

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 491/10 PROMOSSA DAL BANCO DI SARDEGNA SPA

CONTRO IL SIG. [REDACTED]

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
I PREMessa

GEOM. LEANA CARBONI

Ill.<sup>mo</sup> Signor Giudice Dottor Stefano Greco della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Nell'udienza del 29.09.2011, la S.V. Ill.ma ha nominato la sottoscritta geom. Leana Carboni, nata a Cagliari il 18 febbraio 1975, con studio in Cagliari nella via Rossini al civico 45, regolarmente iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari con il n. 2716 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in titolo allo scopo di rispondere ai quesiti di seguito elencati:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Esecuzione Immobiliare 491/2010

1

*identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

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

*3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

*4) Proceda, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

*5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

*6) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di*

*costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusivi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.*

*7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

*8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

*9) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del*  
Esecuzione Immobiliare 491/2010

registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

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

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

12) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

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

Per quanto indicato la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali, procedendo all'esame dell'Atto di Pignoramento e delle certificazioni agli atti, alle visure presso gli Uffici del Catasto ed agli accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Uta.

Ha quindi eseguito i sopralluoghi per il rilievo dell'immobile e compiuto le indagini di mercato necessarie alla stima richiesta.

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi utili acquisiti, ha steso la seguente relazione.

## **II. SOPRALLUOGHI**

**Giorno 08.11.2011:** sopralluogo presso il fabbricato sito nel Comune di Uta (CA) nella via Mascagni snc.

Esecuzione Immobiliare 491/2010

4



Presenti: CTU geom. Leana Carboni, ing. Sara Meloni e il sig. [REDACTED]

Si procede con la risposta ai quesiti posti dall'III.mo Sig. Giudice.

### III. RISPOSTA AI QUESITI

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

Sulla base delle indicazioni riportate nella documentazione agli atti si riassume lo storico ventennale.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ANNO 2010

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 06.08.10 CAS. 27268 ART. 17340.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE datato 12.07.2010, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari.

Oggetto: terreno sito in Uta in località Pintulinu censito nel N.C.T. al foglio 1 mappale 472 di mq 1.848.

Esecuzione Immobiliare 491/2010

5

A FAVORE Banco di Sardegna spa.

CONTRO [REDACTED]

 **CATASTALI.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Visure attuali. Catasto Terreni.**

- Foglio 1 particella 472, soppresso per la presentazione del tipo mappale del 07/08/1996 n. 63402 1./1996 in atti dal 02/10/2001 (protocollo n. 369212) tipo nr. 3718/96. La soppressione ha originato la particella 685.

- Foglio 1 particella 685, Ente Urbano, superficie are 18.48.

Derivante dal foglio 1 particella 472 con tipo mappale del 07.08.1996 n. 63402.1/1996.

Il mappale è intestato alla ditta [REDACTED]

Si allegano la mappa, visura catastale e tipo mappale.

**Visure attuali. Catasto Fabbricati.**


Foglio 1 particella 685, sub. 4, categoria D/8, rendita Euro 8.700,00, via Mascagni snc, piano T. Intestato alla ditta [REDACTED]

Foglio 1 particella 685, sub. 5, categoria D/8, rendita Euro 3.924,00, via Mascagni snc, piano T-1. Intestato alla ditta [REDACTED]

Foglio 1 particella 685, sub. 7, bene comune non censibile.

Foglio 1 particella 685, sub. 8, bene comune non censibile.

**ANNO 2009**

 **NOTA DI ISCRIZIONE DEL 25.11.09 CAS. 38109 ART. 7040.**

**DECRETO INGIUNTIVO** datato 20.11.2009, da Ipoteca giudiziale.

Oggetto, in Comune di Uta:

1) fabbricato ad uso commerciale in via Mascagni, censito al N.C.E.U. al foglio 1 mappale 685 sub. 4.

