

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI
CAGLIARI**

Procedura Esecutiva iscritta al N°312/2009 del R.E. promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma;

contro



Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Donatella Aru

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Alessandro Borea

Premesse.

Ill.mo Sig. Giudice, con incarico della S.V. Ill.ma del 29/01/2010, io sottoscritto geom. Alessandro Borea nato a Cagliari il 31/07/1956, libero professionista, con studio in Quartu S.Elena nella Via Santorre di Santarosa 18, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n°1896 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, **accettavo l'incarico**, secondo quanto disposto in data 11/05/06, **che qui di seguito si riporta:**

Il Giudice dell'Esecuzione

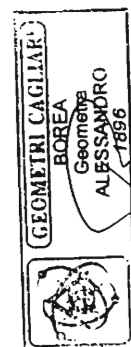
Visto l'art.173bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

- a) **verifici**, 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 vent'anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 e dei certificati di destinazione



urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 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;

- c) **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.);
- d) **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: 1) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 2) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 3) se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- e) **proceda**, ove necessario, 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;
- f) **indichi**, l'utilizzazione dello strumento urbanistico comunale;
- g) **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. 06/06/2001, N°380 e 40, comma 6° della L. 28/02/1985, 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



urbanistico deve essere sanato con la presentazione di un progetto per "accertamento di conformità", previo parere tecnico dell'ufficio tecnico comunale, tale da frazionare e rendere totalmente indipendente il locale commerciale e i servizi igienici, così come è in realtà, dai locali adiacenti allo stesso. Tale soluzione comporta i costi per gli onorari e spese di presentazione del "progetto di conformità", più gli oneri di segreteria per il rilascio della concessione in conformità da parte del Comune, che verranno stimati successivamente. In alternativa sarebbe necessario, demolire la parete che separa il locale principale dal locale nel quale è ubicata la scala di accesso al piano superiore, tale da rendere i due ambienti annessi e usufruibili dal locale commerciale come indicato nel progetto approvato. La seconda soluzione prospettata, comporterebbe solo gli oneri professionali per la presentazione, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (Catasto), di una nuova planimetria catastale della situazione approvata nel progetto edilizio, oltre, come detto, la demolizione del tramezzo divisorio e il ripristino dello stato dei luoghi.

Si ritiene precisare che nel Febbraio 1994 (Ved. Allegato N°7/A), il Comune di Villacidro notificava a mani del coniuge [REDACTED] una lettera con la quale invitava il sig. [REDACTED]

[REDACTED] titolare della richiesta di ristrutturazione del locale commerciale nella via Sassari, a presentare integrazione di documentazione e che in mancanza di detta integrazione di documenti la richiesta sarebbe stata archiviata. Al riguardo di detto immobile, l'Ufficio tecnico comunale, dai documenti prodotti ed esaminati dal sottoscritto non risultava in possesso di altra documentazione.

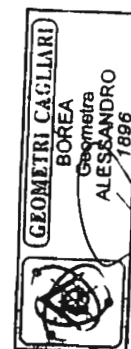
L'immobile, dall'esame della documentazione catastale, risulta ancora intestato alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (Ved. All. 2/A) pertanto il notaio Ugo Pisolini (deceduto) che ha stipulato l'atto di compravendita a favore dei coniugi [REDACTED] ha omesso di presentare la prevista voltura catastale. Anche in questo caso, devono essere considerati gli oneri professionali per la presentazione della voltura catastale e i diritti erariali di presentazione in Catasto.

LOCALE DI DEPOSITO – Via Silvio Pellico.

