

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Relazione di consulenza tecnica relativa all'esecuzione immobiliare

n. 81/10



(a cui è riunita l'esecuzione immobiliare n. 484/10)

Consulente Tecnico d'Ufficio: **ing. Gabriele Ibba**

Creditori pignoranti:

Xxxx S.r.l. – Esecuzione immobiliare n. 81/10

Xxxxx Xxxxx Xxxxx S.r.l. – Esecuzione immobiliare n. 484/10

Debitore:



Xxxxx XXXXXXXX

La presente relazione prevede:

INDICE

1. PREMESSE	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PEXXXLI	7
3. RISPOSTE AI QUESITI	15
3.1. Prospetto riassuntivo delle trascrizioni e iscrizioni.	15
3.2. Descrizione degli immobili	19
3.2.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P.	19



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 81/10 1

3.2.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.	25
3.2.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.....	28
3.2.4 Appartamento sito in via Garibaldi n. 15.....	31
3.3. Descrizione degli immobili nell'atto di pignoramento.....	33
3.4. Dati catastali.....	34
3.4.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P.	34
3.4.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.	35
3.4.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.....	35
3.4.4. Appartamento sito in via Garibaldi n. 15.....	36
3.5. Dati urbanistici.....	37
3.5.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P.	37
3.5.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.	38
3.5.3. Appartamenti siti in via Garibaldi n. 13 e via Garibaldi n. 15.....	38
3.6. Abusi edilizi.....	39
3.6.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P.	39
3.6.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.	40
3.6.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.....	41
3.6.4. Appartamento sito in via Garibaldi n. 15.....	41
3.7. Suddivisione in più lotti.....	42
3.8. Quote pignorate.....	42
3.8.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P.	42
3.8.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.	42
3.8.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.....	42
3.8.4. Appartamento sito in via Garibaldi n. 15.....	42
3.9. Stato di possesso degli immobili.....	42
3.9.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P.	42
3.9.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.	43
3.9.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.....	43
3.9.4. Appartamento sito in via Garibaldi n. 15.....	43
3.10. Immobiliare occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore...43	
3.11. Vincoli e oneri esistenti sui beni.....	43
3.11.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P.	43

3.11.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8	46
3.11.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.....	46
3.11.4. Appartamento sito in via Garibaldi n. 15.....	46
3.12. Diritti demaniali.....	46
3.13. Criteri di stima e valutazioni.....	46
3.13.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P	47
3.13.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.	48
3.13.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.....	49
3.13.4. Appartamento sito in via Garibaldi n. 15.....	50
4. CONCLUSIONI.....	51



1. PREMESSE

Il sottoscritto ing. Gabriele Ibba, nato a Cagliari il 14.09.1976, libero professionista con studio in Cagliari – Via Giovanni Acuto n. 4, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 6005 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, è stato nominato dall'Ill.mo Signor Giudice Dott. Stefano Greco, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, il giorno 29 settembre 2011. Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha accettato l'incarico che qui di seguito si riporta:

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

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

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

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 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; allegghi, 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 della quote ai medesimi spettante; dica se esso è divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito il 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.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PEXXXXLI

Le operazioni peXxxxli hanno avuto inizio in data 17.10.2011 con la richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Domusnovas, in provincia di Carbonia – Iglesias, della documentazione riguardante gli immobili pignorati, tutti ubicati nel comune di Domusnovas, rappresentati da un fabbricato industriale sito nella zona PIP, un laboratorio artigianale sito nella via Amsterdam n. 8, un appartamento sito in via Garibaldi n. 13 e un appartamento sito in via Garibaldi n. 15. Sono state richieste all'Ufficio Tecnico del Comune di Domusnovas copie dei seguenti documenti: progetti e concessioni edilizie, certificato di abitabilità e/o agibilità, e

copia di eventuali domande e concessioni in sanatoria.

Le operazioni peXxxxli sono proseguite in data 28.10.2011 presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, dove sono state acquisite, le visure storiche per immobile (allegato 2) e le planimetrie catastali (allegato 3).

Il giorno 05.12.2011, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domusnovas, sono stati ritirati i seguenti documenti:

per quanto riguarda il capannone industriale sito in zona P.I.P.

- Concessione edilizia n. 90/05, rilasciata il 13.12.2005, al Sig. XXXXXXXX XXXXX per la realizzazione di un capannone ad uso artigianale da realizzarsi nella nuova zona P.I.P., nell'area distinta in catasto alla Sez. A, Foglio 19, lotti 31-32 (allegato 4).

- Progetto per la realizzazione di un capannone nell'agglomerato industriale di Domusnovas, comprendente:

- Planimetrie generali.
- Pianta in scala 1:100.
- Prospetti e sezioni in scala 1:100.
- Planimetria impianto di illuminazione in scala 1:100.
- Planimetria impianto antincendio in scala 1:100.
- Particolare della recinzione in scala 1:10.
- Particolare serbatoio in scala 1:50.

- Parere igienico sanitario favorevole relativo al progetto per la realizzazione di un capannone industriale da realizzarsi nell'agglomerato industriale di

Domusnovas. Committente Xxxxx Xxxxxxx, rilasciato dal dipartimento prevenzione dell'A.S.L. n. 7 di Carbonia.

- Comunicazione di inizio lavori presentata dal Sig. Xxxxx Xxxxxxx, presso il Comune di Domusnovas in data 04.04.2006, in riferimento alla C.E. n. 90/05 per la costruzione di un capannone ad uso artigianale.

- Concessione edilizia n. 03/07, rilasciata il 09.02.2007, al Sig. Xxxxxxx Xxxxx per i lavori di variante alla C.E. n. 90/05 del 13.12.2005, relativa alla realizzazione di un capannone ad uso artigianale da realizzarsi nella nuova zona P.I.P., nell'area distinta in catasto alla Sez. A, Foglio 19, lotti 31-32 (allegato 5).

- Progetto per la realizzazione di un capannone nell'agglomerato industriale di Domusnovas, comprendente:

- Relazione tecnica.

- Planimetrie generali.

- Pianta piano terra e primo piano in scala 1:100 (allegato 6).

- Pianta copertura in scala 1:100.

- Prospetti e sezioni in scala 1:100.

- Comunicazione di inizio lavori presentata dal Geom. Xxxxxxx Xxxxxxx per conto del Sig. Xxxxx Xxxxxxx, presso il Comune di Domusnovas in data 15.02.2007, in riferimento alla C.E. n. 03/07 per le opere di variante relative alla costruzione di un capannone ad uso artigianale.

- Comunicazione di fine lavori presentata dal Geom. Xxxxxxx Xxxxxxx per conto del Sig. Xxxxx Xxxxxxx, presso il Comune di Domusnovas in data

19.02.2007, in riferimento alla C.E. n. 03/07 per le opere di variante relative alla costruzione di un capannone ad uso artigianale.

- Parere favorevole di conformità antincendio relativo alla realizzazione di un fabbricato per uso artigianale vetreria da adibire in parte ad esposizione e vendita di articolo in vetro sito in zona P.I.P. nel comune di Domusnovas (Art. 87 D.M. 16.02.1982), con allegato elenco di certificazioni richieste per il rilascio del certificato di prevenzione incendi, con data 20.02.2007.

- Certificato di agibilità relativo all'immobile sito in Domusnovas, area P.I.P., distinto in catasto alla sez. A, foglio 19, mappale 232, sub 1, rilasciato in data 23.05.2007 (allegato 7).

- Certificazione attestante la sezione censuaria ISTAT su cui ricade l'immobile a destinazione artigianale ubicato nell'area P.I.P. di Domusnovas, distinto in catasto alla sez. A, foglio 19, mappali 216-217, lotti 31-32, rilasciato in data 18.09.2008.

- Certificato di destinazione d'uso relativo all'immobile sito in Domusnovas, area P.I.P., distinto in catasto alla sez. A, foglio 19, mappale 232, sub 1, rilasciato in data 13.02.2009.

Per quanto riguarda il laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.

- Concessione edilizia n. 70/05 in deroga ai sensi dell'art. 22, punto 1 – N.T.A., rilasciata il 10.10.2005, al Sig. XXXXXXXX XXXXX per i lavori di ampliamento e modifica di una vetreria artigiana, ubicata in via Amsterdam, nell'area distinta in catasto alla sez. A, foglio 18, mappale 1319.



- Progetto per le opere di ampliamento e modifica di una vetreria artigiana ubicata in via Amsterdam a Domusnovas, comprendente:

- Relazione tecnica con allegato fotografico.

- Calcoli volumetrici.

- Relazione di adattabilità e relative piante Legge 13/89.

- Schema impianti tecnologici.

- Planimetrie generali.

- Piante, prospetti, sezioni in scala 1:100 – situazione di rilievo.

- Piante, prospetti, sezioni in scala 1:100 – stato di progetto.

- Pianta copertura in scala 1:100.

- Comunicazione di inizio lavori in data 09.11.2005, presentata dal Sig. Xxxxx Xxxxxxx, presso il Comune di Domusnovas, in riferimento alla C.E. n. 70/05 per la costruzione da eseguirsi in via Amsterdam n. 8.

