riguardo alla difformità di superficie legata alla diversa profondità si mette in evidenza che trattandosi di modifica di sagoma, in assenza di piano attuativo della zona D.r.u., non si può regolarizzare l'immobile né dal punto di vista edilizio né da quello paesaggistico. L'unica soluzione è riportare la sagoma alle condizioni assentite e una possibilità potrebbe essere quella di arretrare la tamponatura sul fronte principale portando all'esterno i pilastri oggi inglobati nel volume del capannone. Per la rimozione della tamponatura esterna in pannellatura di lamiera con finestratura superiore, e il suo riposizionamento con relative opere di adattamento, si stima un costo pari a € 2.000,00 per pannello. Poiché il capannone ha 8 pannelli il costo complessivo è stimato in € 16.000,00 oneri fiscali compresi.

Riguardo alla diversa conformazione del tetto, poiché essa costituisce una modifica di sagoma, non potrà essere sanata per lo stesso motivo citato sopra. I costi di rimozione della copertura esistente è stimato in €/mq 25,00 e del suo ripristino alle condizioni originarie in €/mq 60,00 (nell'ipotesi di completo recupero dei materiali della copertura metallica rimossa). La superficie complessiva del corpo di fabbrica è pari a circa mq 600,00 e pertanto il costo di ripristino complessivo sarà pari a €/mq (60,00+25,00) x mq 600,00 = € 51.000,00 iva inclusa. Ad esso andrà aggiunto il costo di un tecnico strutturista che indichi le modalità costruttive di modifica della struttura, il cui costo si stima pari a € 6.000,00 oneri inclusi. Per complessivi € 57.000,00.

Le altre difformità di prospetto e di distribuzione interna potranno essere sanate con un accertamento di conformità. Il costo complessivo delle sanzioni e del danno paesaggistico è stimato approssimativamente in € 5.000,00 e il costo per l'onorario di un tecnico è stimato in € 5.000,00. Per complessivi € 10.000,00.

Si allega:

- app. H01 - Documentazione fotografica
- app. H02 - Rilievo dell'immobile
- app. H03 - sovrapposizione tra progetto e rilievo
- all. E09 - tavola grafica PUC Quartu S. Elena
- all. A21 - norme di attuazione PUC
- all. E10 - licenza edilizia e ultimo progetto approvato

#### **Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti**

Il bene pignorato non è divisibile in lotti.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro




**Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità**

Il bene risulta pignorato per il 50%. In ogni caso si ritiene che esso non sia comodamente divisibile. Al contrario sarà necessario tenere accorpato e indiviso l'immobile nella vendita in quanto si dovrà intervenire sulla struttura e sulla copertura dell'intero fabbricato che dovrà essere necessariamente modificato per riportare alle condizioni di regolarità gli immobili.

Si allega titolo di provenienza:

all. E02 - Conferimento in società

**Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

L'immobile risulta ad oggi occupato dalle attività connesse con che risulta essere comproprietaria per la quota del 50%. Non si hanno informazioni sull'esistenza di un contratto d'affitto opponibile per la quota di proprietà del sig.  Il sottoscritto ha provveduto a fare richiesta formale all'Agenzia Delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione e alla Questura di Cagliari per la verifica di eventuali comunicazioni. Per entrambi ancora non si è ricevuta formale risposta che, appena perverrà al sottoscritto, verrà prontamente trasmessa alla procedura.

Si allega richieste agli uffici:

all. I15 – Richiesta Contratti registrati Agenzia Entrate

all. I16 – Richiesta Pubblica Sicurezza

**Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

**Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità né specifici sull'immobile. L'immobile invece ricade in ambito vincolato dal punto di vista paesaggistico.

**Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Non risulta che il bene sia gravato da pesi o diritti demaniali.

**Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene**

Nel mercato immobiliare di Quartu S.Elena, in ambito suburbano in zona industriale il valore commerciale di capannoni ad uso industriale/artigianale sono compresi tra €/mq 500 e €/mq 800. Per la localizzazione del bene e le caratteristiche tipologiche si può assumere un valore unitario di €/mq 600,00.

L'immobile ha una superficie commerciale pari a mq 638,82 a cui devono essere sommati mq di

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

competenza dell'area cortilizia comune pari al 57,02% di mq 972,50, valutati al 10% del valore. Pertanto la superficie commerciale è pari a mq 694,27

Riguardo alle caratteristiche dell'immobile si deve mettere in evidenza che esso ha delle finiture ordinarie e si presenta in condizioni di manutenzione mediocre. Anche riguardo alla localizzazione si deve ritenere una posizione ordinaria.