Per detto immobile, si sono riscontrate in Comune una prima Concessione Edilizia in sanatoria N°39 notificata in data 16/10/1996 (Ved. All. N°6/B-6/Bbis) a mani della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] figlia dell'esecutato [REDACTED] Una seconda Concessione Edilizia N°53 del 07/07/1997 rilasciata per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso deposito commerciale



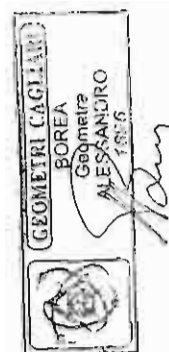
soggetto a condono edilizio in Via S. Pellico. Si ritiene precisare che da quanto emerso in sede di sopralluogo e dal riscontro degli elaborati di progetto edilizio e catastali prodotti nei competenti Uffici, nel lotto in esame **sono presenti una tettoia e un locale di sgombero privi di concessione edilizia**. Essendo, attualmente, scaduti i termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria, si ritiene che detti immobili, non essendo sanabili debbano essere demoliti, per riportare il lotto in esame all'interno degli standard urbanistici consentiti.

TERRENO IN LOC. "SU TASURU".

Il sottoscritto, in riferimento al suddetto immobile, non essendo edificato, ha presentato presso il Comune di Villacidro, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica. Detto certificato, allegato alla presente (ved. All. N°3/C), riporta le seguenti indicazioni del Piano Urbanistico Comunale:

....."Si Certifica

- Che il terreno distinto in catasto terreni al F°114 mapp 70 – ricade nella Zona D (Industriale) del vigente P.U.C., le cui prescrizioni urbanistiche, per la suddetta zona, sono le seguenti:
- Indice di copertura: 40% del lotto;
- Distacchi tra fabbricati: mt 10,00 per lotti inferiori a mq 10.000;
- Distacchi dai confini; mt 5,00 per lotti inferiori a mq 10.000."



Per quanto non specificatamente indicato nel presente, si faccia riferimento alle norme di attuazione del Piano Particolareggiato della Z.I.R. e alle altre leggi vigenti in materia edilizia.

Firmato il responsabile del servizio

Successivamente, procedevo a tavolino, al calcolo delle superfici coperte o commerciali dei singoli immobili, occorrenti per la determinazione del valore venale di mercato. Pertanto dalle misurazioni effettuate, si sono riscontrate e verificate con gli elaborati grafici in mio possesso, **le seguenti superfici coperte o commerciali:**

1) LOCALE COMMERCIALE – Via Sassari.

Sez. F – Foglio 2 mappale 1489 sub.1 – **MQ 57,00**

Qualora si dovesse considerare la soluzione della demolizione del tramezzo divisorio, per riportare la situazione secondo il progetto approvato si dovrebbe aggiungere la superficie dei due vani attualmente mancanti, la cui superficie coperta è di mq. 26,00.

2) LOCALE DI DEPOSITO – Via Silvio Pellico.

N.C.E.U.: Sez. H – Foglio 1 mapp. 1266 (Fabbricato)

N.C.T.: F°801 mappale 539 (Terreno)

**Stesso
immobile**

MQ 111,26 (Fabbricato con Concessione edilizia);
MQ (340 – 111,26) = **MQ 228,74** (Area cortilizia residua)

Fabbricati privi di concessione edilizia da demolire:

Tettoia: **MQ 22,00;**

Locale di sgombero: **MQ 25,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) TERRENO IN LOC. "SU TASURU"

N.C.T.: F°114 mappale 70 – **MQ 4.245**

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI.

