

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. n. 54/2019

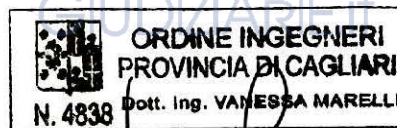
CREDITORE PIGNORANTE: [REDACTED]

Procuratore: Avv. [REDACTED]

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa Silvia Cocco

IL CONSULENTE TECNICO
Ing. [REDACTED]

DATA: Maggio 2021



Vanessa Marelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. [REDACTED]

Via Bosa n. 11 09023 Monastir - [REDACTED]

Iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4838

e-mail: marellivani@gmail.com - pec: vanessa.marelli@ingpec.eu



PREMESSA

In data 2 Aprile 2020 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Silvia Cocco ha affidato alla scrivente Dott. [REDACTED], regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, l'incarico per la Consulenza Tecnica d'Ufficio consistente nella redazione di una relazione esaustiva nella risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) 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;*
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando



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

- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato



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

- 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 delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità



eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 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;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo



debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo relativo al procedimento di esecuzione immobiliare R.G.Es. n. 54/2019 si rileva che gli immobili oggetto di pignoramento risultano siti nel Comune di Samassi; gli stessi sono distinti catastalmente come di seguito riportato:

Primo immobile: fabbricato articolato su due piani (PT-P1) adibito a ristorante-pizzeria-discoteca distinto nel N.C.E.U. al Foglio 21 mappale 344, Cat. D/3 edificato su area distinta nel Catasto Terreni al Foglio 21 mappali 247, 277, 865;

Secondo immobile: ente urbano di ha 1.02.10 distinto nel Catasto Terreni al Foglio 21 mappale 344.

Gli immobili sopra elencati sono intestati a [REDACTED]

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1

La sottoscritta CTU per mezzo di raccomandata A/R ha inviato al Sig. [REDACTED] l'informativa per il debitore predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari con mancato ritiro da parte del destinatario (Allegato A).

QUESITO N. 2

a) *(Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.)*



La sottoscritta CTU, esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del C.P.C., ne ha verificato la completezza, constatando la presenza agli atti della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatta dal dott. Avv. Sergio [REDACTED], in data 05.04.2019, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dal confronto tra la relazione succitata e l'accertamento effettuato mediante accesso al sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate si è rilevata la presenza di un'iscrizione pregiudizievole aggiuntiva registrata all'inizio del ventennio di riferimento, come riportata al punto 1. del paragrafo successivo.

b) *(Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)*

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 25.09.2020 e dall'accertamento ipotecario catastale redatto dal [REDACTED] in data 05/04/2019, risultano le seguenti *iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*:

1. Ipoteca volontaria derivante da consolidamento di debito, a rogito del Notaio

[REDACTED] **il 08.02.1995, Repertorio 124194**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13.03.1995 ai nn. 6988/957.

A favore: [REDACTED]

Contro: F [REDACTED]

2. Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale - Art. 77 DPR 29.09.73 N. 602,

emessa da [REDACTED] il 12.12.2001, Repertorio 2001/240, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12.12.2001 ai nn. 50103/5391

A favore: [REDACTED]

Contro: F [REDACTED]

3. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, a

rogito del Notaio [REDACTED] il 08.10.1982, Repertorio 53296, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03.10.2002 ai nn. 45105/4660.

A favore: CREDITO INDUSTRIALE SARDO - C.I.S.

Contro: Fois Francesco

4. **Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale - Art. 77 DPR 29.09.73 N. 602, emessa da** [REDACTED]

CAGLIARI il 12.05.2004, Repertorio 2004/118, iscritta presso l'Agencia delle Entrate di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14.05.2004 ai nn. 17696/2814.