Pertanto:

valutazione unitaria	€/mq	600,00
coefficiente di destinazione	Cd =	1,00
coefficiente di qualità	Cq =	0,90
coefficiente di vetustà e conservazione	Cv =	0,90
<u>coefficiente di localizzazione</u>	<u>Cl =</u>	<u>1,00</u>
valore unitario finale	€/mq	486,00
<u>superficie commerciale</u>	<u>mq</u>	<u>694,27</u>
valore di mercato del bene	€	337.414,73
approssimabili a:	€	<b>337.000,00</b>

A tale importo vanno dedotti i costi:

regolarizzazione catastale	€	1000,00
costi di ripristino opere non regolarizzabili	€	73.000,00
costi regolarizzazione edilizia	€	10.000,00

Il valore complessivo residuo del Lotto H è pari a € (337.000,00 – 83.000,00) = € 253.000,00.

Pertanto il valore residuo di mercato del **Lotto H**, dedotti tutti gli oneri, è pari a € **253.000,00**

#### **Quesito n. 13: Oneri condominiali**

Pur essendo un condominio di fatto non risulta che vi sia un amministratore condominiale e non si è potuto accertare se esistono debiti condominiali pregressi riferibili all'immobile.

#### **Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica**

Si è provveduto alla redazione dell'APE, che si allega come elaborato autonomo:  
app. H03 – APE Via Padre Attanasio, 42 - Quartu S. Elena Fg 1 mappale 678 sub 3

#### **Conclusioni Lotto H**

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Alberto La Barbera ha determinato quanto segue:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- La descrizione del bene presente negli atti di pignoramento corrisponde ai dati catastali degli immobili oggetto dell'esecuzione. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- È verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene di cui al NCEU foglio 1 mappale 678 sub 4 in Quartu S.Elena.
- Non si segnalano passaggi di proprietà mortis causa non trascritti nella storia ultraventennale del bene.
- Vi è da segnalare la presenza di una trascrizione del 24/02/2017 Re. Part. 4256 Reg. Gen. 5620 relativa ad un verbale di pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM).
- L'immobile presenta difformità catastali come descritto al quesito 5 che dovranno essere regolarizzate con un costo stimato in € 1.000,00.
- Sull'immobile risulta rilasciata una concessione in sanatoria risalente al 1998, ma presenta difformità edilizie insanabili rispetto al titolo abilitativo e dovrà essere ripristinato lo stato originario dell'immobile. I costi di demolizione e ripristino sono stimati in € 73.000,00.
- Le opere difformi residue andranno regolarizzate in accertamento di conformità con oneri stimati approssimativamente in € 10.000,00.
- L'immobile è privo di qualsiasi tipo di vincolo specifico. Vi è un vincolo generale di tipo paesaggistico relativo alla fascia costiera di 2 km dal mare.
- L'immobile risulta nella disponibilità del \_\_\_\_\_ e della \_\_\_\_\_, ognuno proprietario per una quota pari al 50%. Si è in attesa di risposta dall'Agenzia delle Entrate per conoscere se vi siano contratti di locazione opponibili all'esecuzione.
- L'immobile fa parte di un condominio di fatto ma non si conoscono eventuali oneri condominiali pregressi.
- Il valore del Lotto H determinato alla data del 01.01.2019 è pari a € 337.000,00 a cui dovranno essere detratti 84.000,00 di oneri di regolarizzazione e ripristino. Per un valore finale di mercato di € 253.000,00

ASTIE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**6. Compendio n. 4: Immobili ricadenti nel comune di Sinnai, località Solanas:**

**Lotto I: Quota pari a 1/2 dell'immobile sito in Loc. Solanas, p.T.U., distinto nel N.C.E.U. al Fg. 85, mapp. 1556 (ex 721), cat. A/2, Cl.6, 5,5 vani;**

***Quesito n. 1: Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali - Catasto – atto di provenienza ultraventennale.***

Si deve mettere in evidenza che il creditore procedente ha depositato una documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. incompleta o poco chiara per la quale il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alle integrazioni necessarie attraverso ispezioni ipotecarie e catastali.

Al ventennio accettano con atto di divisione la proprietà, per una quota del 50% ciascuno, del terreno in Sinnai NCT foglio 85 mappale 1038 (ex 44i) derivante dal frazionamento (n. 645.1/1974) del maggiore mappale 474 (ex 44h) di mq 1470, con rogito notaio Albino Vadiolonga in Cagliari rep. 149888 del 06.03.1975 trascritto in Cagliari ai nn. 3880/3334 il 21.03.1975.

Il map. 1038 suddetto ha assunto, nel 1991, il numero definitivo di mappale 1556. Con tipo mappale del 07/05/1991 n. 39685.1/1991, a seguito della realizzazione del fabbricato oggetto di esecuzione, l'immobile viene costituito al catasto urbano con l'identificativo Fg 85 map. 721. Nel 2006 con variazione per modifica identificativo allineamento mappe (n. 33438.2/2006) l'immobile assume il definitivo:

in Sinnai NCEU Fg 85 part. 1556 cat. A/2 cl. 6 cons.5,5 vani rend. € 397,67

che costituisce anche l'attuale identificativo.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile al NCEU fg. 85 part. 1556 risultano le seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE del 17/06/2014** - Registro Particolare 11601 Registro Generale 14502 - Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 210 del 10/06/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2097 del 25/09/2014 (ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014); 2. Annotazione n. 1432 del 01/07/2015 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