2) fabbricato ad uso commerciale in via Mascagni, censito al N.C.E.U. al foglio 1 mappale 685 sub. 5.

Esecuzione Immobiliare 491/2010

6

A FAVORE Banco di Sardegna spa.

CONTRO [REDACTED]

ANNO 2009

NOTA DI ISCRIZIONE DEL 05.11.09 CAS. 35786 ART. 6549.

**IPOTECA LEGALE** datata 08.10.2009, Equitalia Sardegna spa.

Oggetto, in Comune di Uta:

1) fabbricato ad uso commerciale in via Mascagni, censito al N.C.E.U. al foglio 1, mappale 685 sub. 4.

2) fabbricato ad uso commerciale in via Mascagni, censito al N.C.E.U. al foglio 1 mappale 685 sub. 5.

A FAVORE Equitalia Sardegna spa.

CONTRO [REDACTED]

ANNO 1993

NOTA DI ISCRIZIONE DEL 19.11.93 CAS. 26022 ART. 3856.

**IPOTECA VOLONTARIA** datata 27.10.1993, a garanzia di finanziamento.

Terreno sito in Uta censito nel N.C.T. al foglio 1 mappale 472.

A FAVORE Banco di Sardegna spa.

CONTRO [REDACTED]

ANNO 1992

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 18.01.93 CAS. 1176 ART. 953.

**ATTO DI COMPRAVENDITA** del 24.12.1992 a rogito Notaio R. Vacca.

Oggetto: terreno sito in Uta censito al N.C.T. al foglio 1 mappale 472 di mq 1.848.

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

CATASTALI.

Voltura n. 4911.1/1996 in atti dal 27.06.2001.

Il mappale 472 è originato dal frazionamento della particella 77, frazionamento del 01.07.1989 n. 3120.1/1989 in atti dal 29.01.2001.

ANNO 1991

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 30.07.91 CAS. 18427 ART. 12834.

CONVENZIONE EDILIZIA del 23.07.1991 a rogito Notaro R. Vacca.

A FAVORE Comune di Uta.

CONTRO

ANNO 1972

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 27.01.73 CAS. 4163 ART. 3842.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 29.12.1972 a rogito Notaio F. Contu.

Oggetto: terreno sito in Uta in regione Pintulinu o Bascus Argius, censito al N.C.T. al foglio 1 mappale 77 di mq 109.685.

A FAVORE

CONTRO e più.

**Quesito 2.** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

L'immobile oggetto di perizia dista da Cagliari circa 25 km ed è ubicato nel Comune di Uta in via Mascagni s.n.c.. Per raggiungere il fabbricato, dal capoluogo si deve percorrere la S.S. 130 sino al bivio Uta – Villaspeciosa e si continua sulla SP 3 in direzione Uta per alcuni km; imboccata via della Stazione si mantiene la destra sino a via Bascus Argius, alla fine della quale, sulla sinistra, si incrocia la via Mascagni dove è localizzato il lotto oggetto di stima.



Nel lotto insistono un fabbricato e la relativa area di pertinenza. Al catasto fabbricati del Comune di Uta risulta censito al foglio 1, particella 685 subalterni 4, 5, 7, 8. I primi due subalterni sono relativi al fabbricato mentre i restanti due all'area circostante.

L'intero fabbricato è un edificio che si sviluppa su due livelli, di metratura pari a circa 750 mq per piano. È diviso in due locali differenti ed autonomi, il primo con ingresso dalla via Mascagni, occupa una piccola porzione del piano terra e tutto il piano primo, mentre il secondo, con ingresso laterale nel prospetto sud-est, occupa la restante parte del piano terra. Il primo locale attualmente ha destinazione d'uso di laboratorio artigianale, il secondo invece è un locale commerciale.

