

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare

Numero di Ruolo Generale 688/2013

Parti: Banca di Credito Sardo spa

Debitore: [REDACTED]

Il Giudice: dott. Enzo Luchi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA IMMOBILIARE

Ing. Piergiorgio Loi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Premessa .....	3
OGGETTO DELL' INCARICO E QUESITI .....	3
<i>Punto 1) Verifica completezza documentazione .....</i>	<i>4</i>
<i>Elenco iscrizioni e trascrizioni.....</i>	<i>4</i>
<i>Punto 2) Descrizione immobile.....</i>	<i>6</i>
<i>Punto 3) Conformità del bene pignorato .....</i>	<i>11</i>
<i>Punto 4) Eventuale aggiornamento catastale .....</i>	<i>11</i>
<i>Punto 5) Strumento urbanistico.....</i>	<i>12</i>
<i>Conformità urbanistica .....</i>	<i>12</i>
<i>Punto 6) Eventuale formazione lotti.....</i>	<i>14</i>
<i>Punto 7) Divisione in natura .....</i>	<i>14</i>
<i>Punto 8) Stato di occupazione dell'immobile.....</i>	<i>15</i>
<i>Punto 9) Eventuale occupazione del coniuge.....</i>	<i>15</i>
<i>Punto 10) Vincoli artistici, storici,....</i>	<i>16</i>
<i>Punto 11) Gravami (censo, livello,...).....</i>	<i>16</i>
<i>Punto 12) Determinazione del valore dell'immobile .....</i>	<i>17</i>
<i>Punto 13) Spese di gestione e manutenzione.....</i>	<i>20</i>
<i>Punto 14) Attestato di prestazione energetica (APE) .....</i>	<i>21</i>
ALLEGATI .....	22



## Premessa

Il sottoscritto Ing. Piergiorgio Loi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3405, era nominato con provvedimento del 26.10.2015, per l'incarico di perizia immobiliare e quesiti di stima nel seguito riferiti integralmente.

In data 04.11.2015 il CTU ha accettato l'incarico.

È stata inizialmente acquisita tutta la documentazione prodotta agli atti e in particolare la certificazione notarile, l'estratto di mappa (dalla relazione notarile – doc 8 agli atti) e la nota di trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile in questione.

Previa convocazione tramite raccomandata del 12.01.2016 si stabiliva il giorno dell'accesso all'immobile pignorato per il 25.01.2016 alle ore 9.15.

In tale data erano present

Il giorno stesso, previa richiesta di accesso agli atti (con pec del 12.01.2016), si acquisivano presso il Comune di Ortacesus i seguenti atti allegati alla presente relazione e numerati da 01 a 06:

- *Domanda di concessione del 29.03.1991*
- *Comunicazione dei costi di costruzione del 20.09.1991*
- *Concessione n. 31/10/91*

Per Nuova costruzione ad uso artigianale – laboratorio carrozziere

- *Concessione n. 31 BIS/10/91*

Per Sovrastante abitazione (di cui a precedente autorizzazione)

e allegati:

- *Relazione Tecnico Illustrativa (in data marzo 1991) per la costruzione di un locale artigianale (carrozzeria) con sovrastante abitazione;*
- *Tavola unica;*
- *Computo metrico estimativo delle opere.*
- *Dichiarazione di fine lavori prot. 2846 del 04.09.1993 del fabbricato adibito a laboratorio artigiano carrozzeria in località PIP.*

## OGGETTO DELL' INCARICO E QUESITI

Come anticipato, il Giudice dell'esecuzione affidava al CTU l'incarico articolato nei seguenti punti numerati da 1 a 14.



*Punto 1) Verifica completezza documentazione*

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;

Come detto sono stati acquisiti direttamente dagli atti del fascicolo:

- l'estratto di mappa del catasto;
- il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Si ritiene la documentazione completa e idonea.