**2. ANNOTAZIONE del 25/09/2014** - Registro Particolare 2097 Registro Generale 23093 - Pubblico ufficiale PRESID.SEZ. GIURISDIZ. CORTE CONTI REG. SARDEGNA Repertorio 99/2014 del 19/09/2014 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI CONFERMA SEQUESTRO N. 99/2014 - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

**3. ANNOTAZIONE del 01/07/2015** - Registro Particolare 1432 Registro Generale 16641 - Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI SEZIONE GIURISDIZIONALE SARDEGNA Repertorio 83/2015 del 30/04/2015 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11601 del 2014

**4. ISCRIZIONE del 17/11/2015** - Registro Particolare 3817 Registro Generale 30581 - Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2344/2515 del 16/11/2015 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Sull'immobile definito come **NCEU fg. 85 part. 721** risultano le seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE del 09/03/2000** - Registro Particolare 4355 Registro Generale 6861 - Pubblico ufficiale DR ONANO ROBERTO NOTAIO Repertorio 210 del 07/03/2000 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Il verbale di pignoramento del bene fa riferimento ai seguenti dati catastali:

in Sinnai NCEU Fg 85 part. 1556 cat. A/2 cl. 6 cons.5,5 vani rend. € 397,67

Tali dati identificano il bene allo stato attuale.

L'immobile è localizzato in Sinnai Loc. Solanas Via delle Rose n.10.

Si allegano i seguenti documenti:

- all. I01 – Atto di provenienza ultraventennale fg. 85 map. 441
- all. I02 – Visura catastale NCT fg.85 map. 1556
- all. I03 – Visura catastale NCEU fg.85 map. 1556
- all. I04 – Estratto di mappa NCT fg 85
- all. I04bis – Tipo mappale NCT fg.85 map. 441
- all. I05 – Sovrapp.satell. NCT fg 1
- all. I06 – Planimetria catastale NCEU fg.85 map. 1556
- all. I07 – Ispezione ipotecaria NCEU fg.85 map. 1556
- all. I08 – Ispezione ipotecaria NCEU fg.85 map. 721

**Quesito n. 2: Descrizione degli immobili pignorati e parti condominiali comuni.**

L'immobile si trova nel comune di Sinnai in località Solanas; si accede ad esso principalmente dalla Via delle Rose al n. 10 attraverso un cancello privato ed una stradina carrabile privata comune a più immobili che conduce all'ingresso carrabile del lotto. Esso confina sul lato nord con il mappale 1036, sul lato ovest con il mappale 1177, mentre sul lato est con la strada che porta direttamente alla spiaggia ed il lato sud con la spiaggia. Presenta accessi pedonali sia dalla strada del mare che dalla spiaggia mentre l'ingresso principale è carrabile.

L'edificio si compone di due piani fuori terra e di un piano interrato; esternamente è intonacato e tinteggiato e gli infissi sono in legno.

Lo stato di conservazione degli esterni si presenta buono e curato nei dettagli così come il giardino e il cortile.

Il piano terra ha un'altezza 2.79 m ed è costituito da un soggiorno di 41.96 mq (cfr **Appendice n.I01- foto 8**) con angolo cottura (cfr **Appendice n. I01 – foto 9**) il quale è collegato con due verande coperte (cfr **Appendice n. I01 – foto 5, 6**) entrambe attrezzate con arredi da giardino. Lungo il corridoio sono presenti due bagni di 5.03 mq e 5.83 mq (cfr **Appendice n. I01 – foto 11, 12, 13**), entrambi dotati di tutti i servizi, e tre camere da letto, una di 12.54 mq (cfr **Appendice n. I01 – foto 14**), una di 10.53 mq (cfr **Appendice n. I01 – foto 15, 16**) e una di 19.37 mq (cfr **Appendice n. I01 – foto 17**).

Per mezzo di scale esterne si accede al piano superiore avente 3.36 m di altezza in terra il quale è composto da una piccola zona giorno di 15.55 mq (cfr **Appendice n. I01 – foto 18, 19**), una camera

da letto di 12.66 mq (cfr **Appendice n. I01 – foto 21**) e bagno di 3.02 mq (cfr **Appendice n. I01 – foto 20**).

Il piano seminterrato ha un'altezza pari a 2.09 m ed è adibito ad uso residenziale. Si compone di zona giorno con angolo cottura di 86.90 mq (cfr **Appendice n. I01 – foto 22, 23, 24**), di un bagno lavanderia di 9.34 mq (cfr **Appendice n. I01 – foto 25**) e una dispensa con cella frigo di 6.73 mq (cfr **Appendice n. I01 – foto 26**).