Il fabbricato è stato realizzato all'inizio degli anni '90 (allegato n.12), è un edificio di forma rettangolare costruito con struttura portante a pilastri in c.a.. I prospetti si presentano intonacati e tinteggiati. Nel progetto la copertura è a falde mentre attualmente è piana con esposti i ferri di richiamo nei pilastri del secondo solaio. Per questo motivo si ipotizza che il fabbricato non sia mai stato ultimato.

Il primo locale è distinto al N.C.E.U. al foglio 1 mappale 685 sub. 5 categoria D/8 rendita Euro 3.924,00 e si sviluppa su due piani. Il piano terra è composto da una zona destinata a esposizione mobili, un locale sottoscala e due magazzini, uno dei quali, nel suo interno è privo di intonaci. Tramite una scala in muratura con finitura in legno, si accede al piano superiore. Quest'ultimo, censito come lastrico solare, interamente di pertinenza del primo locale, è composto, anch'esso, da un ampio spazio dedicato alla esposizione di mobili, da due piccoli uffici attestati sulla sinistra dello sbarco della scala, da un archivio e da un locale wc sul lato opposto.

L'impianto elettrico è sottotraccia. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. I bagni sono arredati con i sanitari in vetro china muniti di rubinetteria, i muri sono piastrellati sino ad un'altezza di circa 2,00 m.

Il prospetto del piano primo è interamente vetrato, con infissi in legno che partono da 40 cm da terra e si sviluppano per un'altezza pari a 2,25 m.

Nell'intradosso del secondo solaio e nel vano scala sono presenti importanti tracce di infiltrazioni d'acqua.

Tramite concessione edilizia n.13/2007 rilasciata dal Comune di Uta, il secondo locale, ubicato nella restante porzione del piano terra, ha cambiato destinazione d'uso, passando da fabbricato ad uso artigianale a locale commerciale. La concessione edilizia è subordinata all'asservimento dei parcheggi individuati nel terreno adiacente a quello in cui è ubicato il fabbricato. Tale terreno individuato al catasto terreni al foglio 1 mappale 471 non è di proprietà dell'esecutato (né risulta pignorato). Risulta di proprietà dell'attuale affittuario del locale commerciale. Nell'ipotesi di vendita del fabbricato di proprietà della ditta [REDACTED] la succitata concessione decade, venendo a meno una delle condizioni a cui è subordinata. Per tale motivo, nelle pagine successive si tratterà questo locale alla stregua di un laboratorio artigianale corrispondente alla situazione preesistente al cambio di destinazione d'uso.

In questo locale distinto al N.C.E.U. al foglio 1 mappale 685 sub. 4 categoria D/8 rendita Euro 8.700,00 si accede da un ingresso laterale. Appena si entra, sulla sinistra, si trova la zona destinata ai servizi, compreso di zona spogliatoio, docce, wc e lavabi con rubinetteria, le pareti sono placcate con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di circa 2,00 m. Sulla destra è presente un locale deposito e un ufficio. Il resto della superficie è occupata da un unico ambiente attualmente destinato a zona vendita, le pareti sono intonacate e pitturate, gli infissi si trovano ad un'altezza di circa 2,50 m dal pavimento e sono di tipo vasistas munite di griglia anti intrusione.

L'impianto elettrico è esterno del tipo canalizzato. Il pavimento è piastrellato. Sul lato nord-est del lotto è presente un locale tecnico. Catastalmente l'immobile è confinante con la via Mascagni, e seguendo in senso orario, con la via Bascus Argius, mappali

136-80-1278 e 471 del foglio 1 (quest'ultimo è l'area destinata ai parcheggi del locale commerciale).

L'area di pertinenza dell'immobile risulta censita con i subalterni 7 e 8 beni comuni non censibili. Negli atti catastali, tali subalterni vengono indicati come "cortile" ma non vengono associati ai subalterni 4 e 5.

Il computo delle superfici calpestabili è riportato nelle tabelle che seguono.

Locale artigianale censito al foglio 1 mappale 685 sub. 5.