*Le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento sono state acquisite dal consulente presso l'agenzia delle entrate di Cagliari; le note elencate di seguito sono allegate alla presente (distinte da A a E).*

*Elenco iscrizioni e trascrizioni*

- predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Di seguito l'elenco delle formalità, in ordine cronologico, che riguardano il sig. [REDACTED] con una descrizione sintetica dei contenuti dell'atto e quelli che riguardano la sig.ra [REDACTED]

**Mascia Efsio**

A) Trascrizione a favore del 15.07.1991 (preso nota)

Registro Particolare 11708

Registro generale 16813

Compravendita (terreno)

Acquisizione da parte del sig. [REDACTED] del terreno da parte del Comune.

B) Iscrizione contro del 25.11.1992 (nota dagli atti)

Registro Particolare 3803

Registro generale 26260

Ipoteca volontaria



Dall'art. 9 del contratto di finanziamento a garanzia i sig.ri [REDACTED] consentono iscrizione di ipoteca sulle costruzioni esistenti, su quelle che sorgeranno ecc. sull'area individuata al NCT fg. 5 dai mappali:

- 967 (ex 867/b);
- 968 (ex 873/a);
- 974 (ex 870/E).

C) Iscrizione contro del 08.02.2011

Registro Particolare 508

Registro generale 3524

Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale (*Equitalia*).

D) Iscrizione contro del 25.09.2012 (preso nota)

Registro Particolare 2824

Registro generale 25357

Rinnovo dell'ipoteca del 25.11.1992

E) Trascrizione contro del 14.01.2014 (nota dagli atti)

Registro Particolare 475

Registro generale 568

Verbale di pignoramento degli immobili

### Palmas Donatella

Per la sig.ra Palmas risultano i medesimi già sopra riportati alle lettere B, D e E.

- 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;

L'estratto di mappa presente agli atti consente la corretta identificazione del bene.

In allegato, come Tav\_001, è inserita la planimetria del Catasto fabbricati (Comune di Ortacesus, fg. 5, part. 1372) acquisita dal CTU presso l'agenzia del Territorio di Cagliari.

- acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Il CTU ha acquisito l'atto di provenienza ultraventennale direttamente dagli atti.





## Punto 2) Descrizione immobile

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

Come detto l'accesso è avvenuto il 25.01.2016.

In data 29.09.2016 il CTU ha avuto la necessità di recarsi ancora presso l'immobile (presente il sig. ██████████) e all'Ufficio Tecnico del Comune per eseguire ulteriori verifiche.

L'immobile è sito in Ortacesus (CA) in via del Progresso con accesso da passo carrabile e si sviluppa al piano terra.

Al piano superiore è stata realizzata un'abitazione cui si accede mediante scala esterna e breve camminamento presente nell'area cortilizia; l'abitazione ha accesso indipendente dal civico n. 2. Questa costruzione **non** è interessata dal procedimento esecutivo.



Ortacesus, 09040 CA

Collocazione dell'immobile ●

*Nota: a sostegno della seguente illustrazione si veda l'allegato fotografico che rappresenta gli interni e gli esterni.*

## Caratteristiche interne ed esterne

### Generalità

L'immobile oggetto della presente valutazione è un locale artigianale ad uso carrozzeria al piano terra di un fabbricato realizzato tra il 1991 e il 1993 (come da *Dichiarazione di fine lavori già richiamata*).



Raggiungibile mediante la ss 547 da Senorbì che attraversa il centro abitato e rappresenta l'arteria principale dell'insediamento produttivo. Il fabbricato è separato dai lotti adiacenti (un edificio Comunale e la "Nuove grafiche Puddu srl") da area cortilizia che sorge tutt'attorno al fabbricato. La costruzione ricade nel PIP (Piano di Insediamenti Produttivi) su un lotto la cui superficie totale è pari a 1544 mq e distinta al Catasto Terreni al fg. 5, particella 1372 come *ente urbano*.

La zona appare bene esposta; le attività produttive sono molto poche e tra esse si segnala il Caseificio.

Il fabbricato è bene esposto e luminoso e la sua posizione è immediatamente prossima al centro abitato.

**L'immobile da valutare è distinto al Catasto dei fabbricati al fg. 5, part. 1372 in categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri – consistenza 216 mq).**

#### *Superficie calpestabile*

Dal rilievo del CTU la superficie interna della autocarrozzeria risulta pari a 217.56 mq.