Le finiture si presentano di media qualità sia nei pavimenti in monocottura che nei placcaggi delle murature e nei sanitari; la distribuzione è idonea ad un uso residenziale e come casa per le vacanze; la dotazione impiantistica prevede oltre che idonei collegamenti e impianti idrici, fognari ed elettrici, anche il riscaldamento con pompe di calore a split. Queste ultime si presentano vetuste e in stato non ottimale di conservazione e non si è potuto appurare la funzionalità delle stesse.

Superficie utile		
Soggiorno	mq	41,96
Disimpegno	mq	
Bagno 1	mq	5,03
Bagno 2	mq	5,83
Camera 1	mq	12,54
Camera 2	mq	10,53
Camera 3	mq	19,37
Soggiorno	mq	15,55
Camera 4	mq	12,66
Bagno	mq	3,02
Soggiorno seminterrato	mq	86,9
Bagno Lavanderia	mq	9,34
Dispensa	mq	6,73
<b>S.U.</b>	<b>mq</b>	<b>229,46</b>

L'area cortilizia di pertinenza dell'abitazione è quasi totalmente pavimentata: sono presenti aiuole e una tettoia esterna dove è presente un forno con un deposito d'acqua.

Superfici accessorie		
Veranda	mq	18,44
Veranda	mq	4,77
Veranda	mq	14,93
Tettoia esterna	mq	34,08
<b>S.N.R.</b>	<b>mq</b>	<b>72,22</b>

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Si allegano i seguenti documenti:

app.101 – Documentazione fotografica

app.102 – Elaborati grafici

app.103.1 - Verbale di sopralluogo

app.103.2 - Verbale di sopralluogo

### **Quesito n. 3: Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali**

Nell'ordinanza della Corte dei Conti origine del pignoramento il bene risulta distinto in Sinnai nel N.C.E.U. al Fg. 85, mapp. 1556, cat. A/2, cl. 6, della consistenza di 5,5 vani e rendita pari a 397.67 euro. Tali riferimenti corrispondono esattamente con quelli attuali ed individuano inequivocabilmente il bene. L'indicazione toponomastica in catasto risulta genericamente località Solanas, mentre l'indirizzo esatto risulta essere Via delle Rose 10 - Sinnai.

Si allega:

all. 103 – Visura catastale NCEU fg.85 map. 1556

### **Quesito n. 4: Verifiche catastali - Aggiornamento delle planimetrie catastali**

Dall'esame della mappa catastale confrontata con il rilievo dello stato attuale dell'immobile si deve mettere in evidenza che non vi è la dovuta corrispondenza tra confini catastali e confini reali.

La posizione dell'immobile nella mappa catastale appare traslata e non corrispondente allo stato dei luoghi; infatti se si fa corrispondere la mappa con le sue coordinate è evidente che non vi sia corrispondenza né tra i confini catastali e reali né tra la posizione reale e catastale del fabbricato. Questa situazione è comune anche agli altri immobili della zona adiacenti al nostro immobile.

Il confine catastale est del lotto appare traslato verso la casa e all'interno del lotto reale si trovano le porzioni del mappale 1039, 1040, 469. Verso il lato mare il confine appare abbastanza corrispondente se si eccettua l'occupazione di una piccola porzione dei mappali 968 e 983. Sul confine con il mappale 1177 la conformazione reale dello stesso non appare corrispondente al confine catastale né per conformazione né per posizione.

Questa mancata corrispondenza risale sin dalle origini della costituzione in mappa (1992) e lo stato dei luoghi si deve in qualche modo considerare ormai consolidato.

Per regolarizzare catastalmente lo stato di fatto è necessario operare un rilievo topografico per inquadrare con precisione il bene sulla mappa catastale, e operare una profonda rettifica catastale dei confini predisponendo un nuovo tipo mappale e di frazionamento (da concordare con gli uffici del Catasto) assegnando a ciascuna porzione il diritto di proprietà e il diritto di superficie corrispondente dai titoli.

Anche la planimetria catastale dello stabile si presenta assai diversa dallo stato di fatto in quanto le murature sono rappresentate con forme curvilinee mentre nella realtà le forme sono molto più regolari; inoltre manca la rappresentazione di alcune parti ampliate del fabbricato, delle tettoie aderenti alla casa e al confine nord e del piano interrato.

Si stima, per la regolarizzazione catastale complessiva, un costo, per gli onorari di un tecnico iscritto

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



successiva alla domanda di condono, come il fono nella tettoia sul confine nord e gli accessi pedonali sulle via laterale. Tali opere pur essendo in edilizia libera dovranno essere regolarizzati dal punto di vista paesaggistico. Si stima, per la loro regolarizzazione una spesa complessiva, comprensiva delle sanzioni e degli onorari di un tecnico, pari a € 2.000,00.

Per l'immobile non esiste la dichiarazione di agibilità.

Si allega:

- app. I01 - Documentazione fotografica
- app. I02 - Rilievo dell'immobile
- all. I11 - Tavola grafica PUC Sinnai - Solanas
- all. I12 - Estratto norme urbanistiche Sinnai - Solanas
- all. I13 - Licenza edilizia e ultimo progetto approvato
- all. I14 - Pratica di condono edilizio in itinere

**Quesito n. 6: Possibilità di vendita in lotti**

Il bene pignorato non è divisibile in lotti.