Piano terra

Esposizione	m <sup>2</sup>	120,64
Magazzino 1	m <sup>2</sup>	21,93
Magazzino 2	m <sup>2</sup>	15,98
Sottoscala	m <sup>2</sup>	6,80

Piano primo

Esposizione	m <sup>2</sup>	671,57
Ufficio 1	m <sup>2</sup>	12,93
Ufficio 2	m <sup>2</sup>	9,60
Antibagno	m <sup>2</sup>	3,54
Bagni	m <sup>2</sup>	3,65
Archivio	m <sup>2</sup>	7,65

\* Locale commerciale censito al foglio 1 mappale 685 sub. 4

Piano terra

*Locale vendita	m <sup>2</sup>	440,02
Ufficio	m <sup>2</sup>	17,95
Deposito	m <sup>2</sup>	65,17

Antibagno	m <sup>2</sup>	12,38
Bagni	m <sup>2</sup>	8,38
Locale tecnico	m <sup>2</sup>	10,27

\*Locale commerciale considerato ai fini della stima locale artigianale, come descritto al quesito n. 11.

**Quesito 3.** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

La descrizione dell'immobile che si evince dall'Atto di Pignoramento è la seguente: "area edificabile ad uso artigianale, sita nel Comune di Uta (CA), alla Località "Pintulinu", distinta in N.C.T. al foglio 1 mappale 472, are 18.48, nonché su tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato."

I dati e la descrizione indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno consentito l'individuazione del bene.

La storia catastale può essere sintetizzata come segue:

il mappale 472 è stato soppresso con tipo mappale del 07.08.1996 n. 63402.1/1996 che ha originato l'Ente Urbano con particella 685, superficie di are 18.48.

Attualmente l'area risulta edificata e censita all'urbano con quattro subalterni:

Foglio 1 particella 685, sub. 4, cat. D/8, via Mascagni snc, piano T;

Foglio 1 particella 685, sub. 5, cat. D/8, via Mascagni snc, piano T-1;

Esecuzione Immobiliare 491/2010

12



Foglio 1 particella 685, sub. 7, bene comune non censibile, cortile;

Foglio 1 particella 685, sub. 8, bene comune non censibile, cortile.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate delle difformità. Come indicato nella planimetria del rilievo in allegato, è stata modificata la distribuzione interna degli ambienti nel subalterno 4. La parete divisoria tra il locale deposito merci e l'ufficio è un elemento rimovibile posizionato diversamente rispetto alla planimetria catastale e a quella di progetto. L'ingresso al deposito merci è stato sostituito da una finestra. Sulla planimetria catastale e di progetto viene indicato un locale con destinazione sala compressori adiacente al deposito merci, durante il sopralluogo non è stata rilevata la struttura. Sul confine nord-est del lotto è stato rilevato un fabbricato costruito in mattoni e parzialmente intonacato all'esterno, adibito a locale tecnico per l'alloggio dell'impianto antincendio. Per quanto concerne il subalterno 5, il locale esposizione, i servizi e l'archivio al piano primo non risultano censiti ma indicati come "terrazza praticabile" ad eccezione dell'ufficio posizionato a sinistra dello sbarco della scala.

---

**Quesito 4.** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

---

Sulla base delle indicazioni fornite dall'III.<sup>mo</sup> Sig. Giudice, poiché gli identificativi attuali consentono univocamente l'individuazione dell'immobile, non si è proceduto ad introdurre nella planimetria catastale le variazioni rilevate. La sottoscritta rimane comunque a disposizione per gli aggiornamenti, previa autorizzazione dell'III.<sup>mo</sup> Sig. Giudice.

---

**Quesito 5.** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Dall'esame della cartografia del PUC l'unità immobiliare in oggetto è edificata in zona omogenea D1. Le norme che regolano la zona D1 sono riportate in allegato.