- Comunicazione del 20.04.2006 di sospensione della concessione edilizia n. 70/05 al Sig. Xxxxxxx Xxxxx per i lavori di ampliamento e modifica di una vetreria artigiana, ubicata in via Amsterdam, per dubbi sulla legittimità della licenza, per la quale si porrà quesito di legittimità all'Assessorato Enti Locali ed Urbanistica della Regione Autonoma delle Sardegna.

- Comunicazione del 19.06.2006 di revoca della concessione edilizia n. 70/05 al Sig. Xxxxxxx Xxxxx per i lavori di ampliamento e modifica di una vetreria artigiana, ubicata in via Amsterdam, per la quale la Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia Servizio Provinciale

Gestione e Controllo del Territorio di Cagliari, Carbonia – Iglesias della Regione Autonoma della Sardegna, si è espressa negativamente sul ricorso alla procedura in deroga, in quanto tale istituto può essere esercitato limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

- Comunicazione del 15.11.2006 al Sig. XXXXXXX XXXXX di riscontro di realizzazione di opere abusive in contrasto con la revoca della concessione edilizia n. 70/05.

- Certificato di abitabilità (agibilità) relativo all'immobile sito in via Amsterdam n. 8 a Domusnovas, distinto in catasto alla sez. A, foglio 18, mappale 1319, rilasciato in data 21.06.1998 e relativa planimetria in scala 1:200 (allegato 8).

Per quanto riguarda l'appartamento sito in via Garibaldi n. 13.

- Concessione edilizia n. 160/81, rilasciata il 24.07.1981, al Sig. XXXXXXX XXXXX per i lavori di sopraelevazione di un fabbricato nell'area distinta in catasto alla sezione B, foglio 1, mappale 639.

- Progetto per la costruzione di un primo piano da eseguirsi in Domusnovas, via Garibaldi, di proprietà del signor XXXXX XXXXXXXX comprendente:

- Piante (allegato 9), prospetti, sezioni in scala 1:100 e calcolo volumetrico.

- Comunicazione di inizio lavori in data 20.09.1982, presentata dal Sig. XXXXX XXXXXXXX il giorno 02.03.1984, presso il Comune di Domusnovas, in riferimento alla C.E. n. 160/81 per la sopraelevazione da eseguirsi in via Garibaldi n. 13.

- Concessione edilizia n. 221/84, rilasciata il 24.10.1984, al Sig. XXXXXXX XXXXX per il rinnovo della concessione edilizia n. 160/81, rilasciata il 24.07.1981

lavori di sopraelevazione di un fabbricato nell'area distinta in catasto alla sezione B, foglio 1, mappale 639 (allegato 10).

- Comunicazione di fine lavori in data 26.05.1986, presentata dal Sig. Xxxxx Xxxxxxx il giorno 29.05.1986, presso il Comune di Domusnovas, in riferimento alla C.E. n. 160/81 per la sopraelevazione di un fabbricato in via Garibaldi n. 13.

Per quanto riguarda l'appartamento sito in via Garibaldi n. 15.

• Concessione edilizia n. 54/81, rilasciata il 14.04.1981, alla Signora Xxxxxxxx Xxxxx per i lavori di modifica di un tetto di un fabbricato ad uso abitazione sito nella via Garibaldi nell'area distinta in catasto alla sezione B, foglio 8, mappale 639.

- “Progetto per la modifica parziale di copertura a falda inclinata con solaio piano” su immobile sito nella via Garibaldi nell'area distinta in catasto alla sezione B, foglio 1, mappale 639 nel Comune di Domusnovas, comprendente:

- Piante, prospetti, sezioni in scala 1:100.

- Comunicazione di inizio lavori in data 20.09.1982 e fine lavori in data 16.11.1983, presentata dalla Sig.ra Xxxxxxxx Xxxxx il giorno 14.04.1984, presso il Comune di Domusnovas, in riferimento alla C.E. n. 54/81 per la modifica di copertura da eseguirsi in via Garibaldi.

- Concessione edilizia n. 96/81 (allegato 11), rilasciata il 28.05.1981, alla Signora Xxxxxxxx Xxxxx per l'esecuzione di “modifica in corso d'opera dei lavori di copertura a falda inclinata con solaio piano” relativi ad un fabbricato sito nella via Garibaldi nell'area distinta in catasto alla sezione B, foglio 1, mappale 639, in riferimento alla concessione edilizia n. 54/81.

- “Progetto - modifica parziale di copertura a falda inclinata con solaio piano”
su immobile sito nella via Garibaldi nell’area distinta in catasto alla sezione B,
foglio 1, mappale 639 nel Comune di Domusnovas, comprendente:

- Piante (allegato 12), prospetti, sezioni in scala 1:100.

- Comunicazione di fine lavori in data 05.10.1981, presentata dal Geometra
XXXXX XXXX, in qualità di direttore dei lavori di cui alle concessioni n. 54/81 e n.
96/81 per le opere relative alla modifica di una casa sita in Domusnovas in via
Garibaldi di proprietà dalla Signora XXXXXXXX XXXXX il giorno 14.04.1984, presso
il Comune di Domusnovas.

Il giorno 20.12.2011 sono stati effettuati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto
del pignoramento. In tale data sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici
(allegato 1) relativi a tre dei quattro immobili in questione. Il sig. XXXXX era
presente al sopralluogo presso l’immobile sito nella zona P.I.P. del comune di
Domusnovas. Al momento del sopralluogo presso l’immobile di via Amsterdam era
presente il locatario di tale immobile, mentre al sopralluogo presso l’abitazione di
via Garibaldi n. 13 era presente la moglie del signor XXXXX, la signora XXXXXXX
XXXXX. Per mancanza di tempo, in tale data non è stato possibile accedere
all’interno dell’immobile sito nella via Garibaldi n. 15. In data 27.12.2011
presso l’ufficio Cagliari 2 dell’Agenzia delle Entrate è stata fatta una richiesta per
conoscere l’eventuale presenza di contratti di locazione relativi agli immobili
oggetto dell’esecuzione. A nome del signor XXXXX XXXXXXX risulta presente un
contrato di locazione, il numero 002411 ma, presso l’ufficio di Cagliari non è stato
possibile ottenere maggiori dettagli.

In data 27.12.2011 è stata inoltrata all'ufficio di Iglesias dell'Agenzia delle Entrate via fax richiesta di informazioni relative al contratto di locazione n. 002411.

In data 02.01.2012, presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Iglesias, è stato possibile eseguire un'interrogazione del contratto n. 002411 dalla quale è risultato che i soggetti partecipanti all'atto sono il sig. XXXXXXX XXXXX e una società con partita iva n. 03395300928. A tale partita iva corrisponde la società XXXXXX s.n.c. con sede in via Amsterdam, 8 a Domusnovas. Il contratto risulta stipulato in data 23.11.2011 ed ha scadenza in data 22.11.2017.

In data 03.01.2012, presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cagliari è stata fatta richiesta sull'esistenza di pratiche relative a certificati di prevenzione incendi relativi alle attività svolte presso l'immobile sito in zona P.I.P. e presso l'immobile sito in via Amsterdam. Esiste una pratica in corso relativa all'ottenimento del certificato di prevenzione incendi per quanto riguarda il capannone sito in zona P.I.P..

In data 09.01.2012, è stato effettuato il sopralluogo presso l'appartamento sito nella via Garibaldi n. 15 ed è stata ritirata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Iglesias copia del contratto di locazione relativo all'immobile sito in via Amsterdam, 8 (allegato 13).

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1. Prospetto riassuntivo delle trascrizioni e iscrizioni.

Per gli immobili oggetto della procedura, sulla base della relazione notarile del 28.12.2010, a firma del notaio dott.ssa Maria Cristina Lobina, notaio in Assemini, relativa alle Trascrizioni ed Iscrizioni riferite agli immobili oggetto del procedimento siti in Comune di Domusnovas, risulta, nei vent'anni antecedenti la

trascrizione del pignoramento del 11 agosto 2010 al numero 27891 del registro generale e al numero 17806 del registro particolare, quanto di seguito si elenca.

A favore del signor Xxxxx Xxxxxxx nato a Domusnovas il 04.10.1956:

- relativamente a immobile in Comune di Domusnovas, censito al C.F. alla Sezione A, foglio 18, mappale 1319, categoria C/3, classe 1, m² 260, RC € 496,83,

risulta la seguente formalità:

trascrizione in data 27 giugno 1988, al numero 15694 del registro generale e numero 10773 del registro particolare, dell'atto a rogito del dr. Maurizio Anni, notaio in Cagliari, in data 22 giugno 1988, repertorio n. 38604.

- relativamente a immobile in Comune di Domusnovas, censito al C.F. alla Sezione A, foglio 19, mappale 232, sub. 1, categoria D/7, RC € 7.792,00, risulta la seguente formalità:

atto di cessione di diritti reali, a titolo oneroso, in data 6 luglio 2006, rep. 10082/3231, a rogito del dr. Romagno Giuseppe Werther, trascritto in data 28 luglio 2006, ai nn. 32627/21688.