A favore: [REDACTED]

Contro: F [REDACTED]

5. **Ipoteca legale derivante da ruolo - Art. 77 DPR 29.09.73 N. 602, emessa da** [REDACTED] **il 14.10.2015, Repertorio 2293/2515**, iscritta presso l'Agencia delle Entrate di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04.11.2015 ai nn. 29459/3701.

A favore: [REDACTED]

Contro: F [REDACTED]

6. **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di consolidamento di debito, rogata dal Notaio** [REDACTED] **il 08.02.1995, Repertorio 124194/29332**, iscritta presso l'Agencia delle Entrate di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07.09.2018 ai nn. 26423/3787.

A favore: [REDACTED]

Contro: F [REDACTED]

7. **Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Cagliari il 26.04.2013, Repertorio 2189/2013**, iscritta presso l'Agencia delle Entrate di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19.10.2018 ai nn. 30412/4479.

A favore: [REDACTED]

Contro: I [REDACTED]

8. **Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari il 05.02.2019, Repertorio 372/2019**, trascritto presso l'Agencia delle Entrate di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07.03.2019 ai nn. 6706/5123.



A favore [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

gravanti sui seguenti immobili siti nel Comune di Samassi:

- Fabbricato distinto nel N.C.E.U. al Foglio 21 particella 344;
- Ente urbano di 1 ettaro, 02 are e 10 centiare distinto nel Catasto Terreni al Foglio 21 particella 344.

Dall'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli sopra riportate si evince la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

In data 25.09.2020 la sottoscritta ha effettuato un'ispezione presso il sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cagliari, a seguito della quale non sono risultate trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli successive all'atto di pignoramento (Allegato B).

c) *(Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica)*

La sottoscritta ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica, di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, relativo al terreno oggetto di pignoramento (ente urbano distinto nel Catasto Terreni al Foglio 21 particella 344, su cui insiste il fabbricato, anch'esso oggetto di pignoramento) a seguito di apposita richiesta presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Samassi (Allegato C).

Attraverso l'Agenzia del Territorio di Cagliari sono stati acquisiti l'estratto di mappa del terreno succitato e la planimetria catastale del fabbricato ivi costruito nonché le visure storiche aggiornati (Allegato D1 e Allegato D2).

d) *(Atto di provenienza ultraventennale)*

Dalla documentazione di cui al fascicolo risulta che i terreni, da cui è derivato l'ente urbano sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento, sono pervenuti al Sig.

[REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

- in parte con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] il 29.01.1971, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari- Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19.02.1971 ai nn. 3281/27169 di formalità;

- in parte con atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] il 14.02.1978, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21.02.1978 ai nn. 3422/2914 di formalità.

e) *(Certificato di stato civile)*

Attraverso richiesta inoltrata al Comune di Samassi è stato acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato, in quanto non presente negli atti di cui al fascicolo. Dallo stesso certificato (Allegato E) si è appreso, che l'esecutato risulta di stato libero.

QUESITO N. 3

(Descrizione dell'immobile)

In data 11.08.2020 il Giudice dell'esecuzione ha nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari; a seguito di convocazione da parte di quest'ultimo e alla presenza del convenuto per la parte debitrice in data 09.03.2021 è stato effettuato il primo accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento: è stato possibile visionare lo stato dei luoghi e realizzare un primo rilievo fotografico. Considerata la complessa articolazione del fabbricato si è reso necessario effettuare un secondo sopralluogo in data 02.04.2021 alla presenza del convenuto per la parte debitrice, come risultante dal verbale: si è provveduto a rilevare le caratteristiche architettoniche, tecnico costruttive e di distribuzione funzionale dell'immobile, a fare delle verifiche dimensionali, ad implementare la documentazione fotografica e ad acquisire informazioni utili alla redazione della presente relazione. (Allegato F: verbali di accesso).

Gli immobili, costituiti dal fabbricato e dall'area cortilizia di pertinenza, si trovano nel Comune di Samassi in Via Guglielmo Marconi. (Allegato G: Inquadramento territoriale).