**Quesito n. 7: Pignoramento pro quota e divisibilità**

Il bene risulta pignorato per la quota del 50%; l'altro quota del 50% risulta di proprietà della sig.ra

. Non si ritiene che il bene pignorato sia è comodamente divisibile in quanto non esistono porzioni di immobile che abbiano autonomia funzionale rispetto al corpo del fabbricato. Ogni possibile ipotesi di frazionamento del bene porterebbe degli onerosi costi di trasformazione sia in opere murarie che impiantistiche. Inoltre un ipotetico frazionamento porterebbe alla condivisione di spazi condominiali che farebbero diminuire il valore dei beni derivati rispetto al valore dell'intero.

Si allega titolo di provenienza:

- all. I01 - Atto di provenienza ultraventennale fg. 85 map. 441

**Quesito n. 8: Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene**

L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità dell'esecutato e della sua famiglia.

In ogni caso il sottoscritto ha provveduto a fare richiesta formale all'Agenzia Delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione e alla Questura di Cagliari per la verifica di eventuali comunicazioni. Per entrambi ancora non si è ricevuta formale risposta che, appena perverrà al sottoscritto, verrà prontamente trasmessa alla procedura.

Si allega richieste agli uffici:

- all. I15 - Richiesta Contratti registrati Agenzia Entrate
- all. I16 - Richiesta Pubblica Sicurezza

**Quesito n. 9: Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Non ricorre il caso.

Publicazione  
 riproduzione o ripro

**Quesito n. 10: Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità specifici sull'immobile. Esiste il vincolo paesaggistico generale RAS per l'ambito costiero.

Si allega:

all.12 – Estratto norme urbanistiche Sinnai – Solanas

**Quesito n. 11: Esistenza di eventuali diritti demaniali**

Sugli immobili non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici

**Quesito n. 12: Stima al valore commerciale del bene**

Nel mercato immobiliare di Sinnai, nella località di Solanas, le valutazioni per abitazioni di tipo civile con tipologia villino si attestano tra €/mq 2.100,00 e €/mq 2.900,00. Tale valutazione riguarda immobili con stato di manutenzione ordinario nella zona di omogenea di riferimento. In considerazione della tipologia del nostro immobile si può assumere un valore unitario di riferimento pari a €/mq 2700,00.

L'immobile ha una superficie commerciale costituita da 158,11 mq di superficie residenziale, mq 122.29 di piano scantinato (valutato al 30% del valore residenziale); mq 36,83 di porticati e verande principali (valutati al 20%), mq 62.96 di tettoie e verande accessorie (valutate al 15%) e una superficie residua destinata a giardino di mq 626,96 (valutata al 10%); per una superficie commerciale complessiva di mq 275,60.

Riguardo alle caratteristiche dell'immobile si deve mettere in evidenza che l'immobile ha delle finiture buone, ha una dotazione impiantistica adeguata e si presenta in condizioni di manutenzione molto buone; per tali caratteristiche si deve considerare un coefficiente correttivo di caratteristiche intrinseche pari a  $Ci=1.00$ . Relativamente alle caratteristiche di localizzazione l'immobile è molto apprezzata dal mercato in quanto si trova in riva al mare in adiacenza ad una delle più belle spiagge del sud Sardegna; per tale caratteristica si deve considerare un coefficiente per caratteristiche estrinseche pari a  $Ce=1.30$ . Si deve inoltre considerare un decremento del valore legato al fatto che come descritto nelle risposte al quesito 4 una buona porzione di immobile sarà priva di titolo di proprietà e avrà solo un diritto superficiale che potrà essere completamente acquisito solo decorsi 10 anni dall'atto di trasferimento del giudice; per tale circostanza si valuta un coefficiente correttivo  $Cv=0.80$ .

Pertanto:

valutazione unitaria	€/mq 2.700,00
coefficiente di manutenzione	$Ci=1.00$
coefficiente di localizzazione	$Ce=1.30$
<u>coefficiente sulla piena titolarità</u>	<u><math>Cv=0.80</math></u>
valore unitario finale	€/mq 2.808,00
<u>superficie commerciale</u>	<u>mq 275,60</u>
valore di mercato del bene	€ 773.911,50
approssimabili a	€ 775.000,00

A tale importo vanno dedotti:

Publicazione  
 riproduzione o ripro

costi regolarizzazione catastale	€ 6.000,00
oneri condono per danno paesaggistico	€ 20.000,00
oneri di regolarizzazione altre difformità	€ 2.000,00
oneri di ripristino	€ 2.000,00
oneri completamento condono	€ 3.000,00

Pertanto il valore residuo di mercato, dedotti tutti gli oneri è pari a € 742.000,00

#### **Quesito n. 13: Oneri condominiali**

Non risulta che l'immobile faccia parte di alcun condominio. Seppure esista una stradina privata ad uso comune con altri immobili, la gestione e manutenzione della stessa è di tipo informale, senza la costituzione di condominio formale.