- relativamente a immobile in Comune di Domusnovas, al piano terra del maggior fabbricato avente accesso dalla via Garibaldi civico 15, della consistenza di 3,5 vani catastali, censito al C.F. alla Sezione B, foglio 8, mappale 639, sub. 1, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, RC € 110,26, risulta la seguente formalità:

dichiarazione di successione in morte del signor Xxxxx Xxxxxxxx, nato a Domusnovas il giorno 2 settembre 1908, deceduto in data 20 aprile 1978 (dichiarazione di successione registrata al n. 86 vol. 508, trascritta in data

08.10.1978 ai nn. 21186/17212, in favore, fra gli altri, del signor XXXXX XXXXXXXX, citato, in ragione di una quota pari a 2/126).

- relativamente a immobile in Comune di Domusnovas, sito al primo piano del maggior fabbricato avente accesso dalla via Garibaldi civico 13, della consistenza di 3,5 vani catastali, censito al C.F. alla Sezione B, foglio 8, mappali: 639, sub. 2, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, RC € 151,84 e 1962, senza ulteriori indicazioni catastali, graffato al mappale 639, sub 2, risulta la seguente formalità:

dichiarazione di successione in morte del signor XXXXX XXXXXXXXXX, nato a Domusnovas il giorno 2 settembre 1908, deceduto in data 20 aprile 1978 (dichiarazione di successione registrata al n. 86 vol. 508, trascritta in data 08.10.1978 ai nn. 21186/17212, in favore, fra gli altri, del signor XXXXX XXXXXXXX, citato, in ragione di una quota pari a 2/126), nonché l'atto di compravendita, a rogito del dr. Paolo Macciotta, allora notaio in Iglesias, in data 7 luglio 1982, rep. 262005, trascritto in data 23 luglio 1982 ai nn. 14778/11854, in favore dei signori XXXXX XXXXXXXX, citato e XXXXX XXXXXXXX, nata a Villacidro il giorno 2 maggio 1962, che detto immobile acquistano, in comune e per quote uguali, in regime di comunione legale dei beni, in ragione di una quota pari a 124/126.

Contro il signor XXXXX XXXXXXXX nato a Domusnovas il 04.10.1956, non risultano relativamente agli immobili in oggetto trascrizioni o iscrizioni ad eccezione di:

- relativamente a immobile in Comune di Domusnovas, sito al primo piano del maggior fabbricato avente accesso dalla via Garibaldi civico 13, della consistenza di 3,5 vani catastali, censito al C.F. alla Sezione B, foglio 8, mappali: 639, sub. 2, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, RC € 151,84 e 1962, senza ulteriori indicazioni catastali, graffato al mappale 639, sub 2, risulta la seguente formalità:

ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, in data 24 maggio 2007, al numero 21047 del registro generale ed al numero 3808 del registro particolare, per la somma di Lire 250.000.000, a garanzia del mutuo di Lire 125.000.000, concesso dal Banco di Sardegna, in favore del signor Xxxxx Xxxxxxxx sopracitato e della signora Xxxxx Xxxxxxxx (coniuge), con atto a rogito dr. Romagno Giuseppe Werther, notaio in Iglesias, in data 22 maggio 2007, repertorio numero 12256/4807.

- relativamente a immobili in Comune di Domusnovas, censiti al C.T. al foglio 119, mappali 216 e 217 sui quali è edificato l'immobile censito al C.F. alla Sezione A, foglio 19, mappale 232, sub. 1, risulta la seguente formalità:

ipoteca volontaria, iscritta in data 29 gennaio 2007, ai nn. 3752//498, per la somma di € 368.000,00, in favore di Artigiancassa, a garanzia di un mutuo di € 250.000,00, concesso al signor Xxxxx Xxxxxxxx, con atto a rogito dr. Maurizio Anni, notaio in Cagliari, in data 24 gennaio 2007, rep. 118018.

Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 18 novembre 2008 ai nn. 38617/7160, per la somma di € 129.144,32, in favore di XXXX S.r.l., a garanzia di un capitale di € 115.840,00.

Verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 12 febbraio 2010 ai nn. 4512/2997, in favore di XXXX S.r.l..

- relativamente a immobili in Comune di Domusnovas, censiti al C.F. alla Sezione A, foglio 18, mappale 1319; alla Sezione A, foglio 19, mappale 232, sub. 1; alla Sezione B, foglio 8, mappale 639, sub. 2 (graffato al mappale 1962); Sezione B, foglio 8, mappale 639, sub. 1, risulta la seguente formalità:

verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Cagliari, in data 11 agosto 2010 al numero 27891 di registro generale e numero 17806, a favore di Xxxxx Xxxxx Xxxxx S.r.l..



A margine della relazione il notaio precisa che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità, in morte del signor Xxxxx XXXXXXXXX, nato a Domusnovas il giorno 2 settembre 1908, deceduto in data 20 aprile 1978, sopracitato, dante causa del debitore, signor Xxxxx XXXXXXXX, relativamente ad una quota ideale pari a 2/126 degli immobili in Comune di Domusnovas, censiti al C.F. alla sezione B, foglio 8, mappale 639, subalterno 1 e subalterno 2 (graffato al mappale 1962).

Si sottolinea che, come riferito dall'esecutato, la signora XXXXXXXX Xxxxx, madre dell'esecutato, è deceduta da alcuni anni, per cui l'immobile con ingresso dalla via Garibaldi n. 15, posto al piano terra, in Comune di Domusnovas, censito al C.F. alla sezione B, foglio 8, mappale 639, subalterno 1, è proprietà degli eredi con quote che presumibilmente sono da ripartirsi in 16/126 per ciascun figlio. Da ciò dovrebbe risultare una comproprietà per l'esecutato pari a 18/126.

Non risulta ancora trascritto il certificato di denunciata successione relativo alla signora XXXXXXXX Xxxxx.

3.2. Descrizione degli immobili.

3.2.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P.

Il fabbricato in questione (foto 1 dell'allegato 1), insistente su 2 lotti della zona del Piano per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Domusnovas, consiste in un capannone prefabbricato ad uso artigianale finito di realizzare nel febbraio del 2007, ha forma rettangolare ed è suddiviso in tre aree; un'area produzione, un'area servizi e un'area uffici. Come detto, il bene si trova nell'area PIP, nella zona più



interna rispetto alla ex strada statale 130 (ora strada provinciale 89) che porta in tale agglomerato, e in particolare sui lotti identificati con il numero 216 e 217. La nuova Strada Statale 130, principale arteria di collegamento del Sud- Ovest della Sardegna, si trova a circa 2,5 Km. I servizi fondamentali sono assicurati sia nel vicino centro abitato di Domusnovas, posto a circa 2 Km dall'area in questione, sia in uno dei due capoluoghi di Provincia, Iglesias, distante circa 15 Km. La zona è decisamente adatta alla localizzazione di un capannone industriale in quanto facilmente raggiungibile dal porto di Cagliari (Km 45) e dall'aeroporto di Cagliari-Elmas (Km 40). L'edificio, come detto di forma rettangolare, con dimensioni pari a m 34 x 23,50, è realizzato su un lotto di terreno con una superficie pari a circa m² 2400, su cui, oltre al capannone, insistono una zona destinata a verde, una zona destinata a parcheggi, una zona destinata a deposito e una zona destinata a piazzali di manovra e passaggio. Il lotto confina a Ovest con una strada interna del P.I.P., e sugli altri tre lati con lotti non edificati. L'accesso al lotto è garantito da due ampi cancelli scorrevoli con comando elettrico di cui uno con una larghezza pari a m 9 e uno con una larghezza di m 6,10, entrambi situati sul lato Ovest. La recinzione è costituita da un muro di blocchi di calcestruzzo di altezza pari a m 1, sormontato da una struttura grigliata zincata nel lato che si affaccia sulla strada d'accesso e, da una rete metallica a maglia quadra su paletti zincati sugli altri tre lati, per un'altezza complessiva della recinzione di circa m 2. Il lato principale presenta il muro di base della recinzione rifinito con intonaco sia sulla faccia interna che su quella esterna mentre negli altri lati solo la parte interna risulta intonacata. Il muro di recinzione non risulta tinteggiato. Il cortile è pavimentato con un battuto di cemento intorno a tutto il perimetro del capannone a parte l'area sul lato Nord, in terra battuta, e a parte piccole aree in prossimità della recinzione lasciate a verde. È presente e funzionante l'illuminazione esterna costituita da proiettori fissati alle pareti

perimetrali del capannone stesso. Nel cortile è inoltre presente un serbatoio d'acqua interrato a servizio dell'impianto antincendio con relativa adeguata pompa elettrica. Tale serbatoio ha una capacità pari a litri 10.000. Il capannone è adibito alla lavorazione del vetro ed in particolare alla realizzazione di vetrocamera. L'azienda è soggetta alla prevenzione incendi in quanto, come indicato nella relazione tecnica allegata alla richiesta del certificato di prevenzione incendi, presentata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 03.11.2010, rientra nell'attività n. 87 (locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio con superficie lorda superiore a m² 400 comprensiva dei servizi e depositi). La pratica presentata, con numero di protocollo n. 28374 è in corso e, quindi, al momento non risulta presente il relativo certificato di prevenzione incendi.

