

TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 100/2012

CREDITORE PIGNORANTE: XXXXX

Procuratore: XXXXX



IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. Enzo Luchi

IL CONSULENTE TECNICO
Ing. Vanessa Marelli

ASTE GIUDIZIARIE.it
DATA: Dicembre 2013



Ing. Vanessa Marelli

Via Bosa n. 11 09023 Monastir - P. IVA 02986610927 - Cod. Fis. MRLVSS75E51B354S

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

PREMESSA

Presso il Tribunale di Cagliari nell'udienza del 12 Luglio 2013 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Cagliari, Dott. Enzo Luchi, ha affidato alla scrivente Dott. Ing. Vanessa Marelli, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n.4838 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) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per 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 (calpestable) 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; 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 l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 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.*

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo relativo al procedimento di esecuzione immobiliare n. 100/2012 si rileva che i beni immobili oggetto di pignoramento risultano i seguenti:

- 1) **IMMOBILE N. 1:** Fabbricato a destinazione commerciale sito nel Comune di Villacidro in via Regione Sarda n. 61, al piano terra e primo piano seminterrato, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2274 sub. 11, intestato a XXXXX;
- 2) **IMMOBILE N. 2:** Negozio sito nel Comune di Villacidro in via Regione Sarda n. 67 al piano terra e distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2274 sub. 13 (ex mappale 2274 sub. 9), intestato a XXXXX;
- 3) **IMMOBILE N. 3:** Appartamento sito nel Comune di Villacidro in via Repubblica n. 50 al piano terra, interno 1, scala B, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 1, intestato a XXXXX;
- 4) **IMMOBILE N. 4:** Appartamento sito nel Comune di Villacidro in via Repubblica n. 50 al piano 5, interno 11, scala A, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 40, intestato a XXXXX;
- 5) **IMMOBILE N. 5:** Posto auto scoperto sito nel Comune di Villacidro in via Repubblica n. 50 al piano terra, interno 19, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 44, intestato a XXXXX;
- 6) **IMMOBILE N. 6:** Appartamento sito nel Comune di Villacidro in via Repubblica n. 50 al piano 5, interno 12, scala A, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 41, intestato a XXXXX;
- 7) **IMMOBILE N. 7:** Posto auto sito nel Comune di Villacidro in via Repubblica n. 50 al piano terra, interno 20, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 45, intestato a XXXXX;

- 8) **IMMOBILE N. 8:** Posto auto sito nel Comune di Villacidro in via Repubblica n. 50 al piano terra, interno 21, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 46, intestato a XXXXX.



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1

(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.

Dal certificato notarile redatto dal dott. Enrico Ricetto, Notaio in Iglesias, in data 11/07/2012 risultano le seguenti *iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*:

- 1. Ipoteca volontaria trascritta a Cagliari in data 10/06/2005 Cas. 20097 Art. 3691 di € 1.200.000,00** a garanzia di un mutuo di € 600.000,00 della durata di anni 15 a rogito Notaio Massimo Clarkson in data 08/06/2005 rep. 41791; (annotamento di postergazione di rate scadute a Cagliari il 03/12/2008 Cas. 40693 Art. 5390 a rogito Notaio Massimo Clarkson in data 17/10/2008 rep. 1501/1281)

A favore: XXXXX

Contro: XXXXX

Gravante sui seguenti immobili:

- locale commerciale sito in Villacidro, Via Regione Sarda n. 61, distinto nel NCEU alla Sezione F, Foglio 2 mappale 2274 sub. 11 (**IMMOBILE N. 1**);
- locale commerciale sito in Villacidro, Via Regione Sarda, distinto nel NCEU alla Sezione F, Foglio 2 mappale 2274 sub. 13 (ex sub. 9) (**IMMOBILE N. 2**).

- 2. Ipoteca volontaria iscritta a Cagliari in data 18/03/2010 Cas. 9390 Art. 2402 di € 242.488,30** a garanzia di n. 12 cambiali a scadenza mensile per un totale di € 121.244,14 a rogito Notaio Paola Ghiglieri in data 15/03/2010 rep. 23919/9331;

A favore: XXXXX

Contro: XXXXX

Gravante sul seguente immobile:

- locale commerciale sito in Villacidro, Via Regione Sarda n. 61, distinto nel NCEU alla Sezione F, Foglio 2 mappale 2274 sub. 11 (**IMMOBILE N. 1**).

3. Ipoteca giudiziale trascritta a Cagliari in data 06/04/2012 Cas. 9346 Art. 7448, in dipendenza del verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 21/02/2012, n. di repertorio 1035/2012.

A favore: XXXXX

Contro: XXXXX;

XXXXX;

XXXXX;

XXXXX;

Gravante sul seguente immobile di proprietà di XXXXX:

- locale commerciale sito in Villacidro, Via Regione Sarda n. 61, distinto nel NCEU alla Sezione F, Foglio 2 mappale 2274 sub. 11 (**IMMOBILE N. 1**);
- locale commerciale sito in Villacidro, Via Regione Sarda, distinto nel NCEU alla Sezione F, Foglio 2 mappale 2274 sub. 13 (**IMMOBILE N. 2**).

4. Ipoteca giudiziale trascritta a Cagliari in data 06/04/2012 Cas. 9346 Art. 7448, in dipendenza del verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 21/02/2012, n. di repertorio 1035/2012.

A favore: XXXXX

Contro: XXXXX;

XXXXX;

XXXXX;

XXXXX;

Gravante sul seguente immobile di proprietà di XXXXX:

- appartamento sito in Villacidro, Via Repubblica n. 50, distinto nel NCEU alla Sezione F, Foglio 2 mappale 2274 sub. 1 (**IMMOBILE N. 3**).

5. Ipoteca volontaria iscritta a Cagliari in data 20/11/1995 Cas. 27745 Art. 4041 in rinnovazione di quella iscritta il 15/12/1975 art. 844 di **Lire 928.000.000** a garanzia del mutuo di Lire 464.000.000 estinguibile in anni 25 a rogito Notaio Pietro Alagna in data 28/11/1975 rep. 92610;

A favore: XXXXX

Contro: XXXXX

XXXXX;

altri soggetti;

Gravante sul seguente immobile:

- Porzione di fabbricato distinto nel NCT alla Sezione F, Foglio 2 mappale 1685, 172,1683 (terreni su cui insistono le unità immobiliari di cui al N. 4 e al N. 5).

6. Ipoteca giudiziale trascritta a Cagliari in data 06/04/2012 Cas. 9346 Art. 7448,

in dipendenza del verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 21/02/2012, n. di repertorio 1035/2012.

A favore: XXXXX

Contro: XXXXX;

XXXXX;

XXXXX;

XXXXX;

Gravante sui seguenti immobili di proprietà di XXXXX:

- appartamento sito in Villacidro, Via Repubblica, distinto nel NCEU alla Sezione F, Foglio 2 mappale 2274 sub. 40 (**IMMOBILE N. 4**).
- posto auto scoperto sito in Villacidro, Via Repubblica, distinto nel NCEU alla Sezione F, Foglio 2 mappale 2274 sub. 44 (**IMMOBILE N. 5**)

7. Ipoteca volontaria iscritta a Cagliari in data 20/11/1995 Cas. 27745 Art. 4041 in

rinnovazione di quella iscritta il 15/12/1975 art. 844 di **Lire 928.000.000** a garanzia del mutuo di Lire 464.000.000 estinguibile in anni 25 a rogito Notaio Pietro Alagna in data 28/11/1975 rep. 92610;

A favore: XXXXX

Contro: XXXXX

XXXXX;

altri soggetti;

Gravante sul seguente immobile:



- Porzione di fabbricato distinto nel NCT alla Sezione F, Foglio 2 mappale 1685, 172,1683 (terreni su cui insistono le unità immobiliari di cui al N. 6, N. 7 e N. 8).