Il primo immobile (fabbricato) è catastalmente censito al N.C.E.U. al Foglio 21, particella 344, categoria D/3 (*"Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili"*), rendita € 21.012,00.

Il secondo immobile (lotto di terreno) è distinto al Catasto Terreni al Foglio 21 particella 344, qualità/classe Ente urbano, si superficie pari a 10.210,00 mq.



Nella parte seguente della trattazione si considereranno i due immobili in modo congiunto dato atto che si tratta del fabbricato e del terreno acquisito catastalmente quale ente urbano con l'edificazione dello stesso.

Il lotto edificato si trova in posizione limitrofa al centro abitato ad ovest rispetto a quest'ultimo. (Allegato G); confina a nord con la Via Guglielmo Marconi, ad ovest con un'area destinata a verde pubblico, a sud con lotti di proprietà terza a destinazione agricola e ad est con la Via Vallermosa.

Il terreno ha forma pressoché trapezoidale e risulta delimitato lungo l'intero perimetro da una recinzione costituita da un muro con soprastante inferriata; l'accesso allo stesso è realizzato attraverso tre cancelli carrabili affacciati sulla Via Guglielmo Marconi; ha una pavimentazione cementizia con piccole aiuole perimetrali destinate a verde. In posizione pressoché centrale si erge il fabbricato, la cui costruzione è stata ultimata agli inizi del 1980. Esso si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, inizialmente destinato interamente a locale di intrattenimento e pubblico spettacolo, nello specifico a discoteca, nel 2006 è stata implementata la sua destinazione con la preparazione e la somministrazione di pasti e pizze. Per quanto concerne la distribuzione funzionale degli ambienti, al piano terra si trova l'ingresso, un locale destinato a guardaroba con annessi biglietteria e ufficio. Proseguendo sul disimpegno di ingresso si hanno i blocchi destinati ai servizi igienici per uomini e donne, i servizi igienici per il personale e un deposito; si arriva quindi alla sala centrale caratterizzata da piani di calpestio sfalsati che delimitano zone differenti, quali bar e palco, dietro il quale si trovano un bagno ed un locale di sgombero. In adiacenza alla sala si ha lo spazio individuato per la somministrazione di pasti e pizze con bar, cucina, bagni e dispensa.

Al piano terra con accesso esclusivamente dall'esterno si trovano: la centrale dell'impianto di condizionamento, la centrale termica alimentata a gasolio, il locale quadro elettrico, la sala quadri e la stanza per la cabina elettrica.

Il piano primo è accessibile dal piano terra attraverso una scala interna, oltre che per mezzo di tre corpi scala esterni, posizionati uno sul prospetto laterale e gli altri due sul retro dell'immobile. Su questo livello arrivando dal piano terra attraverso la scala interna si trova il blocco servizi igienici per gli uomini e quello per le donne, un camerino, il bar con



annesso deposito, un secondo bar con deposito, il bagno per i disabili, la sala, un soppalco con ballatoio accessibile attraverso una scalinata. Si rileva anche al piano primo la presenza di piani di calpestio differenziati con l'individuazione di diverse zone di fruizione.

Si sono rilevate altezze distinte nei vari ambienti sia al piano terra che al piano primo per la presenza di controsoffittature di varia caratterizzazione costruttiva nonché dimensionale.

Il piazzale è destinato a parcheggio; si rileva la presenza nello stesso della cabina elettrica con potenza pari a 300 kW ad esclusivo servizio dell'immobile, del deposito per il GPL interrato e della riserva idrica antincendio.

Relativamente alla storia della realizzazione dell'edificio, questa risale agli inizi del 1980. Per quanto concerne le caratteristiche costruttive la struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a. precompresso. Gli elementi di chiusura verticale sono costituiti da pannelli prefabbricati in calcestruzzo. I setti di separazione dei vari ambienti sono realizzati in muratura e in parte in cartongesso; i corpi scala e i locali adiacenti alla struttura principale sono realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati.