- Consistenza. Il fabbricato industriale è costituito da un unico corpo suddiviso in due parti; una destinata alla produzione (foto 2 dell'allegato 1) e l'altra, dislocata fra piano terra e primo piano, destinata ai locali a servizio del settore produzione e agli uffici. Al piano terra, con accesso dal locale produzione e dall'ingresso principale, è ubicato un ampio disimpegno (foto 3 dell'allegato 1) attraverso il quale si accede ad una sala mensa (foto 4 dell'allegato 1) e ad un locale, adibito a spogliatoio con docce (foto 5 dell'allegato 1), con annessi due bagni di cui uno per disabili (foto 6 dell'allegato 1). Nello spogliatoio, inoltre, sono presenti due vani doccia. Tutti questi ambienti risultano dotati di finestre che si affacciano verso l'esterno a parte il disimpegno. Quest'area risulta controsoffittata con una struttura in legno con altezza dal pavimento pari a circa m 4 (foto 7 dell'allegato 1). Il settore produzione è costituito da un unico ampio locale con altezza media al soffitto pari a m 9,40 ed è dotato di 3 accessi carrabili con larghezza pari a m 5 e altezza pari a m 3,80 e 3 uscite di sicurezza. Sono presenti, inoltre, due accessi pedonali sul fronte

Ovest. Uno permette di accedere al disimpegno collegato alla zona servizi del settore produzione, l'altro, l'ingresso principale, conduce, grazie ad una porta interna, al settore produzione e, tramite una scala (foto 8 dell'allegato 1), al primo piano. Dal pianerottolo del primo piano si accede ad un'ampia sala "open-space" (foto 9 dell'allegato 1), ad un bagno (foto 10 dell'allegato 1) e ad un'altra ampia sala (foto 11 dell'allegato 1) con annesso un ufficio (foto 12 dell'allegato 1) e un bagno con antibagno (foto 13 dell'allegato 1). Le due sale sono dotate di ampie finestre verso l'esterno. La sala principale presenta anche 3 finestre apribili che si affacciano verso il settore produzione, mentre i bagni non presentano aperture verso l'esterno ma solo dei vasistas che si affacciano sul vano scale e non presentano impianto di ventilazione forzata. Tutto il primo piano risulta controsoffittato con una struttura in legno con altezza dal pavimento pari a circa m 3 (foto 14 dell'allegato 1). Lungo i tamponamenti perimetrali della zona produzione sono distribuite ampie finestre (m 1,30 x 1,90) ad un'altezza dal pavimento pari a circa m 4,50. Sono presenti 5 finestre sul prospetto Nord, 7 sul prospetto Sud e 5 sul prospetto Est.

- Superfici. Sulla base delle misurazioni effettuate risulta:

superficie coperta calpestabile: m² 918,90.

Superficie area cortilizia: m² 1601,00.

- Struttura e finiture esterne. La struttura portante del capannone è realizzata in cemento armato vibrato, con fondazioni presumibilmente costituite da plinti isolati prefabbricati, travi di collegamento e travi reggi-tamponamento. I pilastri sono prefabbricati a sezione rettangolare e incastrati alla base nei pozzetti di fondazione e sostengono le travi a T, in cemento armato precompresso, su cui poggiano le travi

piane della copertura realizzata in elementi curvi termoisolanti. Sui due lati maggiori del fabbricato sono presenti due travi per la corsa di un carroponete vincolate ai pilastri tramite mensole. La scala è realizzata in cemento armato e il solaio intermedio nella zona uffici è realizzato con pannelli in calcestruzzo armato precompresso autoportanti. La tamponature esterna è realizzata con pannelli prefabbricati verticali in calcestruzzo armato vibrato dello spessore di 20 cm, con finitura esterna granagliata. La sigillatura dei giunti verticali esterni è costituita da guarnizione a strisce in poliuretano espanso. Le suddivisioni interne sono realizzate mediante tramezzi in laterizio.

I serramenti esterni di tutto l'edificio sono in alluminio, così come il telaio delle porte d'ingresso sul lato principale. I portoni carrabili, a servizio della zona produzione, sono ad apertura scorrevole, composti da due ante monostrutturali in lamiera e intelaiatura perimetrale in acciaio zincato, con sistema di movimentazione manuale a mezzo di guida superiore ancorata al muro esterno.

- Finiture interne. Per quanto riguarda il settore produzione la pavimentazione è di tipo industriale realizzata in cemento con rete di armatura. Nella zona servizi della produzione e nell'area uffici posta al primo piano è stato utilizzato un unico pavimento in gres porcellanato formato cm 33 x 33, posato in diagonale e rifinito con battiscopa del medesimo materiale. Tutta l'area del vano scala, compresi l'ingresso, le rampe e i pianerottoli è pavimenta con lastre di granito tipo bianco sardo e rifinita con zoccolino battiscopa dello stesso tipo. Nella zona produzione le pareti non sono rifinite, mentre nella zona servizi del piano terra e nella zona uffici al primo piano risultano intonacate, rasate e tinteggiate.

Gli spogliatoi e tutti i bagni, sia al piano terra che al primo piano, sono rivestiti con piastrelle bicottura, pasta rossa, con superficie smaltata lucida, formato cm 20 x 20

fino alla quota di m 2,20. Al piano terra lo spogliatoio è dotato di due piatti doccia e nel bagno per i disabili sono presenti un lavabo e wc. Vi è inoltre un altro piccolo servizio dotato di wc. Al primo piano il bagno che si affaccia sul pianerottolo è dotato di apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria; in particolare è provvisto di lavabo a colonna, bidet e wc. Il bagno a servizio dell'ufficio secondario è dotato di lavabo , bidet, wc e piatto doccia. E' inoltre presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Le porte interne all'area servizi del piano terra e del piano primo sono in legno tamburato, finitura noce con maniglie in ottone. Le porte che collegano quest'ultime aree con il locale produzione sono porte di tipo REI 120 con maniglione antipanico del tipo "push bar". Le aree servizi del piano terra e uffici del primo piano presentano pareti intonacate a civile e tinteggiate.

- Impianti. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia nei locali del primo piano e nell'area servizi del piano terra, mentre risulta "a vista" entro canale e tubi rk nel vano scala e nel settore produzione. Inoltre, l'impianto elettrico, con allaccio trifase a 380 V, è fornito di messa a terra e di interruttori magnetotermici differenziali suddiviso per zone e su diverse linee a seconda dei componenti utilizzatori. Il riscaldamento è garantito solo al primo piano mediante tre pompe di calore "Saunier Duval" poste a servizio dell'area uffici, della sala secondaria e dell'ufficio annesso a questa. Nel settore produzione l'illuminazione artificiale è garantita da proiettori di tipo industriale a led ad alto flusso luminoso, a luce bianca ed uniformemente distribuiti. Per l'intero impianto elettrico è stata rilasciata la dichiarazione di conformità da ditta abilitata. L'alimentazione elettrica è derivata da rete pubblica a mezzo contatore installato presso il cancello di ingresso principale

L'impianto idrico è presumibilmente realizzato con tubi in polipropilene e

l'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'esistente rete idrica. Le acque reflue vengono smaltite attraverso la rete fognaria.

- Stato d'uso e manutenzione. L'intero edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione. Si è riscontrata la presenza di alcune piccole aree delle pareti con distacchi di pittura nella sala destinata agli uffici e nel pianerottolo posto al primo piano. Distacchi di piccole porzioni di pittura, probabilmente dovuti a lievi fenomeni di risalita capillare, si sono riscontrati anche in prossimità dell'ingresso principale e di quello secondario alla base dei muri perimetrali. Sono presenti alcune piccole lesioni che interessano solo l'intonaco sia al primo piano che al piano terra nella zona servizi del settore produzione.

3.2.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.

Il fabbricato, la cui realizzazione risale agli anni '80, a cui si può accedere tramite 4 ampie aperture con serranda metallica a comando elettrico (foto 15 dell'allegato 1), è costituito da un piano terreno edificato in linea rispetto alla via Amsterdam e in aderenza sui due confini laterali ed è collegato ad un cortile su lato posteriore. Il cortile (foto 16 dell'allegato 1) è delimitato da un muro in blocchi di cemento non intonacato con un'altezza media di m 1,20 sormontato da rete metallica fino ad un'altezza di circa m 2 sul lato Sud – Est, e privo di rete sul lato Nord – Ovest. L'immobile ricade in zona urbanistica D, sottozona D2, del Piano Urbanistico Comunale, che individua un'area prevalentemente utilizzata per attività di artigianato e commercio posta a Nord del centro abitato, così come indicato nelle norme di attuazione.

- Consistenza. L'unità è costituita da un ampio ambiente a cui si accede indistintamente dai civici 6, 8 e 10 (foto 17 dell'allegato 1) in cui è stata delimitata

un'unica stanza, adibita ad ufficio (foto 18 dell'allegato 1), mediante tramezzi con un'altezza pari a m 1 sormontati da vetrate sostenute da strutture in alluminio e una copertura in legno. E' inoltre presente, in prossimità del locale adibito ad ufficio, un bagno (foto 19 dell'allegato 1). L'accesso al locale è garantito da tre ampie serrande in acciaio avvolgibili a stecche zincate (m 3 x 3) con comando per apertura automatica. Il complesso si completa con il cortile posto sul retro dell'edificio e con un portico a cui si accede sia dalla via Amsterdam tramite un'ulteriore serranda, identica a quelle precedentemente descritte, sia dal cortile, al quale si accede, a sua volta, attraverso altre due serrande sempre con le stesse caratteristiche delle precedenti. Parte del portico è coperta mediante struttura in muratura (foto 20 dell'allegato 1), un'altra parte è invece stata coperta recentemente mediante lastre autoportanti in lamiera metallica con intercapedine presumibilmente riempita di materiale isolante (foto 21 dell'allegato 1). In un'ala dell'ambiente principale, per l'intera profondità dell'edificio, è presente una struttura in acciaio con due travi parallele tipo HE per le vie di corsa di un carroponete di bassa portata. Ciascuna trave poggia su 5 colonne con campate di lunghezza costante.