8. Ipoteca giudiziale trascritta a Cagliari in data 06/04/2012 Cas. 9346 Art. 7448,
in dipendenza del verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale
Giudiziario di Cagliari in data 21/02/2012, n. di repertorio 1035/2012.

A favore: XXXXX

Contro: XXXXX;

XXXXX;

XXXXX;

XXXXX;

Gravante sui seguenti immobili di proprietà di XXXXX:

- appartamento sito in Villacidro, Via Repubblica n. 5, distinto nel NCEU alla Sezione F, Foglio 2 mappale 2274 sub. 41 (**IMMOBILE N. 6**).
- posto auto scoperto sito in Villacidro, Via Repubblica, distinto nel NCEU alla Sezione F, Foglio 2 mappale 2274 sub. 45 (**IMMOBILE N. 7**)
- posto auto scoperto sito in Villacidro, Via Repubblica, distinto nel NCEU alla Sezione F, Foglio 2 mappale 2274 sub. 46 (**IMMOBILE N. 8**)

In data 19/12/2013 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 per nessuno degli immobili interessati.

QUESITO N. 2

(Descrizione dell'immobile)

A seguito di comunicazioni scritte (a mezzo raccomandata a/r) e verbali (telefoniche) la sottoscritta in data 17/10/2013 ha effettuato il sopralluogo nelle unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo alla presenza dei signori proprietari: XXXXX (per

l'IMMOBILE N. 1 e N. 2), XXXXX (per l'IMMOBILE N. 3), XXXXX (per gli IMMOBILI N. 4 e N. 5) e XXXXX (per gli IMMOBILI N. 6, N. 7 e N. 8).

Si riporta di seguito la descrizione degli immobili: essi fanno parte dello stesso complesso edilizio, costituito da una struttura prospettante sulla Via Regione Sarda, in cui si trovano i locali a destinazione commerciale, e da due edifici multipiano con accesso dalla Via Repubblica, dove sono localizzati gli appartamenti destinati a civile abitazione con i posti auto (si veda in merito il Rilievo fotografico di cui all'Allegato M).

IMMOBILE N. 1 (proprietà XXXXX)

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Villacidro in via Regione Sarda n. 61, piano terra e piano seminterrato, in posizione centrale nell'edificato urbano (si veda l'Allegato F). Catastalmente è censita nel N.C.E.U. alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2274 sub. 11, categoria D/8, rendita € 6.480,00.

Si tratta di un locale a destinazione commerciale, in cui si svolge attualmente un esercizio di vendita nel settore alimentare.

L'immobile confina su un lato con una strada (Via Regione Sarda), sull'altro con un'area cortilizia, mentre lateralmente si trova da una parte il negozio, di cui si parlerà subito di seguito, e dall'altra un terza unità immobiliare.

Si ritiene attendibile collocare il periodo di costruzione del fabbricato negli anni '70, rilevato che il nulla osta per l'esecuzione dei lavori risale al 08/07/1974.

L'unità immobiliare si sviluppa per la maggiore estensione al piano terra; la parte situata al piano seminterrato è costituita infatti esclusivamente dagli elementi di collegamento verticale, scala e ascensore. Si evidenzia che questi ultimi costituiscono l'unico accesso ad un'altra area destinata a esercizio commerciale, catastalmente distinta ed esclusa dalla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto seppur appartenente allo stesso soggetto e di fatto attualmente utilizzata unitamente all'area commerciale del piano terra.

Dalla Via Regione Sarda si accede al locale, caratterizzato da un ampio spazio destinato all'esposizione ed alla vendita, in cui gli unici elementi fisici strutturali sono costituiti dai pilastri e dalla muratura di tamponamento perimetrale con le parti finestrate. Sul lato opposto rispetto a quello confinante con la strada pubblica si ha un blocco funzionale, dove

trovano spazio un locale destinato ad ufficio e due servizi igienici dotati di antibagno; ai tre ambienti si accede attraverso un disimpegno, collegato all'area destinata alla vendita per mezzo di una porta. In posizione adiacente agli spazi appena descritti si trova il corpo di collegamento verticale tra il piano terra ed il piano seminterrato, costituito dalle scale e dall'ascensore.

Per quanto concerne le caratteristiche costruttive, l'edificio ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, testimoniata tra l'altro dalla presenza dei pilastri all'interno dell'open space destinato ad esposizione e vendita. I solai sono presumibilmente del tipo latero-cementizio con controsoffittatura all'intradosso costituita da pannelli in lana di legno.

Gli elementi di partizione verticale, che delimitano il blocco funzionale dell'ufficio e dei servizi igienici, è costituito da una muratura in laterizio. La scala presenta anch'essa una struttura in c.a.

Relativamente alle finiture le pareti dell'area destinata a vendita ed esposizione sono intonacate e tinteggiate, così come quelle dell'ufficio; le stesse risultano in ottimo stato di conservazione.

I servizi igienici hanno le pareti piastrellate, anch'esse in ottimo stato di conservazione.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato.

La scala risulta rivestita nelle pedate e nelle alzate con lastre in marmo; la ringhiera è composta da elementi in acciaio inox finitura lucida.

L'ascensore presenta una struttura in acciaio con pareti in vetro.

Gli infissi esterni sono in alluminio. L'accesso ai locali avviene attraverso delle porte ad apertura automatica dotate di serrande in alluminio.

Le porte interne sono in legno.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono perfettamente funzionanti.

Per quanto concerne l'impianto di climatizzazione, l'immobile risulta dotato di pompe di calore.

All'interno dei locali è presente un impianto automatico di rivelazione di incendio per la protezione attiva.

Gli ambienti presentano un'adeguata illuminazione sia naturale – per la presenza di ampie pareti vetrate – che artificiale – grazie a numerose lampade e faretti ad incasso al neon posizionati nel controsoffitto - .

Si può affermare che l'immobile si trova complessivamente in ottime condizioni, ottimo lo stato di conservazione interno, buono quello esterno; il grado di rifinitura interno può essere ritenuto ottimo e buono quello esterno.

Per quanto concerne l'esposizione dei fronti finestrati, la parete prospettante su Via Regione Sarda è esposta a sud-ovest, mentre la parete sul fronte opposto risulta esposta a nord-est, godendo pertanto di una buona aeroilluminazione.

Relativamente alla fruizione dell'immobile, particolarmente importante risulta la disponibilità di parcheggi pubblici sulla strada, in cui è localizzato l'accesso (Via Regione Sarda).

Si riporta di seguito il prospetto relativo al calcolo della superficie commerciale con l'indicazione delle superfici calpestabili.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – IMMOBILE N. 1

SUPERFICIE COPERTA

SUPERFICIE CALPESTABILE

VANI

SUPERFICIE (mq)

PIANO TERRA

AREA ESPOSIZIONE E VENDITA 442,92 mq

DISIMPEGNO 12,20 mq

UFFICIO 20,24 mq

ANTIBAGNO 1 2,88 mq

BAGNO 1 2,88 mq

ANTIBAGNO 2 3,06 mq

BAGNO 2 3,42 mq

PIANO SEMINTERRATO

CORPO SCALA E ASCENSORE (proiezione orizzontale) 50,64 mq

SUPERFICIE PARETI DIVISORIE INTERNE (NON PORTANTI) 2,95 mq

TOTALE SUPERFICIE COPERTA (A) 541,19 mq

SUPERFICIE SCOPERTA (B)

0,00 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE (A+B)

541,19 mq

La superficie commerciale risulta pari pertanto a **541,00 mq** (approssimando i decimali per difetto).