Al piano terra l'atrio di ingresso adiacente alla biglietteria presenta una pavimentazione in marmo; si rileva al centro della sala la pavimentazione è in gres porcellanato con sovrastante struttura intelaiata in acciaio e vetro con integrato un impianto di illuminazione a pavimento costituito da led. Gli spazi occupati dalla zona destinata al bar e alla consumazione hanno una pavimentazione in materiale plastico. La sala destinata alla somministrazione di pasti e pizze ha una pavimentazione in parquet. I servizi igienici presentano su pavimenti e pareti rivestimenti ceramici e sanitari in vetrochina.

Al piano primo la sala centrale presenta una pavimentazione in parquet; nelle sale laterali e nei bar si trova un rivestimento in moquette a pavimento. Nei servizi igienici e nei locali di servizio si hanno piastrelle in gres. Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte presentano dei pannelli vetrati.

I servizi igienici presentano le pareti rivestite con piastrelle di ceramica e i sanitari in vetrochina.

Le porte interne sono in legno. Le aperture finestrate sono realizzate in alluminio.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e condizionamento risultano funzionanti da quanto si è potuto riscontrare in loco e da quanto riferito dal referente



presente durante i sopralluoghi. Si è rilevata la fuoriuscita di reflui da un pozzetto fognario all'esterno del fabbricato in corrispondenza dell'ingresso alla sala per la somministrazione di pasti e pizze.

E' presente un impianto di spegnimento antincendio con idranti e impianto e impianto di rilevazione fumi. L'intera struttura è dotata di porte REI antincendio in funzione del massimo affollamento consentito.

Le certificazioni di conformità degli impianti fanno riferimento alla richiesta di autorizzazione per l'esercizio dell'attività di ristorazione del 2006.

Per quanto concerne lo stato di conservazioni dell'immobile, si è rilevata all'interno la presenza di tracce di umidità sulla pavimentazione del primo piano in corrispondenza delle scale interne di collegamento con il piano terra, nonché macchie di umidità e ammaloramento di intonaco e tinteggiatura sulla parete e sul soffitto del bagno adiacente al bar. Importanti infiltrazioni di umidità si sono altresì riscontrate nei locali della centrale elettrica sottostante uno dei corpi scala esterni, dovuto alla precaria impermeabilizzazione di quest'ultimo.

All'esterno si ha un ammaloramento diffuso causato dalle infiltrazioni dell'acqua nei paramenti esterni particolarmente accentuato nei corpi in muratura annessi alla struttura principale e nei corpi scala.

QUESITO N. 4

(Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento)

I dati riportati nel pignoramento sono risultati conformi alla descrizione attuale dei beni oggetto della procedura e hanno consentito la perfetta individuazione degli stessi.

QUESITO N. 5

(Eventuali variazioni per l'aggiornamento dei dati catastali)

Dal confronto tra la situazione esistente riscontrata in occasione del sopralluogo effettuato negli immobili e quella risultante dall'estratto di mappa (per quanto concerne il lotto) e dalle planimetrie catastali (relativamente al fabbricato) (Allegato D1 e Allegato D2) si è



potuta rilevare la corrispondenza tra esse per quanto riguarda il lotto di terreno; relativamente al fabbricato al piano terra si ha una difformità legata al vano di ingresso alla sala per la somministrazione di pasti e pizze costituita da una struttura in vetro e alluminio in posizione adiacente alla centrale di condizionamento. Si altresì rilevata l'assenza del volume sul prospetto laterale, che affaccia su Via Guglielmo Marconi, che ospita il guardaroba al piano terra e il bagno disabili con un ripostiglio e spazio scoperto terrazzato al piano primo.