La muratura esterna ha spessore finito pari a 28 cm; l'altezza interna è pari a 4 metri.

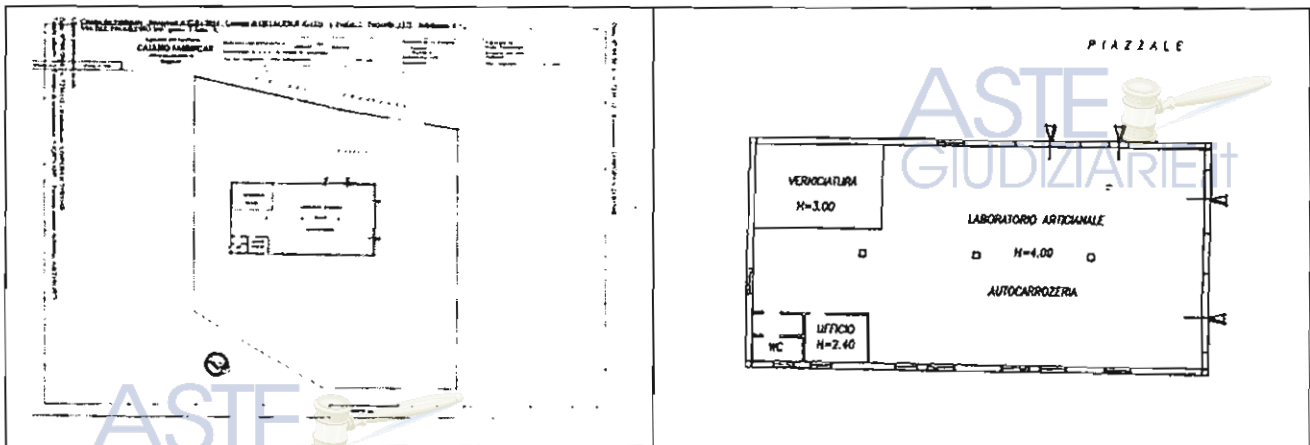
#### *Impianto di verniciatura*

All'interno dell'officina è stato installato l'impianto di verniciatura che occupa una superficie pari a 4.15x6.20 mq; accanto ad esso è collocato il bruciatore.

#### *Ufficio e servizio igienico*

In un angolo del fabbricato sono stati realizzati un ufficio (dimensioni interne 2.26x2.90 mq e altezza interna 2.31 cm) e un bagno con wc e doccia (dimensioni interne 1.15x2.38 mq) con antibagno con lavabo (dimensioni interne 1.00x2.38) per un ingombro complessivo esterno di 2.54x5.48 mq; l'altezza esterna di questo locale è pari a 2.56 m.





Planimetria catastale allegata

Planimetria dell'immobile

Area esterna distinta al Catasto Terreni al fg. 5, Officina al Catasto dei fabbricati al fg. 5, part. 1372 particella 1372 come ente urbano

Come si può rilevare anche dalla planimetria sopra riprodotta, che ben rappresenta gli interni, il fabbricato è provvisto delle seguenti aperture:

- nord: porta (90/200), serranda (l/h 300/300) e infisso posto a 3.15 m da terra (dim. 85x1.30 cmq);
- est: due ampie serrande (l/h 300/300 e 368/368)
- sud: n. 5 infissi (130/85) oltre n. 2 che illuminano il wc (85/45) e l'ufficio (125/45) a quota 1.70 dal pavimento;
- ovest: un solo infisso (130/85).

#### Area esterna

L'area cortilizia sostanzialmente è divisa in due porzioni corrispondenti alla pavimentazione in cemento (in una certa misura destinata a posti auto e spazi di manovra) e al giardino per la parte rimanente.

Lungo le pareti dell'officina, si riscontrano i seguenti ingombri:

- A contatto con la parete nord dell'officina è presente il depuratore dell'impianto di verniciatura, collocato tra due pareti in blocchetti di cls con ingombro in pianta pari a 2.54x1.50 m;
- Sulla parete ovest della costruzione è stato realizzato un basamento (2.06x3.98 m) per ospitare i compressori; le apparecchiature sono protette con una copertura in pannelli di lamiera grecata;
- Sulla parete sud sorge una copertura (dimensioni in pianta quasi rettangolari: 5.84/5.79x7.60 e altezza variabile tra max 4.82 min 4.50) in pannelli grecati coibentati e struttura portante metallica.