IMMOBILE N. 2 (proprietà "XXXXX")

L'unità immobiliare si trova nel Comune di Villacidro in via Regione Sarda n. 67, piano terra.

Catastalmente è censita nel N.C.E.U. alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2274 sub. 13 (ex mappale 2274 sub. 9), categoria C/1, classe 7, consistenza 263 mq, rendita € 5.704,78.

I confini sono costituiti da una strada pubblica (Via Regione Sarda), dall'immobile n. 1 sopra descritto, da un'area cortilizia e da un'altra struttura edilizia. Per quanto concerne la localizzazione, essa è situata in posizione centrale nell'edificato urbano (si veda l'Allegato F).

Si tratta di un locale a destinazione commerciale, in cui si svolge attualmente un esercizio di vendita nel settore alimentare, di fatto contiguo ed utilizzato a tal fine unitamente all'immobile n. 1.

Il fabbricato si sviluppa interamente al piano terra, al quale si accede attraverso la Via Regione Sarda: i due immobili (N. 1 e N. 2) risultano pertanto disporre di accessi separati ed indipendenti.

Il periodo di costruzione si colloca intorno agli anni '70, come sopra riportato per l'immobile n. 1.

Dal punto di vista funzionale di ha un open space destinato all'esposizione ed alla vendita, in cui anche in questo caso gli unici elementi fisici strutturali sono costituiti dai pilastri e dalla muratura di tamponamento perimetrale con le parti finestrate. Sul confine opposto a quello con l'immobile n. 1 si hanno delle partizioni verticali realizzate con pannellature in cartongesso in parte finestrate, dove trovano spazio un locale con lavello e tavoli da lavoro e le celle frigo.

Relativamente alle caratteristiche costruttive l'edificio ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato. Si presume che i solai siano del tipo latero-cementizio con controsoffittatura visibile all'intradosso costituita da pannelli in lana di legno.

Relativamente alle finiture le pareti dell'area destinata a vendita ed esposizione sono intonacate e tinteggiate; gli spazi per la lavorazione dei cibi risultano piastrellate; il tutto si trova in ottimo stato di conservazione.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono in alluminio. L'accesso al locale avviene attraverso delle porte ad apertura automatica dotate di serrande esterne in alluminio.

L'unica porta interna è in alluminio.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono perfettamente funzionanti.

L'immobile non risulta dotato di impianto di climatizzazione; è presente peraltro un impianto automatico di rivelazione di incendio per la protezione attiva.

Gli ambienti sono caratterizzati da un'adeguata illuminazione naturale, grazie ad ampie pareti vetrate, ed artificiale per mezzo di lampade e faretto ad incasso al neon posizionati nel controsoffitto.

L'immobile si trova complessivamente in ottime condizioni; ottimo risulta lo stato di conservazione interno, buono quello esterno; si ritiene ottimo il grado di rifinitura interno e buono quello esterno.

Per quanto concerne l'esposizione dei fronti finestrati, la parete prospiciente su Via Regione Sarda l'accesso è esposta a sud-ovest, mentre la parete sul fronte opposto risulta esposta a sud-est, godendo pertanto di una buona aeroilluminazione.

Si rileva la presenza di parcheggi pubblici sulla Via Regione Sarda, elemento questo di fondamentale importanza ai fini dell'utilizzo commerciale dell'immobile.

Nel seguente quadro riepilogativo si indicano i valori delle superfici calpestabili con il calcolo della superficie commerciale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – IMMOBILE N. 2

SUPERFICIE COPERTA

SUPERFICIE CALPESTABILE

VANI

SUPERFICIE (mq)

PIANO TERRA

AREA ESPOSIZIONE E VENDITA

262,30 mq

TOTALE SUPERFICIE COPERTA (A)

262,30 mq

SUPERFICIE SCOPERTA (B)

0,00 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE (A+B)

262,30 mq

La superficie commerciale risulta pari pertanto a **262,00 mq** (approssimando i decimali per difetto).

IMMOBILE N. 3 (proprietà "XXXXX")

Si tratta di un appartamento situato nel Comune di Villacidro in via Repubblica, al piano terra, interno 1, scala B, di un edificio multipiano localizzato in posizione centrale nell'edificato urbano (Allegato F).

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano risulta censito alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 242,73.

Per quanto concerne il periodo di realizzazione del fabbricato, in cui si trova l'unità immobiliare in esame, si tratta della prima metà degli anni '70, considerato che il certificato di agibilità è del 13/12/1973.

Dal punto di vista della distribuzione interna dei vari ambienti si sono individuati tre vani, adibiti a deposito di merce ed utensileria varia, ed un disimpegno, attraverso il quale di accede ad un servizio igienico e ad un ripostiglio.

La struttura è costituita da pilastri portanti in calcestruzzo armato con solaio latero-cementizio. I tramezzi interni risultano in muratura di laterizio.

Per quanto concerne le finiture, le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, ma in pessimo stato di conservazione con crepe, ripristini murari e tracce di umidità. Il bagno ha pareti piastrellate e risulta anch'esso in cattivo stato di conservazione.

I pavimenti risultano costituiti da piastrelle in ceramica.

Le porte interne sono in legno così come le finestre, dotate queste ultime anche di avvolgibili in pvc. Si ha una porta - finestra esterna in alluminio dotata di serranda anch'essa in alluminio.

I locali presentano una buona esposizione ed un'adeguata aerilluminazione.

Come ben visibile nell'allegato fotografico, risulta difficile attribuire una destinazione funzionale all'unità immobiliare in quanto appartamento destinato a civile abitazione, poiché si trova in condizioni piuttosto compromesse soprattutto dal punto di vista igienico: sulle pareti così come sui soffitti sono presenti diffusi fenomeni di fessurazione; notevole è l'umidità legata ad infiltrazioni dai piani soprastanti. Lo stato dei locali è sicuramente da attribuire ad una scarsa manutenzione nonché a lavori non correttamente eseguiti nei livelli superiori del complesso immobiliare.

Dall'analisi effettuata si ritiene che l'impianto idrico-fognario e l'impianto elettrico necessitino di un'accurata revisione.

Esternamente le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ma in precarie condizioni per la presenza di diffusi fenomeni di umidità da risalita capillare.

Si può affermare pertanto che l'immobile si trova complessivamente in scarse condizioni e che necessita di un adeguato ed incisivo intervento di manutenzione per una corretta agibilità.

Si riporta di seguito il prospetto relativo al calcolo della superficie commerciale con l'indicazione delle superfici calpestabili.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – IMMOBILE N. 3

SUPERFICIE COPERTA

SUPERFICIE CALPESTABILE

VANI

	SUPERFICIE (mq)
VANO N. 1	45,84 mq
VANO N. 2	46,48 mq
VANO N. 3	25,20 mq
DISIMPEGNO	5,44 mq
BAGNO	4,48 mq
RIPOSTIGLIO	3,24 mq

SUPERFICIE PARETI DIVISORIE INTERNE (NON PORTANTI) 1,55 mq

TOTALE SUPERFICIE COPERTA (A)

132,23 mq

SUPERFICIE SCOPERTA (B)

0,00 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE (A+B)

132,23 mq

La superficie commerciale risulta pari pertanto a **132,00 mq** (approssimando i decimali per difetto).