QUESITO N. 6

(Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Samassi (Allegato C) risulta che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, entrambi oggetto di pignoramento, ricade in **Zona G** “Zona per Servizi Generali, nella quale sono ammesse solamente le costruzioni destinate alle attrezzature delle singole zone, con divieto assoluto di destinazione residenziale” – **sottozona “G2”** “zona da destinare a attrezzature sportive, in cui è ammessa la costruzione di locali destinati a servire tale zona con un indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, indice che potrà essere incrementato previa predisposizione di un piano attuativo concordato con l'Amministrazione Comunale”.

Dallo stesso certificato di rileva che il lotto si trova all'interno del “Piano particolareggiato della zona situata ad ovest della strada ferrata Cagliari-Sassari” in località Gruxi Ponti.

(Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e dichiarazione di agibilità)

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti al Comune di Samassi presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio di Polizia Municipale; dalla documentazione rilasciata (Allegato H) si rileva che:

- l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 23 del 17.09.1979 (dato risultante dalla documentazione ma per il quale non si è avuta copia del relativo atto);

- la recinzione del lotto è stata messa in opera con concessione edilizia n. 15 del 30.01.1991;
- con concessione n. 41 del 05.08.1994 sono stati autorizzati i lavori di ristrutturazione ed ampliamento con la realizzazione di un locale al piano terra da adibire a guardaroba;
- con concessione edilizia n. 33 del 08.06.1995 sono stati concessi i lavori di realizzazione del guardaroba al piano terra di dimensioni rettificate rispetto alla concessione precedente e del bagno per disabili ed un ripostiglio al piano primo;

Si richiamano altresì il certificato di prevenzione incendi del 20.01.2006 relativo alla Variante al piano terra per la realizzazione della cucina con somministrazione di pasti ai fini dell'agibilità ed il parere favorevole della commissione comunale di vigilanza per i locali di pubblico spettacolo del 20.01.2006 relativa alla Variante al piano terra per la realizzazione della cucina con somministrazione presentata mediante pratica SUAP.

Si è potuta riscontrare la conformità della costruzione agli atti abilitativi rilasciati dal punto di vista edilizio a meno di:

- apertura con porta al piano primo sul prospetto laterale fronte Via Guglielmo Marconi dal ripostiglio adiacente al bagno disabili verso la terrazza di copertura;
- divisione interna di vano condizionatori al piano primo con la realizzazione di un bagno;
- struttura in acciaio e vetro posizionata al piano terra all'ingresso della sala destinata alla sala ristorante - pizzeria in adiacenza ai locali dell'impianto macchine di condizionamento;

Le difformità succitate ai primi due punti risultano sanabili, trattandosi di opere interne e modifica di prospetto con apertura senza variazione dei parametri edilizi; analoga considerazione viene fatta in riferimento alla struttura di accesso in vetro, per la quale è necessario verificare la disponibilità di volumetria residua per il lotto in esame in rapporto a quella assentita; le sue caratteristiche costruttive sono comunque tali da consentire in caso negativo un'agevole rimozione.

Ai fini della istanza di regolarizzazione che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, si stima che il costo per l'accertamento di conformità in sanatoria sia pari a €



2.000,00, considerati gli oneri, i diritti di segreteria e le spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia.

Per quanto concerne l'agibilità sono stati acquisiti i seguenti atti (Allegato I):

- licenza di agibilità n. 06/M del Reg. PS del 23.05.1996 con relativa licenza per trattenimenti danzanti n. 86/E/PS del 31.05.1996 (sala piano terra) e n. 87/E/PS del 31.05.1996 (sala piano primo);
- licenza di agibilità di locale di pubblico trattenimento e spettacolo n. 07/M del 27.01.2006 con relativa licenza per trattenimenti danzanti n. 179/E/PS del 27.01.2006 (sala piano terra a seguito delle modifiche) e n. 87/E/PS del 31.05.1996 (sala piano primo).

QUESITO N. 7

(Possibilità di vendita per lotti)

Gli immobili oggetto di pignoramento non possono essere venduti per lotti, considerato che trattasi di edificio e relativo lotto urbanisticamente interdipendenti.