**Quesito 6.** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.*

Il documento più recente relativo all'immobile oggetto di perizia presente nel Comune di Uta è la Concessione Edilizia n. 13/07 del 01 agosto 2007 per l'esecuzione dei lavori di "cambio di destinazione d'uso di parte di un fabbricato da uso artigianale ad uso commerciale e diversa distribuzione interna". Agli atti è presente il certificato di agibilità "parziale" rilasciato al solo immobile identificato catastalmente con il sub 4.

Per quanto attiene la conformità urbanistica si riscontra una differenza di prospetto in quanto la tipologia dell'attuale copertura non è a falde, così come risulta nelle tavole di progetto, ma piana.

Nel locale censito al subalterno 4, si evidenziano difformità distributive interne, di prospetto e la mancanza della sala compressori esterna in adiacenza al fabbricato. In particolare risulta posizionato diversamente il divisorio tra gli uffici e il deposito merci e risultano differenti alcune aperture nel prospetto sud-est e nord-est.

La situazione attuale è riportata nella planimetria allegata.

Oggetto del presente punto è la classificazione degli abusi rilevati ed il conseguente calcolo degli oneri di sanatoria e di concessione in riferimento alla Tabella C della L. 326/2003.

<b>N.</b>	<b>Tip.</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Oneri Oblazione</b>	<b>Oneri Concessione</b>
a	6		516,00 €	

Il totale degli oneri corrisponde a 516,00 Euro a cui si dovranno aggiungere le spese tecniche per la definizione del progetto di sanatoria quantificabili, forfetariamente, in Euro 1.500,00.

Pertanto al rispettivo valore finale di stima dei due subalterni dovrà essere decurtata una cifra pari a 2.016,00 Euro, come chiarito in risposta al quesito n. 13.

---

**Quesito 7.** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

---

Si ritiene che l'unità immobiliare in oggetto possa essere venduta nei due immobili già individuati nel frazionamento del 2007 al foglio 1 mappale 685 subalterni 4 e 5.

Gli immobili sono così definiti:

foglio 1 mappale 685 sub. 4 piano terra, via Mascagni snc;

foglio 1 mappale 685 sub. 5 piano terra e primo, via Mascagni snc;

foglio 1 mappale 685 sub. 7 piano terra, cortile, bene comune non censibile del sub.

5;

foglio 1 mappale 685 sub. 8, piano terra, cortile, bene comune non censibile del sub.

4.

---

**Quesito 8.** *Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti*

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

L'immobile è stato pignorato per intero.

**Quesito 9.** Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Il titolo legittimante il possesso del bene, allegato alla presente CTU, ha data certa il 24.12.1992, anteriore al 06.08.10 data di trascrizione del pignoramento. Attualmente l'immobile identificato al catasto al foglio 1 mappale 685 sub. 4 risulta locato alla società [REDACTED] S.a.s. con sede in [REDACTED] [REDACTED] con contratto di locazione commerciale, in allegato, datato 13.11.2007. L'immobile identificato al catasto al foglio 1 mappale 685 sub. 5 risulta occupato dalla ditta [REDACTED]

**Quesito 10.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.



Il quesito non trova applicazione sul bene oggetto di consulenza.

---

**Quesito 11.** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).*

---

La destinazione d'uso commerciale del locale sito al piano terra (foglio 1 mappale 685 sub. 4) ottenuta con concessione edilizia n. 13/2007 risulta vincolata all'asservimento dei parcheggi individuati nel terreno adiacente a quello nel quale è ubicato il fabbricato. Tale terreno censito al foglio 1 mappale 471, non è di proprietà dell'esecutato ma dell'attuale affittuario del locale commerciale. Nel caso di vendita del fabbricato di proprietà della ditta ██████████ la succitata concessione decade, venendo a meno una delle condizioni a cui è subordinata. Per tale motivo, nella stima dell'immobile si tratterà questo locale alla stregua di un laboratorio artigianale.

---

**Quesito 12.** *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

---

In riferimento ai fabbricati oggetto di consulenza, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

---

**Quesito 13.** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.*

---

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della C.T.U. e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale del bene secondo il criterio di stima sintetica basato sul valore di mercato.