IMMOBILE N. 4 (proprietà "XXXXX")

Si tratta di un appartamento destinato a civile abitazione, situato nel Comune di Villacidro in via Repubblica n. 50, al piano quinto, interno 11, scala A di un edificio multipiano sito al centro del nucleo abitato (Allegato F); esso confina con l'appartamento di cui all'IMMOBILE N. 6.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano risulta censito alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 40, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 315,56.

Il fabbricato, al quale appartiene l'unità immobiliare, è stato realizzato nella prima metà degli anni '70, considerato che il certificato di agibilità è del 13/12/1973.

Dal punto di vista funzionale si ha un ingresso attraverso il quale si accede al soggiorno; passando attraverso un disimpegno si trovano una cucina ed un servizio igienico; si passa poi alla zona notte composta da un disimpegno, una stanza destinata a palestra, una camera da letto singola, una camera matrimoniale ed un bagno.

La struttura è costituita da pilastri portanti in calcestruzzo armato con solaio latero-cementizio. I tramezzi interni risultano in muratura di laterizio.

Per quanto concerne le finiture, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate; le pareti interne risultano anch'esse intonacate e tinteggiate.

La cucina e i bagni hanno pareti piastrellate.

I pavimenti risultano costituiti da piastrelle in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno così come le finestre con avvolgibili in pvc.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono perfettamente funzionanti.

L'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento con radiatori ed impianto di climatizzazione con split.

Complessivamente lo stato di conservazione interno ed esterno si può definire buono, il grado di rifinitura interno buono, il grado di rifinitura esterno buono.

I locali presentano una buona esposizione ed un'adeguata aeroilluminazione, essendo le pareti su cui si affacciano i principali locali dell'abitazione (camere e soggiorno) esposti ad est e a sud.

Nel seguente quadro riepilogativo si indicano i valori delle superfici calpestabili con il calcolo della superficie commerciale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – IMMOBILE N. 4

SUPERFICIE COPERTA

SUPERFICIE CALPESTABILE

<u>VANI</u>	SUPERFICIE (mq)
INGRESSO	5,28 mq
SOGGIORNO	33,60 mq
DISIMPEGNO ZONA GIORNO	4,84 mq
CUCINA	12,48 mq
BAGNO ZONA GIORNO	4,56 mq
DISIMPEGNO ZONA NOTTE	7,48 mq
BAGNO ZONA NOTTE	7,60 mq
CAMERA	17,88 mq
CAMERA	12,80 mq
CAMERA MATRIMONIALE	38,00 mq

SUPERFICIE PARETI DIVISORIE INTERNE (NON PORTANTI) 4,40 mq

TOTALE SUPERFICIE COPERTA (A)

148,92 mq

SUPERFICIE SCOPERTA E PERTINENZE

BALCONI (35%) 4,31 mq

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA E PERTINENZE (B)

4,31 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE (A+B)**153,23 mq**

La superficie commerciale risulta pari pertanto a **153,00 mq** (approssimando i decimali per difetto).

IMMOBILE N. 5 (proprietà "XXXXXX")

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto al piano terra, situato nel Comune di Villacidro in via Repubblica n. 50, interno 19, di fatto annesso all'appartamento di cui all'immobile n. 5.

Catastalmente è censito nel N.C.E.U. alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 44, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita € 30,37.

Come sopra detto si tratta di un posto auto planimetricamente situato nell'area cortilizia del complesso residenziale, in cui si trova l'appartamento di cui al punto precedente, la cui pavimentazione risulta bitumata. e il cui ambito risulta definito da una muratura perimetrale con recinzione in ferro battuto.

La delimitazione del posto auto non risulta definita fisicamente, non esistendo neppure la segnaletica a pavimento; dalla planimetria (Allegato D) si ricava che lo stesso confina su due lati con la muratura di recinzione e sull'altro con il posto auto di cui all'immobile n. 7.

La superficie risulta pari a 12,00 mq.

Vista la formazione di tale unità immobiliare, la sua posizione, la sua natura specifica di pertinenza a servizio esclusivo dell'appartamento di cui all'immobile n. 4 della medesima proprietaria, nonché in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale (*NOTA N. 1*), ai fini della stima delle unità immobiliari oggetto di pignoramento si ritiene che l'immobile n. 5 debba essere assunto come strettamente connesso all'appartamento di cui all'immobile n. 6 e costituire con esso un unico lotto. Si considera pertanto la percentuale del 20 % della superficie del posto auto appena descritto, che andrà a costituire parte della superficie commerciale dell'appartamento.

IMMOBILE N. 6 (proprietà "XXXXXX")

L'immobile è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione, situato nel Comune di Villacidro in via Repubblica n. 50, al piano quinto, interno 12, scala A, appartenente ad un edificio multipiano situato in posizione centrale nel perimetro urbano (Allegato F). Esso confina con l'appartamento di cui all'IMMOBILE N. 4.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano risulta censito alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 41, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 315,56.

Il fabbricato, al quale appartiene l'unità immobiliare, è stato realizzato nella prima metà degli anni '70, visto il certificato di agibilità del 13/12/1973.

Per quanto concerne la distribuzione interna, passando attraverso un disimpegno si accede al soggiorno; si trova poi un altro disimpegno che porta alla cucina e ad un bagno; si ha poi la zona notte articolata in un disimpegno, una camera matrimoniale, due camere singole ed un bagno.

La struttura è costituita da pilastri portanti in calcestruzzo armato con solaio latero-cementizio. I tramezzi interni risultano in muratura di laterizio.

Relativamente alle finiture le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate; le pareti interne risultano anch'esse intonacate e tinteggiate.

La cucina e i bagni hanno pareti piastrellate.

I pavimenti risultano costituiti da piastrelle in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno così come le finestre con avvolgibili in pvc.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono perfettamente funzionanti.

L'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento con radiatori ed impianto di climatizzazione con split.

Lo stato di conservazione interno ed esterno risulta nel complesso buono, il grado di rifinitura interno buono, il grado di rifinitura esterno buono.

I locali presentano una buona esposizione ed un'adeguata aerilluminazione, trovandosi le pareti su cui si affacciano il soggiorno e la camera da letto matrimoniale esposte ad est ed una delle camere singole ad ovest.

Nel seguente quadro riepilogativo si indicano i valori delle superfici calpestabili con il calcolo della superficie commerciale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE – IMMOBILE N. 6

SUPERFICIE COPERTA

SUPERFICIE CALPESTABILE

VANI

	SUPERFICIE (mq)
INGRESSO	4,40 mq
SOGGIORNO	21,12 mq
DISIMPEGNO ZONA GIORNO	1,44 mq
BAGNO ZONA GIORNO	2,64 mq
CUCINA	12,96 mq
DISIMPEGNO ZONA NOTTE	6,60 mq
CAMERA MATRIMONIALE	26,00 mq
CAMERA	12,00 mq
CAMERA	18,60 mq
BAGNO ZONA NOTTE	6,48 mq

SUPERFICIE PARETI DIVISORIE INTERNE (NON PORTANTI) 4,54 mq

TOTALE SUPERFICIE COPERTA (A) 116,78 mq

SUPERFICIE SCOPERTA E PERTINENZE

BALCONI (35%) 4,31 mq

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA E PERTINENZE (B) 4,31 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE (A+B) 121,09 mq

La superficie commerciale risulta pari pertanto a **121,00 mq** (approssimando i decimali per difetto).