#### **Quesito n. 14: Attestato di Prestazione Energetica**

Si è provveduto alla redazione dell'APE, che si allega come elaborato autonomo:

app. I03 – APE Via delle Rose 10, Loc. Solanas - Sinnai

#### **Conclusioni lotto I:**

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Alberto La Barbera ha determinato quanto segue:

- La descrizione del bene presente negli atti di pignoramento corrisponde ai dati catastali degli immobili oggetto dell'esecuzione. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- È verificata la continuità ultraventennale di provenienza dei beni di cui al NCEU foglio 85 mappale 1556 in Sinnai.
- Non si segnalano passaggi di proprietà mortis causa non trascritti nella storia ultraventennale del bene.
- L'immobile presenta gravi difformità catastali come descritto al quesito 5 e andrà modificata la planimetria catastale. Il costo stimato per la regolarizzazione è pari a € 6.000,00
- L'immobile presenta una pratica di sanatoria in itinere il cui costo complessivo di regolarizzazione è stimato pari a € 27.000,00.
- L'immobile è privo di qualsiasi tipo di vincolo specifico. Vi è un vincolo generale di tipo paesaggistico in ambito costiero
- L'immobile risulta nella disponibilità del proprietario per una quota pari al 50%.
- L'immobile non fa parte di alcun condominio.
- Il valore del bene determinato alla data del 22.01.2019 è pari a € 775.000,00 a cui dovranno essere detratti € 33.000,00 di oneri di regolarizzazione edilizia e catastale. Per un valore finale di mercato di € 742.000,00.

Publicazione  
 riproduzione o ripro





Tribunale di Cagliari in composizione monocratica. I beni oggetto di confisca sono quelli individuati con decreto di sequestro preventivo n. 160/2009 del gip del tribunale di Cagliari in data 22/06/2009, trascritto in conservatoria in data 25/06/2009 al n. reg. part. 13971. La confisca in oggetto stata disposta fino alle concorrenza di 180.000 euro.

**A seguito di tale confisca il sottoscritto, dopo aver informato il giudice dell'esecuzione, ha sospeso le indagini relative a questo bene (non più di proprietà dell'esecutato) provvedendo a stralciarne la posizione nel seguito della perizia.**

Vi è, inoltre, da segnalare la presenza di una trascrizione del 24/02/2017 Re. Part. 4256 Reg. Gen. 5620 relativa ad un verbale di pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM).

Si allega:

- all. M01 – Visura catastale NCEU in Cagliari foglio A/6 particella 3135 sub 10
- all. A18 – Nota verbale confisca 2017 - Cagliari foglio A/6 particella 3135 sub 10
- all. A19 – Nota sequestro preventivo - Cagliari foglio A/6 particella 3135 sub 10
- all. B08 – Nota verb. pignoram. 2017 - Cagliari foglio A/6 particella 3135 sub 10

**LOTTO N – Ufficio in Cagliari – Via Francesco Ciusa 85, p. 5 scala B distinto al NCEU foglio A/12 particella 1697 sub 53 cat. A/10 cl.2 vani 3,5 rendita € 849,57 – quota pari a 1/1.**

Oggi l'immobile è censito in Cagliari al NCEU foglio A12 particella 1697 sub 86 a seguito di variazione catastale della destinazione del 24/09/2013 protocollo n. CA0198997 in atti dal 24/09/2013 da locale di deposito- ufficio (n. 34412.1/2013). Dalle verifiche documentali il sottoscritto ha potuto accertare che il bene oggetto di pignoramento risulta confiscato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze cod. fisc. 80008700926 che ad oggi risulta il proprietario in virtù dell'atto giudiziario di sentenza di confisca beni rep.109/2016 trascritta in Cagliari ai nn. 34216/25157 del 29/11/2017. La sentenza è divenuta irrevocabile il 17/11/2016 e conferma, per quanto riguarda la confisca, la sentenza n.3116 in data 27/11/2014 del Tribunale di Cagliari in composizione monocratica. I beni oggetto di confisca sono quelli individuati con decreto di sequestro preventivo n. 160/2009 del gip del tribunale di Cagliari in data 22/06/2009, trascritto in conservatoria in data 25/06/2009 al n. reg. part. 13971. La confisca in oggetto è stata disposta fino alle concorrenza di 180.000 euro.

**A seguito di tale confisca il sottoscritto, dopo aver informato il giudice dell'esecuzione, ha sospeso le indagini relative a questo bene (non più di proprietà dell'esecutato) provvedendo a stralciarne la posizione nel seguito della perizia.**

Vi è, inoltre, da segnalare la presenza di una trascrizione del 24/02/2017 Re. Part. 4256 Reg. Gen. 5620 relativa ad un verbale di pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM).