Il criterio di stima che il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare, è quello conosciuto meglio come "**Valore Venale di Mercato**" con riferimento all'attualità, ovvero quel valore medio più probabile che l'immobile assume in libero mercato, tra domanda e offerta, che è funzione delle condizioni socio-economiche in cui si opera. Occorre pertanto, individuare e analizzare tutti quei fattori disponibili e concorrenti alla formazione del valore stesso. Più semplicemente, operando con metodo sintetico-comparativo, può adottarsi il criterio "a valore di mercato". L'attendibilità di tale metodo è fondata sul reperimento di dati storici elementari concretizzati sul mercato immobiliare in epoca vicina a quella di stima. In pratica, costruita una scala di valori unitari, **referiti al parametro metro quadrato**, per immobili simili a quello da valutare, si inserisce comparativamente l'immobile di cui si deve determinare il Valore Venale di Mercato incognito. Le indagini da me appositamente svolte sul mercato immobiliare di Villacidro, piccolo centro abitato del Medio Campidano, luogo ove ricade l'immobile oggetto di stima, concorrono ad accertare un modesto movimento nel settore urbanistico – immobiliare, considerato che gli abitanti nell'ultimo rilevamento demografico si sono attestate intorno le 14.000 unità. Pertanto il mercato immobiliare seppur esistente è di modesta entità. Nonostante tale situazione, si è riscontrato, anche seppur modesta, una certa richiesta per immobili ad uso diverso dal residenziale anche nei piccoli centri, dove i prezzi sono più accessibili rispetto ai grossi centri abitati. Queste considerazioni, trovano ulteriore conferma nella informazioni raccolte presso varie agenzie immobiliari, professionisti del settore operanti nel territorio di Villacidro e imprese operanti nel settore edilizio. Nel caso in esame, considerando le diverse caratteristiche di destinazione d'uso dei diversi immobili oggetto di valutazione, ha indotto il sottoscritto ad effettuare una indagine approfondita e differente per ciascun immobile. A tale scopo, qui



di seguito, si riportano per ciascun immobile le considerazioni che hanno concorso alla formazione del prezzo/mq e relativa stima.

1) LOCALE COMMERCIALE – Via Sassari.

Sez. F – Foglio 2 mappale 1489 sub.1 – **MQ 57,00**

Dall'indagine di mercato effettuata per immobili a destinazione commerciale, considerato la vetustà e le condizioni d'uso e manutenzione, si sono reperiti valori che hanno oscillato intorno a Euro 820/mq. Pertanto, dovendo valutare l'immobile come si trova attualmente, si avrà:

Euro 820/mq x 57,00 mq = Euro 46.740,00

A dedurre (valori stimati "a corpo"):

Onorari e spese per eventuale presentazione progetto per accertamento di conformità..... Euro - 3.000,00

Onorari e spese per presentazione di N°2

Volture catastali.....Euro - .600,00

Valore immobile situazione attuale Euro 43.140,00

Qualora si dovesse scegliere la seconda soluzione, ovvero la demolizione del tramezzo divisorio per riportare la situazione secondo il progetto approvato, si avrà:

Euro 820/mq x 57,00 mq = Euro 46.740,00

Euro 820/mq x 26,00 mq = Euro 21.320,00

Sommano Euro 68.060,00

A dedurre (valori stimati "a corpo"):

Costi per demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi con trasporto a discarica del materiale di risulta del materiale della demolizione..... Euro - 1.500,00

Onorari e spese per presentazione variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (Catasto)..... Euro - 800,00

Onorari e spese per presentazione di N°2

Volture catastali.....Euro - .600,00

Valore immobile situazione originaria Euro 65.160,00

2) LOCALE DI DEPOSITO – Via Silvio Pellico.

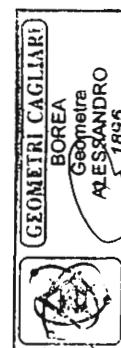
N.C.E.U.: Sez. H – Foglio 1 mapp. 1266 (Fabbricato)

N.C.T.: F°801 mappale 539 (Terreno)

Stesso immobile

L'indagine di mercato effettuata per immobili a destinazione deposito, considerato che il sottoscritto ha stimato che attualmente sono realizzati solamente il 40% del totale dei lavori, si sono reperiti valori che hanno oscillato intorno a Euro 650/mq

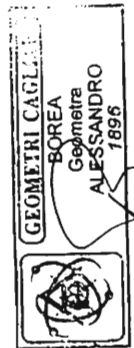
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;

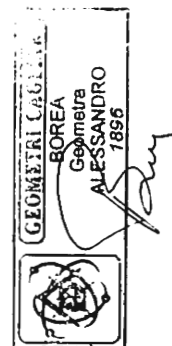
- h) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- i) 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. 03/06/1940, n°1078;
- j) **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. 21/03/78, n°59, convertito in L. 18/05/78, 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; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- k) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità;
- l) **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);



- m) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- n) **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.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- o) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- p) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- q) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- r) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili Microsoft Word;
- s) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- t) **alleggi** alla relazione planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



- u) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- v) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Autorizza

Sin d'ora il C.T.U. ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli Uffici Pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o di affitto registrati).