*Nota: si tornerà su questi tre manufatti in relazione alle difformità dalla concessione.*





Si rileva ancora che al di sotto dell'officina è stato realizzato un locale, utilizzato dall'abitazione sovrastante come ripostiglio, le cui dimensioni risultano pari a 6.60x5.05 m e altezza 2.10 metri. Infine si riferisce che nell'area cortilizia è presente un pozzo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### *Caratteristiche costruttive*

Come detto l'edificio è stato ultimato nel 1993.

Come si desume dalla relazione allegata alla domanda di concessione e come meglio verificato in sede di sopralluogo dal CTU:

- *La struttura portante è realizzata in blocchi di c.c. precompresso delle dim. di cm. 30x25x40 poggiante su trave rovescia di fondazione in c.a delle dimensioni di cm. 40x40 e da una pilastratura centrale poggiante su plinti di fondazione;*

Il rilievo mostra che i pilastri hanno dim. 30x30 cm.

- *Solaio del tipo a struttura mista in c.a e laterizi h= 25 cm;*
- *Pavimento officina in cls e piastrelle in ufficio e wc (rivestite le pareti);*
- *Ufficio e wc sono realizzati con tramezzo in mattoni forati 5/15/30;*

Ad eccezione della parete longitudinale che è in blocco di cls.

- *Le pareti sono intonacate e tinteggiate;*
- *Gli infissi esterni sono in alluminio e le serrande in acciaio zincato con soglie; quelli interni in alluminio e pannelli ciechi e vetro.*

Nessuno degli infissi si può aprire ad eccezione di quello lungo il lato ovest.

Appare che l'immobile necessita di manutenzione ordinaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### *Impianto idrico - fognario*

Come illustrato nell'allegato fotografico, in relazione allo scarico fognario e delle acque meteoriche si riscontra quanto segue.

I pluviali lungo il lato sud scaricano direttamente sul pavimento esterno. Quelli lungo il lato nord scaricano entro tubazione interrata e collegata allo scarico fognario; in particolare il pluviale nei pressi dello spigolo nord/ovest dell'edificio scarica direttamente entro pozzetto posto al suo piede dove scarica anche il bagno dell'officina.

In base anche a quanto riferito dal sig. [REDACTED] si apprende che a causa della quota del sifone e del pozzetto di scarico fognario, collocati quasi in superficie entro il lotto nei pressi dell'ingresso pedonale, la trave di fondazione è stata innalzata di 1 metro.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### *Impianto elettrico*

L'impianto elettrico è realizzato a vista entro tubazione circolare di materiale plastico (pvc grigio) completo di scatole di derivazione, prese industriali e quadro elettrico (generale, prese, forno, bagni/ufficio, luci, luci esterne, ponte, emergenza e serrande).

L'impianto di illuminazione interno è composto da n. 7 plafoniere; all'esterno ne è montata una.

Gli impianti **non** dispongono di *Dichiarazioni di conformità* (DM 37/08).

### *Recinzione*

Lungo via del Progresso la recinzione è stata realizzata con blocchi di calcestruzzo e solo in parte completata con barre orizzontali in scatolare metallico che lasciano "a vista" l'intero lotto; lungo il lato di confine est la recinzione è stata realizzata ancora in blocchi e pannelli metallici tipo "orsogrill"; lungo il lato sud è posata una rete d'acciaio (h= 1.50 m circa); lungo il confine ovest la recinzione è in blocchi di cls con gradoni alti circa 2.50 metri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Punto 3) Conformità del bene pignorato*

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;

Nel pignoramento sono indicati i seguenti immobili:

- Immobile n. 1 distinto al Catasto Fabbricati al fg. 5 part. 1372 (C/3 laboratori per arti e mestieri) di consistenza pari a 256 mq che identifica l'officina meccanica;
- Immobile n. 2 distinto Catasto Terreni al fg. 5 part. 1372 di consistenza pari a 15 are e 44 ca che identifica il terreno su cui sorge il fabbricato.