Si allega:

- all. N01 – Visura catastale NCEU in Cagliari foglio A/12 particella 1697 sub 86

- all. A18 – Nota verbale confisca 2017 -  
 all. A19 – Nota sequestro preventivo relativo alla confisca-  
 all. B08 – Nota verb. pignoram. 2017

**LOTTO O – Autorimessa in Cagliari – Via Francesco Ciusa 85, p. T distinta al NCEU foglio A/12 particella 1697 sub 29 cat. C/6 cl.1 mq. 8 rendita € 29,95 – quota pari a 1/1.**

Dalle verifiche documentali il sottoscritto ha potuto accertare che il bene oggetto di pignoramento risulta confiscato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze cod. fisc. 80008700926 che ad oggi risulta il proprietario in virtù dell'atto giudiziario di sentenza di confisca beni rep.109/2016 trascritta in Cagliari ai nn. 34216/25157 del 29/11/2017. La sentenza è divenuta irrevocabile il 17/11/2016 e conferma, per quanto riguarda la confisca, la sentenza n.3116 in data 27/11/2014 del Tribunale di Cagliari in composizione monocratica. I beni oggetto di confisca sono quelli individuati con decreto di sequestro preventivo n. 160/2009 del gip del tribunale di Cagliari in data 22/06/2009, trascritto in conservatoria in data 25/06/2009 al n. reg. part. 13971. La confisca in oggetto è stata disposta fino alle concorrenza di 180.000 euro.

**A seguito di tale confisca il sottoscritto, dopo aver informato il giudice dell'esecuzione, ha sospeso le indagini relative a questo bene (non più di proprietà dell'esecutato) provvedendo a stralciarne la posizione nel seguito della perizia.**

Vi è, inoltre, da segnalare la presenza di una trascrizione del 24/02/2017 Re. Part. 4256 Reg. Gen. 5620 relativa ad un verbale di pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM).

Si allega:

- all. 001 – Visura catastale NCEU in Cagliari foglio A/12 particella 1697 sub 29  
 all. A18 – Nota verbale confisca 2017 -  
 all. A19 – Nota sequestro preventivo relativo alla confisca-  
 all. B08 – Nota verb. pignoram. 2017 -

**LOTTO P – Autorimessa in Cagliari – Via Francesco Ciusa 85, p. S2 distinta al NCEU foglio A/12 particella 1697 sub 80 cat. C/6 cl.3 mq. 8 rendita € 33,05 – quota pari a 1/1.**

Dalle verifiche documentali il sottoscritto ha potuto accertare che il bene oggetto di pignoramento risulta confiscato dal Ministero dell'Economia e Finanze cod. fisc. 80008700926 che ad oggi risulta il proprietario in virtù dell'atto giudiziario di sentenza di confisca beni rep.109/2016 trascritta in Cagliari ai nn. 34216/25157 del 29/11/2017. La sentenza è divenuta irrevocabile il 17/11/2016 e conferma, per quanto riguarda la confisca, la sentenza n.3116 in data 27/11/2014 del Tribunale di Cagliari in composizione monocratica. I beni oggetto di confisca sono quelli individuati con decreto di sequestro preventivo n. 160/2009 del gip del tribunale di Cagliari in data 22/06/2009, trascritto in conservatoria in data 25/06/2009 al n. reg. part. 13971. La confisca in oggetto è stata disposta



fino alle concorrenza di 180.000 euro.

**A seguito di tale confisca il sottoscritto, dopo aver informato il giudice dell'esecuzione, ha sospeso le indagini relative a questo bene (non più di proprietà dell'esecutato) provvedendo a stralciarne la posizione nel seguito della perizia.**

Vi è, inoltre, da segnalare la presenza di una trascrizione del 24/02/2017 Re. Part. 4256 Reg. Gen. 5620 relativa ad un verbale di pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM).

Si allega:

all. P01 – Visura catastale NCEU in Cagliari foglio A/12 particella 1697 sub 29

all. A18 – Nota verbale confisca 2017 -

all. A19 – Nota sequestro preventivo relativo alla confisca-

all. B08 – Nota verb. pignoram. 2017 -

**LOTTO Q – Immobile a destinazione speciale (alberghi e pensioni) in Selargius (CA) – Via Sulcis 23 e 25, p. T distinta al NCEU foglio 37 particella 854 sub 10 cat. D/2 rendita € 2.358,00 – quota pari a 1/1.**