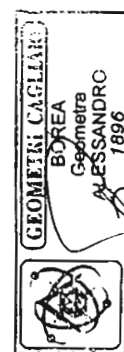
Dispone

Che il creditore procedente e gli Uffici Pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione, forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Ordina

al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al C.T.U. etc. etc.

Presa visione degli atti, di cui estraevo copia, invio la raccomandata a.r. del 05/09/06, nella quale fissavo la data delle operazioni peritali il 18/09/06 alle ore 9,30.



BENI PIGNORATI INDICATI NELL'ATTO ESECUTIVO.

Proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

- A) Diritto di proprietà del deposito (Nat. C2) sito in Comune di Villacidro, Via Silvio Pellico, censito nel N.C.E.U. alla Sez. H, foglio 1, mappale 1266;
- B) Diritto di proprietà del terreno sito in Comune di Villacidro, censito nel N.C.T. al foglio 801, mappale 539;
- C) Diritto di proprietà del terreno sito in Comune di Villacidro, censito nel N.C.T. al foglio 114, mappale 70;

Proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1.

- D) A) Diritto di proprietà del negozio (Nat. C/1) sito in Comune di Villacidro, Via Sassari 147, censito nel N.C.E.U. al foglio 2, mappale 1489 sub. 1.

DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (ex Catasto e Conservatoria) i **dati catastali** degli immobili oggetto di esecuzione risultano i seguenti:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Comune di Villacidro

A) Sez. F – Foglio 2 mappale 1489 sub.1 – Cat. C/1 – Cl. 5[^] - Cons. Mq 45,00 - Rendita Euro 720,46 – Via Sassari N.147 – Piano Terra.

Ditta intestata:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Comune di Villacidro

B) Sez. H – Foglio 1 mappale 1266 - Cat. C/2 – Cl. 2[^] - Consist. Mq 115 – Rendita Euro 148,48 – Via S. Pellico – P. T.

Ditta intestata:

- Proprietà x ½.
- Proprietà x ½;

Nuovo Catasto Terreni: Comune di Villacidro

B*)F°801 mappale 539 – Seminativo – Cl. 2[^] - Ha 00.03.40 – R.D. Euro 0,88 R.A. Euro 0,53.

Ditta intestata:

- Proprietà x ½.
- Proprietà x ½;

Si precisa che, dagli accertamenti effettuati presso i suddetti Uffici, **il fabbricato indicato al punto B) ricade sull'area indicata al punto B*)** come dimostrano gli allegati N°1/B-2/B-3/B-4/B-7/B alla presente perizia.

C) F°114 mappale 70 – Bosco Alto – Cl.3[^] - Ha 00.42.45 – R.D. Euro 1,32 R.A. Euro 0,88.

Ditta intestata:

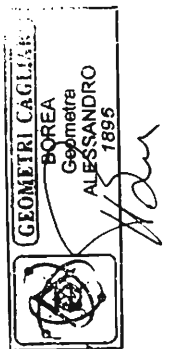
- Proprietà x ½.
Proprietà x ½;

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

La data stabilita per il sopralluogo, mi recavo in Comune di Villacidro e previo accordo telefonico con la signora [redacted] venivo accompagnato dalla figlia, presso gli immobili oggetto di esecuzione.

1) LOCALE COMMERCIALE.