IMMOBILE N. 7 (proprietà “XXXXX”)

L’immobile è costituito da un posto auto scoperto al piano terra, situato nel Comune di Villacidro in via Repubblica n. 50, interno 20, di fatto annesso all’appartamento di cui all’immobile n. 6.

Catastralmente è censito nel N.C.E.U. alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 45, categoria C/6, classe U, consistenza 12 mq, rendita € 30,37.

Il presente posto auto presenta caratteristiche analoghe all'immobile n. 5, trovandosi nell'area cortilizia dello stesso complesso residenziale con pavimentazione bitumata, non individuato fisicamente. Esso confina su un lato con il posto auto di cui all'immobile n. 5, sul lato corto con la muratura di recinzione e sul terzo lato con il posto auto di cui al punto successivo (immobile n. 8).

La sua superficie è pari a 12,00 mq.

Ai fini della stima delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e per le stese motivazioni sopra riportate per l'immobile n. 5, si ritiene che l'immobile n. 7 debba essere considerato come strettamente connesso all'appartamento di cui all'immobile n. 6 e costituire con esso un unico lotto. Si considera pertanto la percentuale del 20 % della superficie del posto auto appena descritto, che andrà a costituire parte della superficie commerciale dell'appartamento.

IMMOBILE N. 8 (proprietà "XXXXX")

Si tratta di un secondo posto auto scoperto, annesso all'appartamento di cui all'immobile n. 6, situato nel Comune di Villacidro in via Repubblica n. 50, interno 21, piano terra.

Catastalmente è censito nel N.C.E.U. alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 46, categoria C/6, rendita € 30,37.

Il presente posto auto presenta caratteristiche analoghe all'immobile n. 5, trovandosi nell'area cortilizia dello stesso complesso residenziale con pavimentazione bitumata, non individuato fisicamente. Esso confina su un lato con il posto auto di cui all'immobile n. 7, sul lato corto con la muratura di recinzione e sul terzo lato con altro posto auto.

Esso ha una superficie è pari a 12,00 mq.

Analogamente a quanto riportato per l'immobile n. 7, la stima dell'immobile n. 8 verrà effettuata considerando quest'ultimo come pertinenza esclusiva a servizio dell'immobile n. 6. La superficie commerciale dell'appartamento verrà pertanto incrementata della percentuale del 20 % della superficie del posto auto scoperto.

Attraverso apposita indagine catastale (Allegato D) si è accertata l'assenza di pertinenze, accessori o millesimi di parti comuni per gli immobili oggetto di pignoramento.

QUESITO N. 3

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

I dati riportati nel pignoramento sono risultati conformi alla descrizione attuale dei beni oggetto del procedimento e hanno consentito la loro perfetta individuazione.

QUESITO N. 4

(Eventuali variazioni per l'aggiornamento dei dati catastali)

IMMOBILE N. 1

Dal confronto tra la situazione esistente, riscontrata in occasione del sopralluogo, e quella risultante dalla planimetria catastale, aggiornata al 07/08/2013, si è potuta riscontrare la piena corrispondenza tra esse dal punto di vista tecnico-dimensionale. Non risulta pertanto necessario effettuare variazioni catastali.

IMMOBILE N. 2

Raffrontando lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quella risultante dalla planimetria catastale aggiornata al 07/08/2013, si è potuto riscontrare per tale immobile l'esistenza di alcune difformità:

- 1) posizione non conforme del blocco contenente il wc: nella realtà si ha una zona delimitata con pareti in cartongesso sul confine a destra con angolo lavello, piani di lavoro e celle frigo;
- 2) assenza nello stato di fatto del setto murario in prolungamento del corpo scala;
- 3) presenza in planimetria catastale di ambiti non oggetto di pignoramento: viene riportata la zona destinata alle scale con relativo disimpegno, aree queste di fatto escluse dalla proprietà, secondo quanto dichiarato dal Sig. XXXXX in occasione del sopralluogo ed effettivamente distinte dal punto di vista funzionale.

Sarebbe pertanto opportuno effettuare le opportune correzioni catastali per l'aggiornamento della planimetria, specificando le aree escluse dalla proprietà e riportando correttamente gli elementi divisorii effettivamente presenti.

IMMOBILE N. 3

Raffrontando lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo e quello riportato nella planimetria catastale aggiornata al 07/08/2013, si è potuta riscontrare la presenza di una difformità nella rappresentazione planimetrica: risultano infatti erroneamente riportati in carta il corpo scala, gli spazi destinati a ingresso, guardiola ed autoclave, che non fanno parte dell'unità immobiliare n. 3.

Risulta pertanto opportuno aggiornare la planimetria catastale specificando l'effettiva consistenza dell'immobile.

IMMOBILE N. 4 E IMMOBILE N. 5

Dal confronto tra la situazione esistente riscontrata in occasione del sopralluogo e quella risultante dalla planimetria catastale aggiornata al 07/08/2013 si è potuta riscontrare la piena corrispondenza tra esse dal punto di vista tecnico-dimensionale tanto per l'appartamento (IMMOBILE N. 4) quanto per il posto auto scoperto ad esso annesso (IMMOBILE N. 5).

Si è rilevata peraltro la non corretta attribuzione dell'intestazione catastale degli stessi immobili, risultando quest'ultima assegnata alla ***** s.p.a.; ciò è dovuto al fatto che non è stato volturato l'atto di compravendita (i cui estremi si ritrovano nella risposta al Quesito n. 9), che ha determinato il passaggio della proprietà a XXXXX, così come riportato nelle osservazioni di cui alla relazione notarile a firma del Notaio Enrico Ricetto.

Sarebbe pertanto necessario volturare l'atto e riportare il corretto intestatario catastale.

IMMOBILE N. 6, IMMOBILE N. 7 E IMMOBILE N. 8

Raffrontando lo stato di fatto rilevato con il sopralluogo e quello riportato nella planimetria catastale aggiornata al 07/08/2013 si è potuta riscontrare la piena corrispondenza tra esse dal punto di vista tecnico-dimensionale tanto per l'appartamento (IMMOBILE N. 6) quanto per i due posti auto scoperti ad esso annessi (IMMOBILE N. 7 E IMMOBILE N. 8).

Come per gli immobili di cui al punto precedente si è riscontrato un errore nella visura catastale, presentando quest'ultima quale intestatario la ***** s.p.a.; anche in questo caso la causa è da attribuire alla mancata voltura dell'atto di compravendita (rif. risposta al Quesito n. 9), che ha sancito il passaggio della proprietà a XXXXX, così come risulta dalle osservazioni riportate nella specifica sezione della relazione notarile redatta dal Notaio Enrico Ricetto.

Sarebbe pertanto necessario procedere volturando l'atto e riportando il corretto intestatario catastale.



QUESITO N. 5

(Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

In base a quanto stabilito nel Piano Urbanistico (PUC) vigente del Comune di Villacidro gli immobili oggetto di pignoramento ricadono tutti in Zona B “ Il Completamento dell'abitato consolidato”: si tratta delle “parti del tessuto urbano destinate alla residenza ed ormai consolidate o in via di consolidamento” (Allegato G).