Oggi l'immobile è censito in Selargius al NCEU foglio 37 particella 854 sub 12 a seguito di variazione catastale della destinazione del 25/07/2016 protocollo n. CA0189905 in atti dal 26/07/2016 da albergo a locale commerciale (n. 81315.1/2016) Dalle verifiche documentali il sottoscritto ha potuto accertare che il bene oggetto di pignoramento risulta confiscato dal Ministero dell'Economia e Finanze cod. fisc. 80008700926 che ad oggi risulta essere il proprietario in virtù dell'atto giudiziario di sentenza di confisca beni rep.109/2016 trascritta in Cagliari ai nn. 34216/25157 del 29/11/2017. La sentenza è divenuta irrevocabile il 17/11/2016 e conferma, per quanto riguarda la confisca, la sentenza n.3116 in data 27/11/2014 del Tribunale di Cagliari in composizione monocratica. I beni oggetto di confisca sono quelli individuati con decreto di sequestro preventivo n. 160/2009 del gip del tribunale di Cagliari in data 22/06/2009, trascritto in conservatoria in data 25/06/2009 al n. reg. part. 13971. La confisca in oggetto è stata disposta fino alle concorrenza di 180.000 euro. La suddetta confisca ha riguardato il bene quando era censito ancora come subalterno 5; a seguito di una prima variazione catastale il sub 5 si è trasformato in sub 10 mentre oggi lo stesso immobile assume il subalterno 12. Confronta visura catastale storica allegata.

**A seguito di tale confisca il sottoscritto, dopo aver informato il giudice dell'esecuzione, ha sospeso le indagini relative a questo bene (non più di proprietà dell'esecutato) provvedendo a stralciarne la posizione nel seguito della perizia.**

Vi è, inoltre, da segnalare la presenza di una trascrizione del 24/02/2017 Re. Part. 4256 Reg. Gen. 5620 relativa ad un verbale di pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM).

Si allega:

all. Q01 – Visura catastale NCEU Selargius al NCEU foglio 37 part. 854 sub 12

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

- all. A18 – Nota verbale confisca 2017 -  
 all. A19 – Nota sequestro preventivo relativo alla confisca-  
 all. B08 – Nota verb. pignoram. 2017

**LOTTO R – Negozio in Quartu S.Elena (CA) – Loc. Is Corrias p. T distinta al NCEU foglio 37 particella 854 sub 5 cat. C/1 cl. 8 mq 128 rendita € 2.194,74 – quota pari a 1/1.**

All'identificativo catastale suddetto non corrisponde nessun immobile. Si deve ritenere che il ricorrente volesse intendere un immobile con gli stessi identificativi catastali però nel comune di Selargius. Infatti se così fosse tutti i dati catastali coinciderebbero, compresa la categoria, l'indicazione toponomastica, la consistenza e la rendita. Se si dovesse ritenere il bene perfettamente individuato (per mero errore materiale dell'indicazione del comune censuario) allora esso coinciderebbe con l'immobile sopra descritto di cui al Lotto Q. Infatti i dati identificativi catastali corrisponderebbero ai dati che hanno individuato storicamente il bene in Selargius al NCEU foglio 37 particella 854 sub 12 (ex sub 10, ex sub. 5). **Per la trattazione si rimanda pertanto al precedente Lotto Q, ribadendo comunque che questo stesso è oggetto di confisca e pertanto il sottoscritto, dopo aver informato il giudice dell'esecuzione, ha sospeso le indagini relative a questo bene (non più di proprietà dell'esecutato) provvedendo a stralciarne la posizione nel seguito della perizia.**

Si allega:

- all. Q01 – Visura catastale NCEU Selargius al NCEU foglio 37 part. 854 sub 12  
 all. A18 – Nota verbale confisca 2017 -  
 all. A19 – Nota sequestro preventivo relativo alla confisca-  
 all. B08 – Nota verb. pignoram. 2017 –

**Conclusioni Lotti L, M, N, O, P, Q, R:**

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Alberto La Barbera ha determinato che i seguenti immobili sono oggetto di confisca da parte del Ministero dell'Economia e Finanze e pertanto non sono stati trattati nella presente perizia:

- **LOTTO L** – Cantina in Cagliari – Via Pietro Scornigiani snc, p. 51 scala B distinta al NCEU foglio A/6 particella 3135 sub 9
- **LOTTO M** – Cantina in Cagliari – Via Pietro Scornigiani snc, p. 51 scala B distinta al NCEU foglio A/6 particella 3135 sub 10
- **LOTTO N** – Ufficio in Cagliari – Via Francesco Ciusa 85, p. S scala B distinto al NCEU foglio A/12 particella 1697 sub 53
- **LOTTO O** – Autorimessa in Cagliari – Via Francesco Ciusa 85, p. T distinta al NCEU foglio A/12 particella 1697 sub 29
- **LOTTO P** – Autorimessa in Cagliari – Via Francesco Ciusa 85, p. S2 particella A/12 foglio

**Publicazione  
 ripubblicazione o ripro**

A/12 particella 1697 sub 80

- **LOTTO Q** – Immobile a destinazione speciale (alberghi e pensioni) in Selargius (CA) – Via Sulcis 23 e 25, p. T distinta al NCEU foglio 37 particella 854 sub 10
- **LOTTO R** – Negozio in Quartu S.Elena (CA) – Loc. Is Corrias p. T distinta al NCEU foglio 37 particella 854 sub 5

Cagliari, 14.01.2019

**Il C.T.U.**

Ing. Alberto La Barbera



ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