Per completare le informazioni necessarie alla formulazione della stima sono stati presi in considerazione i dati prodotti dalle fonti che si riportano nel seguito:

- il servizio statistica e prezzi della Camera di Commercio di Cagliari che segue l'andamento del mercato immobiliare nel capoluogo e nei maggiori centri dell'hinterland;

- l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari attraverso le fonti di rilevazione: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, eccetera. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

- la FIAIP, Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali, organismo accreditato presso il Parlamento Europeo e referente dell'Osservatorio Parlamentare del Mercato Immobiliare (O.P.M.I.), che fornisce dati del mercato immobiliare diffusi dall'Osservatorio Urbano e Turistico;

- la FIMAA Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, associazione di categoria dei Mediatori aderente a Confcommercio;

- l'ISTAT, Istituto Nazionale di Statistica che fornisce l'indice del costo di costruzione.

Oltre al conforto dell'esperienza professionale sono state sentite le agenzie immobiliari operanti sul territorio e consultate le pubblicazioni specializzate, anche a diffusione locale.

Il metodo di stima utilizzato per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie.

Caratteristiche di localizzazione:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
  - presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili;
  - livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di posizione:

- eventuale panoramicità e prospicienza;
- luminosità ed altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche:

- età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive;
- caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione;
- tipologia e condizioni statiche delle strutture alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani, servizi e pertinenze), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;

- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, etc.

Caratteristiche produttive:

- situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;
- presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro urbano di Uta (CA) nella via Mascagni. Lo stabile risulta prossimo alla S.S. 130 che permette di raggiungere facilmente il capoluogo cagliaritano. In allegato è riportata l'ubicazione del bene.

Come già scritto precedentemente, lo stabile si compone di due immobili differenti censiti con i subalterni 4 e 5.

L'immobile identificato con il sub 4 è ubicato al solo piano terra e si trova in uno stato conservativo buono. È stato oggetto di alcuni interventi edilizi nel corso del 2007 e possiede il certificato di agibilità.

L'immobile censito al subalterno 5 possiede un'ampia metratura e si sviluppa su due piani, necessita di interventi di manutenzione straordinaria nella copertura dovuti ad importanti tracce di infiltrazioni d'acqua che hanno inoltre causato rigonfiamenti degli intonaci e della pittura, un locale magazzino non risulta intonacato ed alcuni vetri sono filati.

Dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, ritenendo che questi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore e di recenti compravendite, è risultato, per immobili ad uso laboratorio artigianale che riversano in uno stato conservativo e dimensioni ordinarie, un prezzo di vendita che oscilla tra 500,00 e 650,00 Euro per mq di superficie commerciale.

Dai dati rilevati dagli annunci delle agenzie immobiliari operanti nella zona è risultato un prezzo di vendita compreso tra i 600,00 e gli 800,00 Euro per mq di superficie commerciale (riferito ad immobili in buono stato conservativo).



Considerando le condizioni dell'attuale mercato per immobili a carattere produttivo, che negli ultimi anni risultano particolarmente statiche, i raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio pari a 575,00 Euro per Metro Quadrato di superficie commerciale per il laboratorio censito al subalterno 4. Per quanto concerne l'immobile censito al subalterno 5, si ritiene congruo utilizzare il valore minimo indicato dall'Agenzia del Territorio pari a 500,00 €/mq. Tale valore unitario tiene conto dell'ampia metratura del laboratorio nonché della necessità di manutenzione straordinaria dello stesso.