Gli interventi edilizi sono regolamentati dal Piano Particolareggiato (PP) per le Zone B. Dall'analisi di quest'ultimo (Allegato H) si evince che gli immobili fanno parte dell'Isolato U – n. 1 – edificio di progetto n. 2; per essi è ammessa la modalità di intervento definita come “Ristrutturazione 3”. Dalla scheda dello stesso PP (Allegato H) si rileva che l'indice fondiario massimo è pari a 4,75 mc.

Si riporta di seguito lo stralcio delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato per il tipo di intervento ammesso succitato.

Ristrutturazione “3”.

Riguarda edifici di epoca recente e/o comunque privi di valore architettonico e ambientale che hanno subito nel tempo trasformazioni radicali per cui non è possibile recuperare alcuna parte della struttura originaria.

In edifici sottoposti a questo genere di modalità sono di fatto ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, precisando che qualunque intervento finalizzato alla manutenzione dovrà rispettare “le prescrizioni edilizie generali”, in particolare per quel che riguarda l'uso dei materiali.

- *Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno rigorosamente assoggettarsi a quanto previsto dalle” prescrizioni edilizie generali”.*

Tale obbligo, quanto all'uso dei materiali, si applica anche nel caso di interventi finalizzati al ripristino dei singoli elementi costitutivi dell'edificio (siano essi



decorativi e strutturali) che siano di volta in volta deteriorati e/o possano costituire pericolo per la pubblica incolumità.



QUESITO N. 6

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

Attraverso richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico – Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Villacidro, si è acquisita la documentazione esistente. Come risulta dalla nota del 07/10/2013 del Responsabile del Procedimento dello stesso Ufficio, non è stato possibile recuperare nell'archivio comunale tutte le concessioni edilizie ed i relativi certificati di agibilità.

Risulta pertanto che l'intero complesso immobiliare, all'interno del quale ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, è stato autorizzato con licenza edilizia n. 2945 del 30/12/1969 rilasciata alla ***** s.p.A., della quale non si è riuscita ad acquisire la relativa documentazione. Successivamente a tale data sono state rilasciate alcune varianti e i certificati di agibilità.

Si ha pertanto per gli IMMOBILI N. 1 E N. 2 (a destinazione commerciale) il nulla osta per l'esecuzione dei lavori del 08/07/1974 con le relative planimetrie. Non si dispone invece del certificato di agibilità.

Per quanto riguarda gli IMMOBILI N. 3, N. 4, N. 5, N. 6, N. 7 e N. 8 non si è recuperata la concessione edilizia con i relativi elaborati progettuali, mentre si ha il certificato di agibilità di cui al n. 3961 del 13/12/1973.

La documentazione succitata costituisce l'Allegato I della presente relazione peritale.

Per quanto concerne la conformità delle costruzioni agli atti abilitativi, si fanno le seguenti considerazioni.

- IMMOBILE N. 1: dal raffronto tra la situazione riportata negli elaborati progettuali succitati e la reale configurazione degli immobili si è potuta riscontrare nella realtà la presenza dell'ascensore laddove progettualmente veniva indicato unicamente il blocco scala; si è rilevata altresì l'assenza della muratura sul lato sinistro al confine con l'immobile n. 2: queste due unità

immobiliari risultano di fatto attualmente collegate fisicamente senza soluzione di continuità, costituendo un unico ambiente funzionale destinato ad esposizione e vendita.

- IMMOBILE N. 2: come riportato al punto precedente, si è rilevata l'assenza del setto murario sul lato destro al confine con l'immobile n. 1; si è riscontrato inoltre che il blocco destinato a servizi risulta in posizione opposta rispetto al progetto, ovvero addossato sul confine a sinistra e non su quello a destra (osservando la planimetria perpendicolarmente al lato in cui si ha l'accesso); manca inoltre il tramezzo riportato in planimetria al centro del locale.

Le difformità riscontrate per gli IMMOBILI N. 1 e N. 2 riguardano esclusivamente opere interne di lieve entità, che non incidono sui parametri urbanistico-edilizi e pertanto facilmente dichiarabili e sanabili attraverso semplice comunicazione.

- IMMOBILE N. 3, N. 4, N. 5, N. 6, N. 7, N. 8: in sede di sopralluogo si è potuto confrontare la situazione esistente di fatto con le planimetrie catastali, poiché non si è riusciti a recuperare la documentazione progettuale: dal raffronto non sono state riscontrate difformità o abusi. Tale condizione viene supportata dalla presenza del certificato di agibilità, che attesta la conformità urbanistico-edilizia e che si suppone abbia comportato anche la verifica della corretta corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria relativa all'accatastamento immobiliare.

QUESITO N. 7

(Possibilità di vendita per lotti)

I beni oggetto di pignoramento possono essere venduti in più lotti come di seguito riportato nel dettaglio.



LOTTO N. 1. - Fabbricato a destinazione commerciale sito nel Comune di Villacidro in via Regione Sarda e distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2274 sub. 11 (IMMOBILE N. 1).



LOTTO N. 2. - Negozio sito nel Comune di Villacidro in via Regione Sarda e distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2274 sub. 13 (IMMOBILE N. 2).



LOTTO N. 3. - Appartamento sito nel Comune di Villacidro in via Repubblica n. 50 e distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 1 (IMMOBILE N. 3).

LOTTO N. 4. - Appartamento sito nel Comune di Villacidro in via Repubblica e distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 40 (IMMOBILE N. 4) con annesso posto auto scoperto distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 44 (IMMOBILE N. 5).



LOTTO N. 5. - Appartamento sito nel Comune di Villacidro in via Repubblica e distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 41 (IMMOBILE N. 6) con annessi due posti auto scoperti distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) uno alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 45 (IMMOBILE N. 7) e l'altro alla Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 46 (IMMOBILE N. 8).

QUESITO N. 8

(Quote di proprietà e divisibilità del bene)

Gli immobili sono oggetto di pignoramento per l'intero della piena proprietà: il Quesito perde pertanto di significato.

Tutti gli immobili vengono dichiarati indivisibili.



QUESITO N. 9

(Occupazione dell'immobile e titolo legittimante alla detenzione)

IMMOBILE N. 1

L'immobile risulta attualmente adibito a negozio ed occupato da XXXXX, proprietaria dello stesso in base ai seguenti titoli legittimanti:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo Clarkson in data 10/10/1990 Repertorio 25291/9746, trascritto a Cagliari il 05/11/1990 Cas. 28270 Art. 19501, a favore di xxxxx, contro ***** s.p.a. – *****;
- Atto di conferimento in società a rogito del Notaio Giua Marassi in data 23/07/1992 Repertorio 69716/12039, trascritto a Cagliari il 22/09/1992 Cas. 21138 Art. 14816, a favore di XXXXX, contro XXXXX.

Il titolo legittimante la proprietà del bene ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 06/04/2012.

E' stata di fatto verificata l'inesistenza di contratti di locazione.

IMMOBILE N. 2

L'unità immobiliare è attualmente occupata da XXXXX ed adibita a negozio.

Il titolo legittimante la proprietà risulta l'atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo Clarkson in data 10/10/2001 Repertorio 39671, trascritto a Cagliari il 15/10/2001 Cas. 40014 Art. 30153, a favore di XXXXX, contro

Il titolo legittimante la proprietà del bene ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 06/04/2012.

E' stata di fatto verificata l'inesistenza di contratti di locazione.

IMMOBILE N. 3

L'immobile non risulta attualmente occupato, trovandosi in generale stato di abbandono.