- Superfici. Sulla base delle misurazioni effettuate risulta:

superficie coperta calpestabile: m² 212,70.

Superficie portico: m² 58,40.

Superficie cortile: m² 310,60.

- Struttura. L'edificio è costruito in parte con muratura perimetrale realizzata in mattoni portanti dello spessore di circa cm 30 e in parte da un'ossatura centrale in calcestruzzo armato. I tramezzi interni sono in mattoni laterizi forati. I solai sono di

tipo misto latero-cemento. La copertura è piana, protetta da guaina impermeabilizzante.

- Finiture esterne. I prospetti esterni sono intonacati ma non tinteggiati, sia sul prospetto principale che sul prospetto posteriore. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato dorato. L'unica finestra che si affaccia sulla via Amsterdam non è dotata di infisso ma solo di una persiana avvolgibile in PVC. Le altre finestre si affacciano verso il cortile. Delle quattro aperture verso la via Amsterdam, due, in particolare la seconda e la quarta per chi sale la via, sono dotate, oltre che della serranda metallica, anche di infisso con struttura, in alluminio in un caso e, legno nell'altro, dotati entrambi di porta pedonale e vetrina. Anche gli accessi verso il cortile presentano un infisso in alluminio con caratteristiche simili a quello presente sul prospetto principale. In uno dei due infissi manca un'ampia vetrata sostituita da un elemento in cartongesso. La pavimentazione del portico, dell'area del cortile posta tra l'edificio e il confine Est e delle zone antistanti gli accessi sul prospetto posteriore è realizzata con un battuto di cemento. Il resto del cortile, posto ad una quota leggermente superiore di circa cm 50, è incolto.

- Finiture interne. Nel locale principale è stato utilizzato un unico pavimento di tipo industriale al quarzo misto a cemento con giunti di dilatazione uniformemente distribuiti. Nel locale principale non è presente battiscopa. Il bagno, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato a superficie liscia e rivestito con piastrelle monocottura con superficie smaltata lucida fino all'altezza di m 2,20, è dotato di apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria. In particolare è provvisto di lavabo a colonna, bidet, wc e piatto doccia. La porta del bagno è in legno tamburato. La finestra del bagno si affaccia verso il cortile in prossimità del

portico. Le pareti e i soffitti sono intonacati a civile. Nell'area del portico i muri sono intonacati ma non tinteggiati.

- Impianti. L'impianto elettrico, con allaccio trifase a 380 V, fornito di messa a terra e di interruttori magnetotermici differenziali suddivisi su diverse linee di sezionamento è realizzato entro canalette e scatole di derivazione a vista. Le prese sono di tipo industriale, interbloccate e con protezione IP44. In tutte le aree coperte sono presenti plafoniere del tipo "reglette". L'alimentazione elettrica è derivata da rete pubblica a mezzo contatore installato sul prospetto principale, presso il primo ingresso per chi sale la via Amsterdam. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. L'impianto idrico è realizzato presumibilmente con tubi in acciaio zincato e l'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio alla esistente rete idrica. Nel bagno è presente un boiler per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria ma non risulta allacciato. Le acque reflue vengono smaltite attraverso la rete fognaria.

- Stato d'uso e manutenzione. L'immobile si presenta, all'interno, in discrete condizioni di manutenzione. Nell'area in prossimità del portico la copertura presenta una porzione con segni di infiltrazioni d'acqua. All'esterno il prospetto principale presenta alcune parti di intonaco in distacco, in particolare sulla parte superiore. Tre dei quattro pluviali presenti sul prospetto principale risultano danneggiati nella parete inferiore.

3.2.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.

L'appartamento, la cui realizzazione risale al 1984, fa parte di un maggiore fabbricato di due piani fuori terra (foto 22 dell'allegato 1), a cui si può accedere dalla via Garibaldi, attraversando un piccolo cortile su cui insistono due rampe di

scale che conducono ad un balcone dove si trova l'ingresso. Il cortile è separato dalla strada da un muro intonacato a rustico e tinteggiato con un'altezza di circa m 1,80. L'accesso al cortile avviene tramite un piccolo cancello pedonale in ferro. L'appartamento è stato ottenuto sopraelevando un edificio esistente situato nel centro matrice del comune di Domusnovas. Non è presente una separazione fisica fra il piccolo cortile di pertinenza dell'appartamento in oggetto e la proprietà dell'appartamento sottostante.

- Consistenza. Il balcone da cui si accede all'appartamento corre lungo il lato Est dell'edificio in questione (foto 23 dell'allegato 1). Dalla porta d'ingresso si accede al soggiorno con angolo cottura e ampio camino (foto 24 dell'allegato 1). Dal soggiorno, a sua volta, si può accedere, da una parte, al bagno (foto 25 dell'allegato 1) e, dall'altra, ad un disimpegno (foto 26 dell'allegato 1) che conduce a due camere da letto, una singola (foto 27 dell'allegato 1) e una matrimoniale (foto 28 dell'allegato 1) provvista di un piccolo balcone che si affaccia su un cortile di altra proprietà. In corrispondenza del disimpegno è presente un sottotetto non abitabile a cui si può accedere tramite una botola con scala retratile utilizzabile come ripostiglio. L'altezza media dell'unità al soffitto è di m 2,70. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture finestrate verso l'esterno con infissi in legno.

Superfici: sulla base delle misurazioni effettuate risulta:

superficie coperta calpestabile: m² 63,50.

Superficie balconi: m² 8,80.

Superficie cortile: m² 1,00.

- Struttura: l'edificio è costruito con muratura portante. I tramezzi sono in laterizio.

I solai sono di tipo misto latero-cemento. La copertura è costituita da 3 falde

diversamente inclinate, con spioventi verso Sud, Nord ed Est, con strato di guaina bituminosa e sovrapposizione di tegole tipo coppi sardi.

- Finiture esterne. I prospetti esterni sono intonacati a raso e tinteggiati. I serramenti esterni, sono in legno, colore naturale, protetti da avvolgibili. Sono presenti pluviali in rame e sulle rampe delle scale e sui balconi è presente un parapetto in ferro. I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres. Per i pavimenti delle scale e del piccolo cortile all'ingresso sono state utilizzate piastrelle in cotto per esterni.

- Finiture interne. In tutti gli ambienti, a parte il bagno, è stato utilizzato un unico pavimento in gres porcellanato rifinito con battiscopa sempre in gres ma di differente coloritura. Le pareti sono intonacate, rasate e tinteggiate. Le porte sono in legno tamburate. L'angolo cottura, distribuito su due lati, è rivestito fino alla quota di m 2 con piastrelle di tipo bicottura con superficie smaltata lucida. Il bagno, rivestito con piastrelle bicottura a superficie smaltata lucida fino alla quota di m 2,20, è dotato di apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria; in particolare è provvisto di lavabo a colonna, bidet, wc e piatto doccia.

- Impianti. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e necessita di una revisione. Il condizionamento dell'aria è garantito da due pompe di calore poste una nel salone e un'altra nella camera matrimoniale. L'impianto idrico è presumibilmente realizzato con tubi in acciaio zincato e l'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'esistente rete idrica. È presente nel bagno un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria da 60 litri. Le acque reflue vengono smaltite attraverso la rete fognaria.

- Stato d'uso e manutenzione. La casa si presenta, all'interno, in discrete condizioni di manutenzione, tuttavia nel bagno sono state osservate chiazze di umidità

nell'area di contatto tra muro esterno e soffitto dovute alla condensa e, una filatura verticale sul tramezzo che separa il salone dal bagno stesso. All'esterno i prospetti e il muro di recinzione andrebbero ritinteggiati. Necessitano di ripristino della verniciatura anche le ringhiere sulla scala e sui balconi.

3.2.4 Appartamento sito in via Garibaldi n. 15

L'appartamento, che deriva da edificio originario la cui realizzazione risale presumibilmente alla prima metà del secolo scorso, ha subito un intervento di completa ristrutturazione nel 1981, e fa parte di un maggiore fabbricato di due piani fuori terra (foto 29 dell'allegato 1), a cui si può accedere dalla via Garibaldi, attraversando un cortile. Il cortile è separato dalla strada da un muro intonacato a rustico e tinteggiato con un'altezza di circa m 1,80 (foto 30 dell'allegato 1). L'accesso al cortile avviene tramite un piccolo cancello pedonale in ferro. Non è presente una separazione fisica fra il cortile di pertinenza dell'appartamento in oggetto e la proprietà dell'appartamento sovrastante.