Determinazione della superficie commerciale dei due laboratori:

FOGLIO 1 MAPPALE 685 SUB. 4				
	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	Incidenza sulla superficie commerciale	Superficie commerciale
PIANO TERRA	* <i>Locale vendita</i>	440,02	100%	440,02
	<i>Ufficio</i>	17,95	100%	17,95
	<i>Deposito</i>	65,17	100%	65,17
	<i>Antibagno + bagni</i>	21,06	100%	21,06
	<i>Locale tecnico</i>	10,27	35%	3,59
	<i>Pareti</i>	23,39	100%	23,39
	<i>Parete in comune tra i due locali</i>	2,53	50%	1,27
	<i>Area pertinenziale **</i>	174,11	10%	17,41
			<i>totale superficie commerciale (mq)</i>	<b>589,86</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FOGLIO 1 MAPPALE 685 SUB. 5					
	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	Incidenza sulla superficie commerciale	Superficie commerciale	
PIANO TERRA	Esposizione	120,64	100%	120,64	
	Magazzino 1	21,93	100%	21,93	
	Magazzino 2	15,98	100%	15,98	
	Sottoscala	6,80	100%	6,80	
	Pareti	11,35	100%	11,35	
	Parete in comune tra i due locali	2,53	50%	1,27	
PIANO PRIMO	Esposizione	671,57	100%	671,57	
	Ufficio 1	12,93	100%	12,93	
	Ufficio 2	9,60	100%	9,60	
	Antibagno + bagni	7,19	100%	7,19	
	Archivio	7,65	100%	7,65	
	Pareti	33,80	100%	33,80	
	Area pertinenziale **	276,59	10%	27,66	
		** calcolata al 10% entro il 30% della superficie coperta (NORMA UNI 10750)		totale superficie commerciale (mq)	948,36



\*Locale commerciale considerato ai fini della stima locale artigianale come descritto al quesito n. 11.

Per quanto precedentemente esposto, moltiplicando la superficie commerciale calcolata per ciascun immobile per il rispettivo valore unitario, si ottiene:

- immobile 1 (foglio 1 mappale 685 sub. 4)

$589,86 \text{ m}^2 \times 575,00 \text{ €/m}^2 = 339.169,50 \text{ Euro}$ ;

- immobile 2 (foglio 1 mappale 685 sub. 5)

$948,36 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 = 474.180,00 \text{ Euro}$ .

Lo scrivente CTU ritiene congruo scorporare l'importo degli oneri necessari per sanare gli immobili in oggetto, quantificati pari a 2.016,00 Euro, valore da dividere tra i due immobili,

$\text{Euro } 2.016,00/2 = 1.008,00 \text{ Euro}$

In conclusione, il più probabile valore di mercato dei due immobili oggetto della presente relazione sarà dato dalla differenza dei due importi sopracitati:

- immobile 1 (foglio 1 mappale 685 sub. 4)

$339.169,50 \text{ Euro} - 1.008,00 \text{ Euro} = 338.161,50 \text{ Euro}$  (diconsì trecentotrentottomila centosessantuno/50);

- immobile 2 (foglio 1 mappale 685 sub. 5)

474.180,00 Euro - 1.008,00 Euro = 473.172,00 Euro (diconsi quattrocentosettantatremila centosettantadue/00).

#### **IV. CONCLUSIONI**

La sottoscritta C.T.U. ritiene aver assolto il mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice.

In particolare la sottoscritta ha:

- restituito i risultati delle indagini svolte nella presente relazione nella quale è data compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- inviato a mezzo raccomandata a/r in data 07 Gennaio 2012, copia del proprio elaborato al creditore procedente ed al debitore.

La sottoscritta deposita, in data odierna, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

Allega alla relazione:

Inquadramento;

Stralcio mappa catastale;

Visure catastali;

Planimetrie catastali;

Elaborato planimetrico;

Concessione Edilizia;

Agibilità;

Progetto;

Rilievo;

Stralcio PUC e Norme di Attuazione;

Atto di provenienza;

Contratto di affitto;

Esecuzione Immobiliare 491/2010

Documentazione fotografica;

Si allega inoltre la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

GEOM. LEANA CARBONI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Esecuzione Immobiliare 491/2010