Trattasi di un fabbricato sito al piano terra della Via Sassari N.173-175. Costituito da due aperture dotate di serrande a scorrimento verticale sul prospetto principale della predetta la Via. Detto immobile, individuato in Catasto al precedente



punto A) è attualmente detenuto in locazione da terzi, i quali, svolgono un'attività commerciale per la vendita di generi alimentari. L'immobile è costituito da un locale principale, nel quale si svolge l'attività suddetta e una piccola zona destinata a servizi igienici costituita da un antibagno e wc. L'unità immobiliare, come dimostra la documentazione fotografica allegata, nel prospetto principale mostra degrado nell'intonaco e necessita di manutenzione ordinaria con ripristino delle parti deteriorate e successiva tinteggiatura dell'intera facciata. All'interno, completamente ultimato nelle sue finiture, la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres da cm 30 x 30, le pareti intonacate e tinteggiate e impianto elettrico sotto traccia. Il sottoscritto, una volta stabilita la consistenza e le condizioni d'uso e manutenzione del locale, procedeva alla sua misurazione e alla realizzazione della documentazione fotografica.

2) LOCALE DI DEPOSITO.

Trattasi di un locale edificato a piano terra su un lotto di terreno di forma regolare situato nella Via Silvio Pellico s.n.c.. Il lotto è delimitato da una recinzione in blocchetti di cls non intonacati e si accede attraverso un cancello carrabile in ferro. Il fabbricato in esame (Foto N°1-2-3), risulta attualmente non ultimato ed in corso di costruzione. Sono presenti solamente le strutture portanti ovvero la muratura perimetrale in blocchetti di cls, nella quale si sono realizzate due aperture per l'accesso e una finestra laterale, un pilastro centrale in cemento armato e il solaio costituito da travetti e pignatte, mentre la pavimentazione è costituita dal solo massetto in cls. Adiacente il predetto fabbricato, si è riscontrata una struttura con copertura in lastre di eternit (ved. foto N°7) utilizzato come deposito legname. Sempre all'interno del lotto di terreno si è riscontrato un locale di sgombero (Ved. Foto N°5-6) realizzato sempre in blocchetti di cls e copertura in eternit in precarie condizioni d'uso e manutenzione. Una volta ultimata la ricognizione del lotto e verificato la consistenza di quanto realizzato all'interno, ho proceduto alla misurazione delle strutture esistenti e la realizzazione della documentazione fotografica.

3) TERRENO IN LOC. "SU TASURU"

Sempre accompagnato dalla figlia, ed alla presenza sul posto del sig. ██████████ procedevo ad una preliminare ricognizione del lotto in esame. Trattasi di un lotto di terreno di forma trapezoidale a giacitura pianeggiante, delimitato su tutto il suo perimetro da piante d'alto fusto, di pioppo, cipresso ed



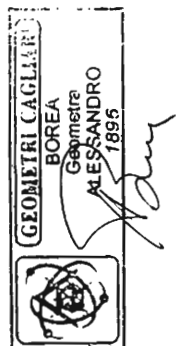
eucalipto (Ved. Foto N°1-2-3-4-5). Attualmente è utilizzato per finalità agricole, infatti la superficie risultava recentemente arata e sulla stessa risultano impiantate varie qualità di alberi da frutto sui cui filari risultava realizzato un impianto di irrigazione a goccia. Per una migliore identificazione del bene in esame, procedevo alla misurazione del perimetro del lotto di terreno, trovando riscontro con la planimetria catastale di cui il sottoscritto era in possesso. terminate le operazioni di misurazione realizzavo, anche in questo caso la documentazione fotografica allegata alla presente.

Ultimate le operazioni di sopralluogo sugli immobili oggetto della presente, mi recavo presso l'Ufficio tecnico comunale di Villacidro, per il reperimento della documentazione relativa al rilascio delle concessioni edilizie relative ai fabbricati esaminati, mentre per il lotto di terreno non edificato, il relativo certificato di destinazione urbanistica. Alla richiesta di tali documenti, venivo invitato alla presentazione di richiesta formale per l'accesso agli atti, che il sottoscritto provvedeva a compilare e consegnare all'ufficio protocollo lo stesso giorno. Successivamente, previo accordo telefonico con l'ufficio tecnico comunale, venivo invitato a presentarmi per la visione e richiesta di copia della documentazione relativa ai predetti immobili. Una volta in possesso della documentazione rilasciata dal Comune, procedevo a tavolino, all'esame dei documenti rilasciati. Nel contempo, effettuavo presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, tutte le visure catastali aggiornate relative agli immobili.