- Consistenza. Superato il cortile sul fronte strada, dalla porta d'ingresso si accede al soggiorno con angolo cottura e ampio camino (foto 31 dell'allegato 1). Dal soggiorno, a sua volta, si può accedere, da una parte, ad una camera singola (foto 32 dell'allegato 1) attraverso la quale si accede all'unico bagno presente (foto 33 dell'allegato 1) e, dall'altra, ad un salone (foto 34 dell'allegato 1) che conduce a una camera da letto matrimoniale (foto 35 dell'allegato 1) che si affaccia su un piccolo cortile delimitato da un muro di mattoni alto circa m 1,80 (foto 36 dell'allegato 1). L'altezza media dell'unità al soffitto è di m 2,80. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture finestrate verso l'esterno con infissi in legno.

Superfici: sulla base delle misurazioni effettuate risulta:

superficie coperta calpestabile: m² 55,00.

Superficie cortile anteriore: m² 46,80.

Superficie cortile posteriore: m² 8,40.



- Struttura. L'edificio è costruito presumibilmente con muratura portante in pietra. I tramezzi sono in laterizio. I solai sono di tipo misto latero-cemento.



- Finiture esterne. I prospetti esterni sono intonacati a raso e tinteggiati. I serramenti esterni, sono in legno, colore naturale, protetti da avvolgibili. I cortili sono pavimentati con battuto in cemento. Il muro perimetrale del cortile posteriore risulta solo in parte intonacato e non è tinteggiato.

- Finiture interne. In tutti gli ambienti è stato utilizzato un unico pavimento in gres porcellanato rifinito con battiscopa sempre in gres ma di differente coloritura. Le pareti sono intonacate, rasate e tinteggiate. Le porte sono in legno tamburate. L'angolo cottura, distribuito su due lati, è rivestito fino alla quota di m 2 con piastrelle di tipo bicottura con superficie smaltata lucida. Il bagno, rivestito con piastrelle bicottura fino alla quota di m 1,80, è dotato di apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria; in particolare è provvisto di lavabo a colonna, bidet, wc e piatto doccia.



- Impianti. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e necessita di una completa revisione. Il condizionamento dell'aria è garantito da una pompa di calore posta nel soggiorno che necessita di manutenzione. L'impianto idrico è presumibilmente realizzato con tubi in acciaio zincato e l'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'esistente rete idrica. È presente nel bagno un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria da 60 litri. Le acque reflue vengono smaltite attraverso la rete fognaria.



- Stato d'uso e manutenzione. La casa si presenta, all'interno, in non buone condizioni di manutenzione, sono state riscontrate alcune chiazze di umidità dovute presumibilmente ad infiltrazioni di acqua nel muro perimetrale posto ad ovest sia nel bagno che nella camera matrimoniale. All'esterno i prospetti e il muro di recinzione andrebbero ritinteggiati.

3.3. Descrizione degli immobili negli atti di pignoramento.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 12.02.2010, ai numeri R.G. 4512 e R.P. 2997, gli immobili in oggetto risultano così individuati:

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con il coniuge Xxxxx Xxxxxxx, del bene immobile in Comune di Domusnovas e precisamente:

- unità immobiliare, distinta al NCEU del comune di Domusnovas Ca, alla Sezione Urbana A, foglio 19, particella 232, subalterno 1, categoria D/7, piano T – 1, rendita € 7.792,00, zona PIP Domusnovas snc.

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 11.08.2010, ai numeri R.G. 27891 e R.P. 17806, gli immobili in oggetto risultano così individuati:

- per l'intero: in Comune di Domusnovas Sez. A, F. 19, particella 1319, Cat. C/3, classe 1 di 260 m²;

- per la quota di 1/2: in Comune di Domusnovas Sez. A, F. 19, particella 232, sub. 1, Cat. D/7;

- per la quota di 2/126: in Comune di Domusnovas Sez. B, F. 8, particella 639, sub. 1, Cat. A/4, classe 1 di vani 3,5;

- per la quota di 1/2: in Comune di Domusnovas Sez. B, F. 8, particella 639, sub. 2, Cat. A/4, classe 3 di vani 3,5 e Sez. B, F. 8, particella 1962;

3.4. Dati catastali.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio di Cagliari (allegato 2), in riferimento agli immobili indicati nell'atto di pignoramento, si traggono i seguenti dati.

3.4.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P.

Catasto Fabbricati

Comune di Domusnovas

Sezione Urbana A - Foglio 19 - Particella 232 - Sub 1 - Categoria D/7 - Classe 4 -
Rendita: € 7.792,00

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 15.01.2008 n. 724.1/2008 in atti dal 15.01.2008 (protocollo n. CA0023024)

Indirizzo: zona PIP Domusnovas snc piano: T-1

Intestati:

Xxxxx XXXXXXXX nato a Domusnovas il 04.10.1956 - proprietà per 1/2.

Xxxxx XXXXXXXX nata a Villacidro il 02.05.1962 - proprietà per 1/2.

La situazione degli intestati riportata nella visura è aggiornata. La planimetria corrisponde allo stato di fatto, ad eccezione di un antibagno al primo piano non presente nella realtà.



3.4.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.

Comune di Domusnovas

Sezione Urbana A - Foglio 18 - Particella 1319 – Categoria C/3 – Classe 1 -
Consistenza 260 m² - Rendita: € 496,83

Dati derivanti da: costituzione del 17.07.1997 n. A02090.1/1997 in atti dal
17.07.1997

Indirizzo: via Amsterdam n. 8, n 10, n. 12 piano: T

Intestati:

Xxxxx XXXXXXXX nato a Domusnovas il 04.10.1956) – proprietà.

La situazione degli intestati riportata nella visura è aggiornata. La planimetria corrisponde allo stato di fatto, ad eccezione della parte in prossimità del portico dove è stata realizzata una copertura.

3.4.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.

Comune di Domusnovas

Sezione Urbana B - Foglio 8 - Particella 639 e 1962 graffato al 639 – Sub 2 –
Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani - Rendita: € 151,84

Dati derivanti da: variazione del 23.05.1991 n. 27C1.1/1991 in atti dal 15.07.1999

Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi n. 13 piano: 1



Intestati:

Xxxxx XXXXXXXX nato a Domusnovas il 04.10.1956 – proprietà per 500/1000.

Xxxxx XXXXXXXX nata a Villacidro il 02.05.1962 – proprietà per 500/1000.

La situazione degli intestati riportata nella visura è aggiornata. La planimetria corrisponde allo stato di fatto, ad eccezione di alcune lievi modifiche interne.

3.4.4. Appartamento sito in via Garibaldi n. 15.

Comune di Domusnovas

Sezione Urbana B - Foglio 8 - Particella 639 – Sub 1 – Categoria A/4 – Classe 1 –

Consistenza 3,5 vani - Rendita: € 110,26

Dati derivanti da: variazione del 23.05.1991 n. 26C1.1/1991 in atti dal 15.07.1999

Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi n. 15 piano: T

Intestati:

Xxxxx XXXXXXXX nata a Domusnovas il 30.03.1917 – proprietà per 112/126

Xxxxx XXXXXXXX nato a Domusnovas il 04.10.1956 – proprietà per 2/126

Xxxxx XXXXXXXX nata a Domusnovas il 11.04.1941 – proprietà per 2/126

Xxxxx XXXXXXXXXXXX nata a Domusnovas il 06.11.1933 – proprietà per 2/126

Xxxxx XXXXXXXX nata a Domusnovas il 15.04.1943 – proprietà per 2/126

Xxxxx XXXXX XXXXX nata a Domusnovas il 25.04.1946 – proprietà per 2/126

Xxxxx XXXXX nato a Domusnovas il 17.10.1948 – proprietà per 2/126

Xxxxx XXXX nata a Domusnovas il 25.11.1953 – proprietà per 2/126

La situazione degli intestati riportata nella visura non è aggiornata in quanto la madre dell'esecutato è deceduta. Per quanto riguarda la planimetria corrisponde allo stato di fatto.



3.5. Dati urbanistici.

Il Comune di Domusnovas è provvisto di piano urbanistico comunale - P.U.C. definitivamente approvato nel 2004 ed in vigore.



3.5.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P.

Tale capannone, come detto, rientra nel vigente piano per gli insediamenti produttivi del Comune di Domusnovas, approvato dal Consiglio Comunale con le deliberazioni n. 50 e n. 51, adottate in data 22.06.1994, dichiarate esenti da vizi dal comitato regionale di controllo di Cagliari in data 05.09.1994. L'art. 23 del Piano Urbanistico Comunale recepisce integralmente il P.I.P., le cui norme di attuazione sono allegate al P.U.C. stesso. Alcuni obblighi sono stati assunti dall'esecutato al momento dell'acquisto dei 2 lotti di interesse (il n. 31 e il n. 32). Fra gli altri si ricorda l'obbligo di conservare e rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione e nei progetti edilizi approvati; la non alienabilità del fabbricato per un periodo di 5 anni dal rilascio del certificato di agibilità (rilasciato il 23.05.2007), salvo autorizzazione del Comune di Domusnovas per motivi di comprovata necessità; oltre i 5 anni dal rilascio del certificato di agibilità, e per i successivi 15 anni, l'obbligo di alienazione a prezzo determinato in accordo tra Comune e proprietario alienante secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 8 dell'atto di cessione nn. 10082/3231 trascritto in data 28.07.2006 e come indicato al seguente punto 3.11.1. Secondo quanto riferito dal responsabile dell'ufficio tecnico del



comune di Domusnovas, l'Indice di fabbricabilità fondiario massimo per i lotti P.I.P. del comune e pari a $4,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

3.5.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.