Questi sopra riportati corrispondono agli estremi catastali attuali che consentono di individuare correttamente l'immobile e il lotto di terreno di pertinenza; pertanto si può riscontrare la conformità tra il bene attuale e quello indicato nel pignoramento.

*Punto 4) Eventuale aggiornamento catastale*

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;

La planimetria catastale rappresenta correttamente lo stato attuale dell'immobile ma manca la rappresentazione delle superfici coperte esterne già descritte.



### Punto 5) Strumento urbanistico

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

Il Comune di Ortacesus è **attualmente** dotato di strumento urbanistico generale (PUC: Piano Urbanistico Comunale) adottato in via definitiva con Del. C. C. n. 25 del 19.11.2001 e successive varianti.

Il CTU ha acquisito il Regolamento e le Norme di Attuazione dal Comune oltre che l'elaborato grafico della zonizzazione del territorio comunale.

Attraverso tale elaborato (tavola f4.1 *Zonizzazione del territorio antropizzato secondo le previsioni del P.U.C*) si rileva che l'immobile ricade in Zona D Industriale, Commerciale, Artigianale.

In allegato lo stralcio di tale zonizzazione che interessa l'immobile in questione.

**All'epoca** della concessione vigeva il **Programma** di Fabbricazione nella variante del 1990.

Il Programma individuava la zona omogenea D e sottozona D1 (artigianali, commerciali e industriali) in cui "*l'edificazione e l'insediamento di attività artigianali, commerciali e industriali sono consentite solo previa inquadramento in apposito piano di lottizzazione convenzionato ovvero Piano di zona per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) ...*"

Si può osservare la lottizzazione del P.I.P. nella tavola in allegato di cui al *parere favorevole della Commissione Edilizia* in data 16.05.1992 cui fa seguito la concessione per la concessione n. 31/10/91 per la realizzazione della carrozzeria.

Si riscontra la posizione del **lotto n. 8** - che interessa l'edificio in questione - anche nella tavola allegata alla più recente *Delibera del Consiglio Comunale* n. 9 del 06.06.2002 allegata in cui si legge che la tavola planovolumetrica non è variata rispetto al piano attuativo originario.

### Conformità urbanistica

- indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria;

A premessa si richiama che nel caso di sanabilità degli abusi, l'Aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

In relazione al quesito si rammenta che la costruzione attene la già richiamata Concessione n. 31/10/91. In data 18.02.1992 Il Comune di Ortacesus concesse al sig. [REDACTED] il permesso di





eseguire i lavori per una "Nuova costruzione ad uso artigianale – laboratorio carrozziere" in località PIP – zona D artigianale del vigente P.D.F.

In data 04.09.1993 Il Comune di Ortacesus ha certificato la fine dei lavori.



L'agibilità **non** è stata richiesta.

In sede di sopralluogo e come possono illustrare le immagini dell'allegato fotografico, si sono potute riscontrare le seguenti difformità da quanto concesso:

1. La diversa disposizione interna dell'ufficio;
2. La diversa distribuzione delle aperture (infissi e serrande).

Inoltre, diversamente dalle previsioni progettuali, sono state occupate tre porzioni della superficie esterne e già descritte in dettaglio a pagina 8:

3. l'area del depuratore dell'impianto di verniciatura;
4. la porzione di piazzale sud coperto con pannelli grecati coibentati e intelaiatura metallica;
5. il basamento sul lato est che ospita i compressori con la copertura in pannelli grecati.

Per quanto sopra risulta che la costruzione **non è conforme** alla concessione.

Per tali opere nessuna *istanza* è stata presentata per il conseguimento della sanatoria ne eventuali varianti al progetto autorizzato.

- in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In merito a dire se l'illecito sia **sanabile** si rappresenta quanto segue attraverso il principio della *doppia conformità*.

Per le opere sopra descritte, la norma consente la posteriore sanabilità delle opere che, ancorché prive del titolo abilitativo od eseguite in parziale difformità dallo stesso, risultino comunque conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati sia al momento della realizzazione dell'opera e sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (secondo l'attuale formulazione dell'art. 36 T.U. n. 380/2001).