QUESITO N. 8

(Quote di proprietà e divisibilità del bene)

I beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà di [REDACTED] (per i diritti pari a 8210/10210 di piena proprietà) e a [REDACTED] (per i diritti pari a 2000/10210 di piena proprietà), della quale [REDACTED] è socio accomandatario.

Gli immobili vengono dichiarati indivisibili ai fini dell'utilizzo degli stessi.

QUESITO N. 9

(Occupazione dell'immobile e titolo legittimante alla detenzione)

L'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente utilizzato nella parte al piano terra destinata a ristorante - pizzeria.



QUESITO N. 10

(Occupazione da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato - provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Nel caso specifico il Quesito perde di significato.

QUESITO N. 11

(Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità)

Sugli immobili oggetto di pignoramento non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N. 12

(Censo, livello o uso civico)

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto del debitore sui beni pignorati è di proprietà.

QUESITO N. 13

(Determinazione del valore dell'immobile)

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento è quello a valore di costo di ricostruzione deprezzato, trattandosi di fabbricato a destinazione speciale e particolare, per il quale non esiste un mercato attivo necessario per poter applicare il criterio di stima sintetica per confronto diretto. Il metodo di stima a valore di costo di ricostruzione deprezzato consiste nella determinazione del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile opportunamente ridotto con un coefficiente di deprezzamento in relazione alle condizioni di vetustà.

La formula che si applica è la seguente:

$$V_F = V_A + C_R \times K_d$$

dove:

V_F = valore del fabbricato compreso il lotto di terreno su cui lo stesso insiste

V_A = valore dell'area

C_R = costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato

K_d = coefficiente di deprezzamento.

Nella trattazione i prezzi relativi al costo di costruzione a nuovo nonché del lotto di terreno sono stati ricavati da un esame della letteratura in pubblicazione nonché dall'esperienza diretta, facendo riferimento inoltre al Prezziario di massima dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari del 13.11.2018.

Si calcolano di seguito i vari elementi da inserire nella formula sopra riportata.

a) Calcolo del valore dell'area V_A .

La superficie complessiva lotto è pari a 10.210,00 mq; a questa si sottrae l'area occupata dal fabbricato, ottenendo:

$$S_A = 10.210,00 \text{ mq} - 1.580,00 \text{ mq} = 8.630,00 \text{ mq}$$

Il valore commerciale unitario del terreno V_{AU} , tenuto conto della presenza della pavimentazione in cemento e della recinzione in muratura con sovrastante inferriata in acciaio verniciato nonché dello stato di manutenzione si assume pari a € 55,00/mq.

Si ottiene il valore dell'area V_A moltiplicando la superficie del lotto al netto dell'area occupata dal fabbricato S_A per il valore commerciale unitario V_{AU} , ovvero

$$V_A = S_A \times V_{AU} = 8.630,00 \text{ mq} \times € 55,00/\text{mq} = € 474.650,00$$

b) Calcolo del costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato C_R .

Ai fini del calcolo del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio si distingue la superficie delle aree destinate a discoteca e ristorante – pizzeria con relativi servizi dalle superfici destinate a locali tecnici.

Le relative superfici sono state quantificate come di seguito riportato:

- superficie zone destinate a discoteca e ristorante – pizzeria (piano terra e piano primo): $S_D = 2.726,00 \text{ mq}$;
- superficie zone destinate a locali tecnici: $S_T = 300,00 \text{ mq}$;

Considerate le caratteristiche costruttive nonché impiantistiche del fabbricato, si assume un valore unitario per il costo di costruzione pari a $C_{UD} = 600,00 \text{ €/mq}$ per le aree destinate a discoteca e ristorante – pizzeria con relativi servizi e $C_{UT} = 200,00 \text{ €/mq}$ per le superfici destinate a locali tecnici.