Il titolo legittimante la proprietà risulta l'atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Alagna in data 12/07/1982 Repertorio 105038, trascritto a Cagliari il 29/07/1982 Cas. 15267 Art. 12269, a favore di XXXXX, contro ***** s.p.a. – *****

Il titolo legittimante la proprietà del bene ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 06/04/2012.

E' stata di fatto verificata l'inesistenza di contratti di locazione.



IMMOBILE N. 4 E N. 5

Gli immobili risultano attualmente occupati dalla proprietaria Sig.ra *****.

Il titolo legittimante la proprietà risulta l'atto di compravendita a rogito del Notaio Carmen Cappellini in data 09/10/1990 Repertorio 67178/4047, trascritto a Cagliari il 08/11/1990 Cas. 28731 Art. 19864, a favore di XXXXX, contro ***** s.p.a. - *****
*****.

Il titolo legittimante la proprietà del bene ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 06/04/2012.

La verifica dell'esistenza di contratti di locazione è risultata non necessaria.

IMMOBILE N. 6, N. 7 E N. 8

Gli immobili risultano attualmente occupati dalla proprietaria Sig.ra *****.

Il titolo legittimante la proprietà risulta l'atto di compravendita a rogito del Notaio Carmen Cappellini in data 09/10/1990 Repertorio 67178/4047, trascritto a Cagliari il 08/11/1990 Cas. 28731 Art. 19864, a favore di XXXXX, contro ***** s.p.a. - *****
.

Il titolo legittimante la proprietà del bene ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento, avvenuta il 06/04/2012.

La verifica dell'esistenza di contratti di locazione è risultata non necessaria.

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 in esame il Quesito perde di significato.



QUESITO N. 11

(Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità - accertamento esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali)

Sugli immobili oggetto di pignoramento non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non vi sono altresì vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO N. 12

(Diritti demaniali - di superficie o servitù pubbliche - o usi civici)

Sui beni oggetto di stima non vi sono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

QUESITO N. 13

(Determinazione del valore dell'immobile)

CRITERIO DI STIMA

Stima sintetica per coefficienti di merito

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello sintetico, essenzialmente fondato sulla comparazione tra l'insieme delle caratteristiche del bene in esame e quelle di altri beni sostanzialmente analoghi individuati nel mercato immobiliare. Si procede pertanto:

- individuando il mercato elementare omogeneo di riferimento attraverso l'analisi delle caratteristiche di localizzazione relative all'immobile; si procede quindi alla ricerca di unità immobiliari di dimensioni analoghe a quello in esame, oggetto di compravendita nel periodo relativo alla redazione della stima, rilevandone i prezzi;
- comparando le caratteristiche di merito dell'immobile da valutare con quelle dei beni di prezzo noto, rilevando i rispettivi coefficienti di merito, che vengono divisi per singola categoria di merito e i risultati moltiplicati fra loro;
- calcolando il più probabile valore unitario, moltiplicando il prezzo di mercato noto e recente per il risultato del prodotto dei coefficienti di merito rapportati di cui al punto precedente;

- moltiplicando il valore commerciale unitario per la superficie commerciale dell'immobile.

Ai fini della determinazione del più probabile valore commerciale di un bene si ritiene che i coefficienti di merito da adottare siano i seguenti:

K1 – Caratteristiche posizionali medie

K2 – Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

K3 – Caratteristiche tecniche funzionali

K4 – Caratteristiche tipologiche (villa, fabbricato signorile, uffici, pertinenze ecc)

K5 – Stato di conservazione e manutenzione

K6 – Vetustà fisica

K7 – Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, comodità di parcheggio)

Riassumendo la formula da adottare risulta essere:

$$V_{\text{COMM_UNITARIO}} = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7) \times V_{\text{M}}$$

$$V_{\text{COMM}} = V_{\text{COMM_UNITARIO}} \times S_{\text{COMM}}$$

dove:

$V_{\text{COMM_UNITARIO}}$ = valore commerciale unitario

V_{M} = valore di mercato

V_{COMM} = valore commerciale

S_{COMM} = superficie commerciale

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

IMMOBILE N. 1

La stima ha per oggetto il locale commerciale indicato come “IMMOBILE N. 1”, la cui superficie commerciale risulta:

$$S_{\text{COMM}} = 541,00 \text{ mq}$$

Dalle indagini effettuate la sottoscritta è arrivata alla definizione del Valore Medio di Mercato unitario (V_M) pari a **900,00 €/mq**

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato ai coefficienti di merito si attribuiscono i seguenti valori:

$$K1 = 1,03 \quad K2 = 1,00 \quad K3 = 1,02 \quad K4 = 1,00 \quad K5 = 1,01$$

$$K6 = 1,02 \quad K7 = 1,00$$

Il più probabile valore commerciale unitario ($V_{COMM_UNITARIO}$) per coefficienti di merito risulta:

$$\begin{aligned} V_{COMM_UNITARIO} &= (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7) \times V_M = \\ &= (1,03 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,01 \times 1,02 \times 1,00) \times 900,00 \text{ €/mq} = \\ &= 974,10 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

approssimando si ha $V_{COMM_UNITARIO} = 970,00 \text{ €/mq}$

Il valore commerciale risulta pertanto:

$$V_{COMM} = V_{COMM_UNITARIO} \times S_{COMM} = 970,00 \text{ €/mq} \times 541,00 \text{ mq} = 524.770,00 \text{ €}$$

Effettuando l'opportuna approssimazione si conclude che il valore commerciale dell'immobile n. 1 è pari a **€ 525.000,00**

IMMOBILE N. 2

La stima è relativa al locale commerciale indicato nei paragrafi precedenti come "IMMOBILE N. 2", la cui superficie commerciale risulta:

$$S_{COMM} = 262,00 \text{ mq}$$

Dalle indagini effettuate la sottoscritta è arrivata alla definizione del Valore Medio di Mercato unitario (V_M) pari a **1.000,00 €/mq**



Sulla base delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato ai coefficienti di merito si attribuiscono i seguenti valori:

$$\begin{aligned} K1 &= 1,02 & K2 &= 1,00 & K3 &= 1,00 & K4 &= 1,00 & K5 &= 1,04 \\ K6 &= 1,02 & K7 &= 1,02 \end{aligned}$$



Il più probabile valore commerciale unitario ($V_{COMM_UNITARIO}$) per coefficienti di merito risulta:

$$\begin{aligned} V_{COMM_UNITARIO} &= (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7) \times V_M = \\ &= (1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,04 \times 1,02 \times 1,02) \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \\ &= 1103,66 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

approssimando si ha $V_{COMM_UNITARIO} = 1.100,00 \text{ €/mq}$

Il valore commerciale risulta pertanto:

$$V_{COMM} = V_{COMM_UNITARIO} \times S_{COMM} = 1.100,00 \text{ €/mq} \times 262,00 \text{ mq} = 288.200,00 \text{ €}$$

Effettuando l'opportuna approssimazione si conclude che il valore commerciale dell'immobile n. 2 è pari a **€ 288.000,00**



IMMOBILE N. 3

La stima riguarda l'appartamento indicato come "IMMOBILE N. 3", la cui superficie commerciale risulta:

$$S_{COMM} = 132,00 \text{ mq}$$

Dalle indagini effettuate il Valore Medio di Mercato unitario (V_M) è risultato pari a **820,00 €/mq**



Si attribuiscono ai coefficienti di merito i seguenti valori sulla base delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato:

$$\begin{aligned} K1 &= 1,05 & K2 &= 1,00 & K3 &= 1,00 & K4 &= 1,00 & K5 &= 0,80 \\ K6 &= 0,95 & K7 &= 1,00 \end{aligned}$$

Il più probabile valore commerciale unitario ($V_{\text{COMM_UNITARIO}}$) per coefficienti di merito risulta:

$$\begin{aligned} V_{\text{COMM_UNITARIO}} &= (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7) \times V_M = \\ &= (1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,95 \times 1,00) \times 820,00 \text{ €/mq} = \\ &= 654,36 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

approssimando si ha $V_{\text{COMM_UNITARIO}} = 650,00 \text{ €/mq}$

Il valore commerciale risulta pertanto:

$$V_{\text{COMM}} = V_{\text{COMM_UNITARIO}} \times S_{\text{COMM}} = 650,00 \text{ €/mq} \times 132,00 \text{ mq} = 85.800,00 \text{ €}$$

Il valore commerciale dell'immobile n. 3 opportunamente approssimato è pari quindi a € **86.000,00**.