L'immobile ricade, secondo il Piano Urbanistico del Comune di Domusnovas in zona D, sottozona D2 destinata ad insediamenti per impianti di tipo artigianale e commerciale. Come indicato all'art. 21 delle Norme Tecniche Attuative del Piano Urbanistico, nelle zone D, sono in genere consentiti tutti gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica come indicato nell'art. 12 delle stesse norme. La nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione di fabbricati attinenti alle destinazioni di zona, è prevista secondo le seguenti indicazioni:

Indice di fabbricabilità fondiario massimo: $2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Indice di copertura massimo realizzabile: $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Limiti di altezza: 8 m.



Distacchi tra corpi di fabbrica prospettanti: distanza pari all'altezza dell'edificio più alto.

3.5.3. Appartamenti siti in via Garibaldi n. 13 e via Garibaldi n. 15.

I due immobili, così come indicato nell'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, ricadono in zona B, sottozona B1 detta di completamento interno. Tale zona comprende il nucleo urbano antico e consolidato, caratterizzato da edifici in prevalenza unifamiliari, a schiera o isolati, per la maggioranza ad uno o due piani. Tale sottozona rientra all'interno del "centro matrice", così come individuato dal Piano Paesaggistico Regionale, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 36/7 del 05.09.2006, che lo definisce come un ambito territoriale

all'interno del quale l'intervento edilizio deve essere progettato e realizzato con caratteri di continuità ed omogeneità, al fine di garantire adeguati standards di qualità urbana. L'area risulta tutelata con vincolo paesaggistico (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) e per interventi consistenti è necessario il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte del servizio di tutela paesaggistica non avendo il Comune di Domusnovas la delega all'esercizio delle funzioni paesaggistiche in attuazione degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42. La destinazione d'uso della zona è residenziale. Oltre le abitazioni sono comunque ammesse le attrezzature urbane connesse con la residenza e attività artigianali che non siano pericolose o nocive o moleste e non creino intralcio alla circolazione. La nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione di fabbricati attinenti alle destinazioni di zona, è prevista secondo le seguenti indicazioni:

indice di fabbricabilità fondiario massimo: $3,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Gli edifici possono sorgere, in generale, a filo stradale.

Sono consentiti interventi di sopraelevazione nel caso in cui l'edificio occupi nel contesto del profilo stradale su cui prospetta un tassello edificato con un numero di piani inferiore rispetto ai fabbricati circostanti. Le costruzioni possono essere del tipo a schiera, in linea o isolate, a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra pareti finestrate.

3.6. Abusi edilizi.

3.6.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P.

Per l'edificio in questione, risulta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domusnovas, un progetto la realizzazione di un capannone nell'agglomerato industriale che ha ottenuto la concessione edilizia n. 90 del 13.12.2005 e progetto

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 81/10 39

per le opere di variante che ha hanno ottenuto la concessione edilizia n. 3 del 09.02.2007.

In base al sopralluogo effettuato e agli elaborati progettuali riferiti all'ultima concessione edilizia sopracitata, si è potuto riscontrare che non esistono variazioni degne di segnalazione come abuso. L'unica non conformità è la mancanza dell'antibagno in uno dei bagni del piano primo, in particolare in quello che si affaccia sul pianerottolo.

Presso l'ufficio tecnico è presente inoltre la dichiarazione di agibilità relativa all'immobile in questione, datata 23.05.2007.

3.6.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.

Relativamente a questo edificio, è presente, presso l'ufficio tecnico del comune, il certificato di agibilità rilasciato in data 21.06.1998 in seguito alla concessione edilizia in sanatoria per opere abusive n. 31/95 rilasciata in data 07.04.1998. Sulla base della planimetria allegata al certificato di agibilità, l'unica difformità riscontrata è la presenza di una copertura su parte del porticato adiacente all'edificio. Tale copertura, tra l'altro, era prevista nella concessione edilizia n. 70/05 rilasciata in data 10.10.2005 e poi revocata con comunicazione da parte del comune del 19.06.2006, data successiva alla comunicazione di inizio lavori da parte del titolare presentata in data 09.11.2005. A tal riguardo è presente agli atti una comunicazione da parte del comune, notificata al titolare della concessione in data 15.11.2006, relativa al riscontro di opere abusive in cui si richiedono giustificazioni del caso prima di procedere all'ordinanza di demolizione. Agli atti non risulta alcuna ordinanza di demolizione.

3.6.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.

Per l'edificio in questione, risulta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domusnovas, un "progetto per la costruzione di un primo piano da eseguirsi in via Garibaldi" che ha ottenuto la concessione edilizia n. 160 del 24.09.1981, rinnovata in data 23.10.1985 con la concessione n. 221/84.

In base al sopralluogo effettuato e agli elaborati progettuali riferiti alla concessione edilizia sopracitata, si è potuto riscontrare che esistono due variazioni rispetto al progetto approvato. Una non conformità da segnalare è la mancanza dell'antibagno, l'altra è la presenza del balcone di accesso all'appartamento con dimensioni maggiori di circa m² 3,00 rispetto a quello previsto. Una procedura di accertamento di conformità può risolvere tali difformità. Presso l'ufficio tecnico del Comune non risulta l'esistenza della dichiarazione di abitabilità o agibilità relativa all'immobile in oggetto.

3.6.4. Appartamento sito in via Garibaldi n. 15.

Per l'edificio in questione, risulta presso l'Ufficio Tecnico del Comune un progetto per la modifica parziale di copertura a falda inclinata con solaio piano" su immobile sito nella via Garibaldi nell'area distinta in catasto alla sezione B, foglio 1, mappale 639 nel Comune di Domusnovas, che ha ottenuto la concessione edilizia n. 54 del 14.04.1981 e la successiva concessione edilizia per l'esecuzione di "modifica in corso d'opera dei lavori di copertura a falda inclinata con solaio piano" n. 96 rilasciata in data 28.05.1981 e i relativi elaborati progettuali. Rispetto al progetto approvato vi è una sostanziale difformità. In particolare, nella situazione di fatto, non è presente il locale bagno separato dal resto dell'edificio, bagno che invece risulta realizzato in un ambiente che nelle tavole di progetto risulta "in demolizione". Una procedura di accertamento di conformità può risolvere tali difformità.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Domusnovas non risulta l'esistenza della dichiarazione di abitabilità o agibilità relativa all'immobile in oggetto.

3.7. Suddivisione in più lotti.

I beni pignorati sono divisibili in più lotti prendendo in considerazione i singoli immobili in questione. Ciascun immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto non manterrebbe idonea dotazione di servizi.

3.8. Quote pignorate.

3.8.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P

L'immobile è pignorato per la quota di 1/2. La comproprietaria è la signora XXXXXXX XXXXX, nata a Villacidro il 02.05.1962, moglie dell'esecutato.

3.8.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.

L'immobile risulta pignorato per l'intero della piena proprietà.

3.8.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.

L'immobile è pignorato per la quota di 1/2. La comproprietaria è la signora XXXXXXX XXXXX, nata a Villacidro il 02.05.1962, moglie dell'esecutato.

3.8.4. Appartamento sito in via Garibaldi n. 15.

L'immobile è pignorato per la quota di 2/126.

3.9. Stato di possesso degli immobili.

3.9.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P.

Per quanto accertato, l'immobile risulta utilizzato dal debitore e in particolare è utilizzato per l'attività di vetreria di cui è titolare.

3.9.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.

L'immobile risulta utilizzato da una ditta che si occupa della vendita principalmente di materiali per l'edilizia, in virtù del contratto di locazione (allegato 13) numero 002411, serie 3, stipulato in data 23.11.2011 e registrato presso l'ufficio della Agenzia delle Entrate di Iglesias in data 23.11.2011, con durata dal 23.11.2011 al 22.11.2017, per un corrispettivo annuo pari a € 5.400,00.

3.9.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.

Per quanto accertato l'immobile risulta utilizzato dal debitore e dalla sua famiglia.

3.9.4. Appartamento sito in via Garibaldi n. 15

Per quanto accertato l'immobile risulta utilizzato solo saltuariamente da alcuni familiari dell'esecutato.

3.10. Immobile occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

Gli immobili non ricadono in questa condizione.

3.11. Vincoli e oneri esistenti sui beni.

3.11.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P

Come detto, alcuni obblighi sono stati assunti dall'esecutato al momento dell'acquisto dei 2 lotti di interesse (il n. 31 e il n. 32). Fra gli altri si ricorda l'obbligo di conservare e rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione e nei progetti edilizi approvati; la non alienabilità del fabbricato per un periodo di 5 anni dal rilascio del certificato di agibilità (rilasciato il 23.05.2007), salvo autorizzazione del Comune di Domusnovas per motivi di comprovata necessità; oltre i 5 anni dal rilascio del certificato di agibilità, e per i successivi 15 anni,

l'obbligo di alienazione a prezzo determinato in accordo tra Comune e proprietario alienante secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 8 dell'atto di cessione nn. 10082/3231 trascritto in data 28.07.2006 e come di seguito indicato. Il prezzo sarà riferito alla somma delle superfici lorde complessive di ogni piano; il prezzo per m² sarà calcolato con riferimento al prezzo massimo finale di costruzione degli immobili (PF), che si ricava sommando al costo di acquisizione delle aree (P1) aumentato del 35% delle variazioni (intervenute tra il mese successivo a quello in cui è stata stipulata la convenzione ed il mese di ultimazione dei lavori) dell'indice generale dei costi di costruzione pubblicati dall'ISTAT, gli oneri finanziari (OF) secondo la formula:

$$PF=P1*(I1/I2) + OF$$

Dove:

PF = prezzo massimo finale a lavori ultimati

P1 = prezzo iniziale medio ponderato dell'immobile in relazione alle caratteristiche qualitative e quantitative di cui al progetto esecutivo, alla descrizione delle opere e al computo metrico estimativo come riportate nel piano finanziario

I1 = indice ISTAT del costo di costruzione nel mese successivo a quello in cui è stata stipulata la convenzione

I2 = indice ISTAT del costo di costruzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori

OF = oneri finanziari calcolati su P1 al tasso globale di riferimento che il ministro del tesoro determina bimestralmente ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica.