Il costo di ricostruzione a nuovo delle due aree funzionalmente distinte si ottiene moltiplicando le superfici per i relativi valori dei costi unitari, ovvero:

$$C_{RD} = S_D \times C_{UD} = 2.726,00 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.635.600,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$C_{RT} = S_T \times C_{UT} = 300,00 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 60.000,00$$

Il costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato C_R si ottiene sommando i valori di ricostruzione a nuovo delle aree destinate a discoteca e ristorante – pizzeria con annessi servizi C_{RD} e quelli delle aree destinate a locali tecnici C_{RT} , come di seguito dettagliato:

$$C_R = C_{RD} + C_{RT} = \text{€ } 1.635.600,00 + \text{€ } 60.000,00 = \text{€ } 1.695.600,00$$

c) Calcolo del coefficiente di deprezzamento

Il coefficiente di deprezzamento tiene conto della vetustà dell'edificio in relazione alla sua età (40 anni) e alla vita utile, che si assume pari a 100 anni considerate le caratteristiche costruttive dello stesso.

Si utilizza la formula:

$$K_d = 1 - D$$

dove D è il deprezzamento percentuale totale, determinato calcolando:

$$D = ((n/E_u \times 100 + 20)^2 / 140) - 2,86$$

dove:

n = età del fabbricato in anni (pari a 40 nel caso in esame);

E_u = vita utile del fabbricato (assunta pari a 100 anni per strutture analoghe)

Sostituendo i valori nella formula si ottiene:

$$D = 0,2285$$

Pertanto $K_d = 1 - D = 1 - 0,2285 = 0,7715$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sostituendo i valori sopra determinati nella formula relativa al costo di ricostruzione deprezzato, si arriva alla seguente espressione:

$$V_F = V_A + C_R \times K_d = € 474.650,00 + € 1.695.600,00 \times 0,7715 = € 1.782.805,40$$

Il valore commerciale dell'immobile e del lotto oggetto di pignoramento è pari a € 1.782.805,00 (approssimando all'unità).

A tale somma vanno detratti gli oneri per l'accertamento di conformità pari a € 2.000,00, ottenendo pertanto € 1.780.805,00.

Si conclude che il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento, costituiti dall'edificio destinato a discoteca e ristorante-pizzeria e dal lotto su cui lo stesso insiste, è complessivamente pari a € 1.780.805,00.

QUESITO N. 14

(Importo annuo spese fisse gestione o di manutenzione, spese straordinarie, eventuali spese condominiali, eventuali procedimenti giudiziari.)

Attraverso apposita richiesta al soggetto convenuto in vece del proprietario nell'immobile, si è appreso che le spese fisse annue di gestione riferite alla struttura funzionante a regime sono quelle relative al consumo di energia elettrica pari a € 2.500,00/mese e quelle per la fornitura del carburante per l'impianto di riscaldamento, che richiede 12.000 l di gasolio tra novembre e marzo, per complessivi € 45.000,00 annui.

QUESITO N. 15

Viene predisposta la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e viene effettuato il deposito in modalità telematica PCT.



CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni rassegnò la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 21 pagine e relativi allegati.

Monastir, 9 Maggio 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO



ALLEGATI

- ✓ Allegato A: ricevuta A/R trasmissione informativa per il debitore
- ✓ Allegato B: Ispezione ipotecaria
- ✓ Allegato C: certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Allegato D1: visure catastali storiche ed planimetria catastale Immobile 1 (Fabbricato)
- ✓ Allegato D2: visure catastali storiche ed estratto di mappa Immobile 2 (Terreno)
- ✓ Allegato E: certificato di stato civile dell'esecutato
- ✓ Allegato F: verbali di accesso
- ✓ Allegato G: inquadramento territoriale
- ✓ Allegato H: concessioni edilizie ed elaborati progettuali
- ✓ Allegato I: licenze di agibilità
- ✓ Allegato L: rilievo fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