In riferimento alla documentazione relativa alle concessioni edilizie dei fabbricati in esame, rilasciata dal Comune di Villacidro è emerso che:

LOCALE COMMERCIALE – Via Sassari.

Per tale unità immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Villacidro una Concessione Edilizia in data 28/11/1983 N°175 (Ved. All. N°5/A) per la ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato per uso commerciale. Dal confronto tra la documentazione reperita in Comune (progetto approvato) e quella prodotta in Catasto (planimetria catastale) è emerso che vi è incongruenza tra le due situazioni (Ved. All. N°6/A-4/A-3/A). Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, si è riscontrato rispondenza con la sola situazione della planimetria catastale. Infatti, come è possibile rilevare dal progetto approvato dal Comune (Ved. All. N°6/A), il locale principale è annesso oltre che ai servizi igienici, anche a due altri ambienti nel quale vi è ubicata una scala di accesso al piano superiore. Pertanto, allo stato attuale, il locale commerciale per essere idoneo dal punto di vista



per immobili ultimati in condizioni normali. Pertanto, dovendo valutare l'immobile come si trova attualmente, si avrà:

Euro 650/mq x 111,26 mq = Euro 72.319,00

Euro 72.319,00 x 0,40(Svalut.)= Euro 28.928,00 (Fabbricato)

Euro 70,00 x 229 mq =.....Euro 16.030,00 (Area cortilizia)

Sommano Euro 44.958,00

A dedurre (valori stimati "a corpo"):

Demolizione fabbricati esistenti privi di

Concessione edilizia N°2, compreso il

trasporto a discarica dei materiali di

risulta "a corpo".....Euro - 3.000,00

Valore immobile Euro 41.958,00

3) TERRENO IN LOC. "SU TASURU"

N.C.T.: F°114 mappale 70 – **MQ 4.245**

Il sottoscritto, come precisato precedentemente, ha accertato che il lotto di terreno in esame, attualmente, viene utilizzato come frutteto, ma dal certificato di destinazione urbanistica il terreno ricade in zona D "Industriale". Pertanto, la futura potenzialità edificatoria di tale lotto, benché non vi sia ancora un progetto di lottizzazione convenzionato, ha consentito al sottoscritto di ritenere congrua la valutazione tenendo conto di una futura edificabilità di tale lotto di terreno.

Tenendo conto di dette precisazioni, ho svolto le indagini di mercato immobiliare e nella fattispecie per i terreni a destinazione industriale con caratteristiche simili, anche nei paesi vicini. Tali indagini hanno consentito di accertare un valore oscillante intorno a Euro 17,00/mq, pertanto si avrà:

Mq 4.245 x Euro/mq 17,00 = **Euro 72.165,00 Valore attuale immobile.**



ELENCO TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione in atti, si riportano qui di seguito, le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ricadenti su gli immobili pignorato:

1) Nota di Iscrizione.

Atto del 16/12/1998, rogito Dott.ssa P. Ghiglieri, iscritto a Cagliari il 18/12/1998 Reg. Gen. N°31406 Reg. Part. N°5080.

Per l'importo complessivo di Lire 250.000.000

(Importo capitale Lire 100.000.000)

A FAVORE

- Banco di Napoli S.p.A. - Napoli.

CONTRO

- [REDACTED] – Prop. x
½ sull'immobile al **punto B)**.

- [REDACTED] – Prop. x ½
sull'immobile al **punto B)** + 1/1 piena prop. sull'imm. **punto A)**

Tipo di Atto: Ipoteca volontaria

Descrizione Immobili. Locale commerciale, loc. deposito

Quota di proprietà: 1/1 Piena Proprietà

Comune: Villacidro

A) N.C.E.U.: F°F/2 mappale 1489 sub. 1 – Locale Comm.le

B) N.C.E.U.: F°H/1 mappale 1266 – Locale Deposito

2) Nota di Iscrizione.