Tale prezzo massimo finale di costruzione sarà utilizzato per calcolare il prezzo massimo attuale di cessione (P3) secondo la seguente formula:

$$P3 = PF * (I2/I1) - V$$



Nella quale:

PF = prezzo massimo finale di costruzione

I1 = indice generale ISTAT dei costi di costruzione riferito al mese successivo l'ultimazione dei lavori

I2 = indice generale ISTAT dei costi di costruzione riferito al terzo mese antecedente la vendita

V = percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio in base alla seguente tabella:

fino al 5° anno.....0%

dal 6° anno al 10° anno.....10%

dall'11° anno al 15° anno...15%

dal 16° anno al 20° anno...20%

L'eventuale acquirente dovrà produrre al Comune di Domusnovas i documenti comprovanti il possesso dei requisiti di idoneità previsti dal Piano Comunale per gli investimenti produttivi o dichiarazione di essere in possesso dei requisiti imprenditoriali per l'assegnazione dell'area.

3.11.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.



Sulla base di quanto accertato dal sottoscritto, non è stato rilevato alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità sui beni.

3.11.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.



Sulla base di quanto accertato dal sottoscritto, non è stato rilevato alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità sui beni.

3.11.4. Appartamento sito in via Garibaldi n. 15



Sulla base di quanto accertato dal sottoscritto, non è stato rilevato alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità sui beni.

3.12. Diritti demaniali.

Non è stata rilevata alcuna esistenza di diritti demaniali o usi civici in riferimento a ciascun immobile oggetto del procedimento.

3.13. Criteri di stima e valutazioni.



Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare sulla base di un'indagine utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.



3.13.1. Capannone industriale sito in zona P.I.P

A tale scopo, trattandosi, in questo caso, di un fabbricato di tipo industriale, ubicato in un'area destinata ad attività produttive, per il confronto, sono stati presi in considerazione valori di immobili ubicati in analoga zona, con analoghe caratteristiche e in buone condizioni.

La superficie commerciale tiene conto del piano terra, del primo piano e dell'area cortilizia di pertinenza.

Le agenzie interpellate hanno fornito valori compresi tra 350,00 e 450,00 €/m².

L'Agenzia del Territorio, per capannoni industriali ubicati nella periferia di Domusnovas, propone valori compresi tra 250,00 e 350,00 €/m². Per le considerazioni già esposte, si ritiene attendibile un valore unitario pari a 380,00 €/m². Il valore commerciale dell'immobile si desume dal seguente calcolo:

Descrizione	Superficie m ²	Indice	Superficie commerciale m ²
Superficie piano terra	799,00	1	799,00 x 1 = 799,00
Superficie piano primo	160,50	1	160,50 x 1 = 160,50
Superficie area cortilizia	1601,00	0,02	1601,00 x 0,02 = 32,02
Totale			m ² 991,52

per cui $m^2 991,52 \times 380,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 376.777,60$.

Il valore commerciale relativo al fabbricato in questione è di € 376.777,60.

La quota spettante al debitore, pari ad 1/2, è € 188.388,80.

3.13.2. Laboratorio artigianale sito in via Amsterdam n. 8.

A tale scopo, trattandosi, in questo caso, di un laboratorio artigianale, ubicato nella periferia nord del centro abitato, per il confronto, sono stati presi in considerazione valori di immobili ubicati in zone analoghe, con simili caratteristiche e in medie condizioni.

La superficie commerciale non tiene conto della parte di porticato su cui è stata realizzata una copertura senza autorizzazione, che a parere dello scrivente non porta un effettivo beneficio al valore dell'immobile. Dal valore stimato occorre, quindi, dedurre gli oneri per lo smantellamento della copertura, quantificabili in circa € 3.500,00.

Le agenzie interpellate hanno fornito valori compresi tra 500,00 e 600,00 €/m². L'Agenzia del Territorio, per laboratori ubicati nella periferia di Domusnovas, propone valori compresi tra 450,00 e 600,00 €/m². Si ritiene, quindi, attendibile un valore unitario pari a 500,00 €/m². Il valore commerciale dell'immobile si desume dal seguente calcolo:

Descrizione	Superficie m²	Indice	Superficie commerciale m²
Superficie coperta	239,30	1	239,30 x 1 = 239,30
Superficie porticato	58,40	0,25	58,40 x 0,25 = 14,60
Superficie area cortilizia	317,00	0,1	317,00 x 0,1 = 31,70
Totale			m ² 285,60

per cui $m^2 285,60 \times 500,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 142.800,00$.

Dal valore così calcolato viene sottratto l'importo per gli oneri di smantellamento della copertura nel porticato pari a circa € 3.500,00.

Il valore commerciale relativo all'immobile è di € 139.300,00.



La quota spettante al debitore, pari ad 1/1, è € 139.300,00.

3.13.3. Appartamento sito in via Garibaldi n. 13.



A tale scopo, trattandosi, in questo caso, di un immobile tipo abitazione civile, ubicato nel pieno centro di Domusnovas, sono stati presi in considerazione valori di immobili ubicati nella stessa zona, con analoghe caratteristiche e in medie condizioni. Dal valore stimato occorre dedurre gli oneri per il ripristino dell'antibagno valutati in circa € 800,00. Le agenzie interpellate hanno fornito valori compresi tra 800,00 e 900,00 €/m². L'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo economico, propone valori compresi tra 600,00 e 750,00 €/m².

Per le considerazioni già esposte, si ritiene attendibile un valore unitario pari a 800,00 €/m². Il valore commerciale dell'immobile si desume dal seguente calcolo:



Descrizione	Superficie m ²	Indice	Superficie commerciale m ²
Superficie coperta	73,90	1	73,90 x 1 = 73,90
Superficie balconi	8,80	0,30	8,80 x 0,30 = 2,64
Superficie cortile	1,00	0,1	1,00 x 0,1 = 0,10
Totale			m ² 76,64



per cui m² 76,64 x 800,00 €/m² = € 61.312,00.

Dal valore così calcolato viene sottratto l'importo per gli oneri di ripristino dell'antibagno pari a circa € 800,00 e per l'accertamento di conformità valutabile in circa € 2.000,00.



Il valore commerciale relativo all'immobile è di € 58.512,00.

La quota spettante al debitore, pari ad 1/2, è € 29.256,00.

3.13.4. Appartamento sito in via Garibaldi n. 15.



Trattandosi di un immobile tipo abitazione civile, ubicato nel pieno centro di Domusnovas, sono stati presi in considerazione valori di immobili ubicati nella stessa zona, con analoghe caratteristiche e in non perfette condizioni. Dal valore stimato occorre dedurre gli oneri per sanare le difformità rispetto al progetto approvato, per i quali è necessaria una procedura di accertamento di conformità e il rilascio di autorizzazione paesaggistica. Tali oneri sono valutabili in circa € 3.500,00. Le agenzie interpellate hanno fornito valori compresi tra 700,00 e 800,00 €/m². L'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo economico, propone valori compresi tra 600,00 e 750,00 €/m². Per le considerazioni già esposte, si ritiene attendibile un valore unitario pari a 700,00 €/m². Il valore commerciale dell'immobile si desume dal seguente calcolo:

Descrizione	Superficie m ²	Indice	Superficie commerciale m ²
Superficie coperta	64,40	1	64,40 x 1 = 64,40
Superficie cortile anteriore	46,80	0,30	46,80 x 0,30 = 14,04



Superficie cortile posteriore	8,40	0,25	8,40 x 0,25 = 2,10
Totale			m ² 80,54

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per cui $m^2 80,54 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 56.378,00$.

Dal valore così calcolato viene sottratto l'importo per gli oneri relativi all'accertamento di conformità pari a circa € 3.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore commerciale relativo all'immobile è di € 52.878,00.

La quota spettante al debitore, pari ad 2/126 secondo la certificazione notarile, è € 839,33.

Secondo i riscontri effettuati tale quota non dovrebbe essere corretta visto che dovrebbe esistere una denuncia di successione non registrata presso i registri, relativa alla signora XXXXXXXX XXXXX, madre dell'esecutato, deceduta alcuni anni fa, che porterebbe la quota a 18/126, con una quota spettante, in tal caso al debitore di € 7.554,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 9 gennaio 2012

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Gabriele Ibba

ASTE
GIUDIZIARIE.it