IMMOBILE N. 4 E IMMOBILE N. 5

La stima riguarda l'appartamento indicato come "IMMOBILE N. 4" con annesso il posto auto scoperto di cui all'IMMOBILE N. 5, la cui superficie commerciale complessiva risulta pari a:

$$\begin{aligned} S_{\text{COMM}} &= S_{\text{COMM}} (\text{IMMOBILE N. 4}) + 20\% S (\text{IMMOBILE N. 5}) = \\ &= 153,00 \text{ mq} + 0,20 (12,00 \text{ mq}) = 155,40 \text{ mq} \end{aligned}$$

$$\Rightarrow S_{\text{COMM}} = 155,00 \text{ mq}$$

Dalle indagini effettuate la sottoscritta è arrivata alla definizione del Valore Medio di Mercato unitario (V_M) pari a **800,00 €/mq**

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato si attribuiscono ai coefficienti di merito i seguenti valori:

$$K1 = 1,00 \quad K2 = 1,05 \quad K3 = 1,02 \quad K4 = 1,00 \quad K5 = 1,03$$

$$K6 = 1,05 \quad K7 = 1,04$$

Il più probabile valore commerciale unitario ($V_{COMM_UNITARIO}$) per coefficienti di merito risulta:

$$\begin{aligned} V_{COMM_UNITARIO} &= (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7) \times V_M = \\ &= (1,00 \times 1,05 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,03 \times 1,05 \times 1,04) \times 800,00 \text{ €/mq} = \\ &= 963,69 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

approssimando si ha $V_{COMM_UNITARIO} = 964,00 \text{ €/mq}$

Il valore commerciale risulta pertanto:

$$V_{COMM} = V_{COMM_UNITARIO} \times S_{COMM} = 964,00 \text{ €/mq} \times 155,00 \text{ mq} = 149.420,00 \text{ €}$$

Effettuando l'opportuna approssimazione si conclude che il valore commerciale dell'unità costituita dall'immobile n. 4 e dell'immobile n. 5 (appartamento con annesso posto auto scoperto) è pari a **€ 149.000,00**

IMMOBILE N. 6, IMMOBILE N. 7 E IMMOBILE N. 8

La stima riguarda l'appartamento descritto come "IMMOBILE N. 6" con annessi i due posti auto scoperti di cui all'IMMOBILE N. 7 e IMMOBILE N. 8, la cui superficie commerciale complessiva risulta pari a:

$$\begin{aligned} S_{COMM} &= S_{COMM} (\text{IMMOBILE N. 6}) + 20\% S (\text{IMMOBILE N. 7}) + 20\% S (\text{IMMOBILE N. 8}) = \\ &= 121,00 \text{ mq} + 0,20 (12,00 \text{ mq}) + 0,20 (12,00 \text{ mq}) = 125,80 \text{ mq} \end{aligned}$$

$$\Rightarrow S_{COMM} = 126,00 \text{ mq}$$

Le indagini di mercato svolte hanno portato alla definizione del Valore Medio di Mercato unitario (V_M) pari a **850,00 €/mq**

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato ai coefficienti di merito si attribuiscono i seguenti valori:

$$K1 = 1,00 \quad K2 = 1,05 \quad K3 = 1,00 \quad K4 = 1,00 \quad K5 = 1,03$$

$$K6 = 1,05 \quad K7 = 1,04$$

Il più probabile valore commerciale unitario ($V_{\text{COMM_UNITARIO}}$) per coefficienti di merito risulta:

$$\begin{aligned} V_{\text{COMM_UNITARIO}} &= (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7) \times V_M = \\ &= (1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,03 \times 1,05 \times 1,04) \times 850,00 \text{ €/mq} = \\ &= 1003,85 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

approssimando si ha $V_{\text{COMM_UNITARIO}} = 1000,00 \text{ €/mq}$

Il valore commerciale risulta pertanto:

$$V_{\text{COMM}} = V_{\text{COMM_UNITARIO}} \times S_{\text{COMM}} = 1.000,00 \text{ €/mq} \times 126,00 \text{ mq} = 126.000,00 \text{ €}$$

Si conclude che il valore commerciale dell'unità costituita dagli immobili n. 6, n. 7 e n. 8 (appartamento con annessi due posti auto scoperti) è pari a **€ 126.000,00**

CONCLUSIONI

A seguito delle analisi effettuate e considerato quanto rilevato in sede di sopralluogo si riepilogano di seguito le valutazioni ottenute per i beni oggetto di pignoramento.

LOTTO N. 1 - (IMMOBILE N. 1)

Fabbricato a destinazione commerciale, Via Regione Sarda n. 61 – Villacidro

Sezione F, Foglio 2, mappale 2274 sub. 11

$$S_{\text{COMM}} = 541,00 \text{ mq}$$

$$V_{\text{COMM}} = \text{€ } 522.000,00$$

LOTTO N. 2 - (IMMOBILE N. 2)

Negozi, Via Regione Sarda n. 67 – Villacidro

Sezione F, Foglio 2, mappale 2274 sub. 13

$$S_{\text{COMM}} = 262,00 \text{ mq}$$

$$V_{\text{COMM}} = \text{€ } 288.000,00$$

LOTTO N. 3 - (IMMOBILE N. 3)

Appartamento, Via Repubblica n. 50 – Villacidro

Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 1

S_{COMM} = 132,00 mq

V_{COMM} = € 86.000,00



LOTTO N. 4 - (IMMOBILE N. 4 - IMMOBILE N. 5)

- Appartamento, via Repubblica n. 50 – Villacidro

Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 40 (IMMOBILE N. 4)

- Posto auto scoperto annesso, via Repubblica n. 50 – Villacidro

Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 44 (IMMOBILE N. 5)

S_{COMM} = 155,00 mq

V_{COMM} = € 149.000,00

LOTTO N. 5 - (IMMOBILE N. 6 - IMMOBILE N. 7 - IMMOBILE N. 8)

- Appartamento, via Repubblica n. 50 – Villacidro

Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 41 (IMMOBILE N. 6)

- Posto auto scoperto annesso, via Repubblica n. 50 – Villacidro

Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 45 (IMMOBILE N. 7)

- Posto auto scoperto annesso, via Repubblica n. 50 – Villacidro

Sezione F, Foglio 2, mappale 2272 sub. 46 (IMMOBILE N. 8)

S_{COMM} = 126,00 mq

V_{COMM} = € 126.000,00

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni rassegnato la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 40 pagine e relativi allegati.

Monastir, 30 Dicembre 2013



IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Vanessa Marelli