Decreto Ingiuntivo del 18/12/2002, Tribunale Ordinario di Cagliari, iscritto a Cagliari il 13/11/2003 Reg. Gen. N°42020 Reg. Part. N°5430. **Per l'importo complessivo di Euro 109.547,88** (Importo capitale Euro 54.773,94)

A FAVORE

- Banca C.I.S. - Cagliari

CONTRO

- [REDACTED] – Prop. x
½ sull'immobile al **punto B)**.

- [REDACTED] – Prop. x ½
sugli immobili al **punto B)** + 1/1 p. prop. sull'imm. **punto A)**

Tipo di Atto: Ipoteca Giudiziale

Descrizione Immobili. Loc. comm.le, loc. deposito + terreno

Quota di proprietà: 1/1 Piena Proprietà

Comune: Villacidro

A) N.C.E.U.: F°F/2 mappale 1489 sub. 1 – Locale Comm.le

B) N.C.E.U.: F°H/1 mappale 1266 – Locale Deposito

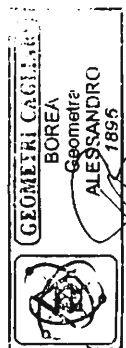
N.C.T.: F°A/14 mapp. 70 sub. A

3) Nota di Iscrizione **in rettifica**.

Decreto Ingiuntivo del 18/12/2002, Tribunale Ordinario di Cagliari, iscritto a Cagliari il 29/04/2009 Reg. Gen. N°13016 Reg. Part. N°2144. **Per l'importo complessivo di Euro 109.547,88** (Importo capitale Euro 54.773,94)

A FAVORE

- [REDACTED] - Milano



CONTRO

- [redacted] - Prop. x
1/2 sull'immobile al **punto B**).

- [redacted] - Prop. x 1/2
sugli immobili al **punto B**) + 1/1 p. prop. sull'imm. **punto A**)

Tipo di Atto: Ipoteca Giudiziale

Descrizione Immobili. Loc. comm.le, loc. deposito + terreno

Quota di proprietà: 1/1 Piena Proprietà

Comune: Villacidro

A) N.C.E.U.: F°F/2 mappale 1489 sub. 1 – Locale Comm.le

B) N.C.E.U.: F°H/1 mappale 1266 – Locale Deposito **stesso**

N.C.T.: F°801 mapp. 539 are 03.40

immob.

N.C.T.: F°A/14 mapp. 70 sub. A

4) Nota di Trascrizione.

Pignoramento Immobiliare del 06/05/2009 Corte D'appello di Cagliari, trascritto a Cagliari il 11/06/2009 Reg. Gen. N°17782 Reg. Part. N°12618.

A FAVORE

- [redacted] - Milano

CONTRO

- [redacted] - Prop. x
1/2 sull'immobile al **punto B**).

- [redacted] - Prop. x 1/2
sugli immobili al **punto B**) + 1/1 p. prop. sull'imm. **punto A**).

Tipo di Atto: Esecutivo o Cautelare

Descrizione Immobili. Loc. comm.le, loc. deposito + terreno

Quota di proprietà: 1/1 P.P.

Comune: Villacidro

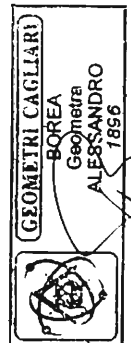
A) N.C.E.U.: F°F/2 mappale 1489 sub. 1 – Locale Comm.le

B) N.C.E.U.: F°H/1 mappale 1266 – Locale Deposito **stesso**

N.C.T.: F°801 mapp. 539 are 03.40

immob.

N.C.T.: F°A/14 mapp. 70 sub. A



CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica comprensiva di allegati.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Alessandro Borea