Per le sole opere di cui ai punti da 1 a 4 ricorre in questo caso il principio della "*doppia conformità*" in materia di sanatoria degli abusi edilizi.





L'art. 13 Legge 47 del 1985 rappresentava il primo riferimento normativo e trova conferma nel successivo art. 36 del D.P.R. 380 del 2001.

In merito al **costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria si faccia riferimento all'Art. 37 *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità* del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in cui è indicata la cifra da versare in misura non inferiore a euro 516,00.

In merito all'opera di cui al punto 5, il vincolo del rispetto della distanza dai confini determina la necessità di procedere alla sua demolizione. Anche questo costo sarà dedotto dal valore dell'immobile.

Per valutare il costo della demolizione si è redatto un breve computo in allegato che ammonta a euro 837,98.

#### *Punto 6) Eventuale formazione lotti*

6) 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;

Dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale in particolare si legge al punto 8.1. *Comparto minimo d'intervento che "Nei piani attuativi, lo studio deve essere esteso all'intero comparto e laddove ciò non sia possibile, la dimensione minima del comparto di intervento deve essere di 1,5 Ha (15.000 mq) con lotti edificabili di superficie minima di 1000 mq. (...)"*.

Poiché la superficie del lotto è pari a 1.544 mq, si esclude che possa essere parzializzata consentendo la formazione di più di un lotto; la parte restante non avrebbe la superficie minima richiesta per i lotti edificabili.

#### *Punto 7) Divisione in natura*

7) 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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'immobile e l'area cortilizia sono pignorati per il diritto di proprietà in quota pari a ½ nei confronti del sig. [REDACTED] in quota pari a ½ nei confronti della sig.ra [REDACTED] in virtù della comunione dei beni.

In relazione alla possibilità che il bene sia *divisibile in natura* si ritiene pertanto che l'immobile sia **indivisibile** e si procederà alla stima dell'intero lotto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Punto 8) Stato di occupazione dell'immobile*

8) 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;

L'immobile è saltuariamente occupato dal sig. [REDACTED] per svolgere l'attività di carrozziere con le proprie attrezzature presenti tutt'ora in officina.

Il titolo legittimante il possesso del bene è la **compravendita** del terreno per atto notarile pubblico del Notaio Gianni Cherchi del 05.07.1991 a favore del sig. [REDACTED] e contro il Comune di Ortacesus e i cui riferimenti sono riportati per esteso al paragrafo *Elenco iscrizioni e trascrizioni* a pag. 4 della presente.

L'atto ha data **anteriore** al pignoramento.

*Null'altro si è accertato in relazione al quesito.*

*Punto 9) Eventuale occupazione del coniuge*

9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non ricorre questo caso e vale quanto già detto sopra.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Punto 10) Vincoli artistici, storici,...*

10) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Con riferimento al punto f) del quadro D dell'atto di compravendita già richiamato, si rileva che *"qualora l'acquirente decida di vendere a terzi l'immobile deve darne preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale che ne potrà autorizzare la vendita solo se il terzo subentrante dichiarerà per iscritto di accettare senza condizione alcuna le Norme del Piano per gli insediamenti produttivi e nel Regolamento di attuazione"*.

*Punto 11) Gravami (censo, livello,...)*

11) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non avendo riscontrato alcun gravame, a margine del quesito si può riferire che nel punto a) della compravendita sopra richiamato si rileva che *"il lotto ceduto dovrà essere destinato esclusivamente alla costruzione di un capannone industriale/artigianale per l'attività produttiva di carrozziere"* e al punto d) che *"l'area non potrà essere destinata a finalità diverse da quelle per le quali l'acquirente ha dichiarato di adibirla, senza autorizzazione del Comune"* e in caso di inosservanza del punto precedente, la cessione potrà essere revocata, rimandando al testo integrale dell'atto di compravendita allegato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Punto 12) Determinazione del valore dell'immobile**

12) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**Calcolo della superficie dell'immobile**

Nella tabella seguente si indicano le superfici che contribuiscono alla determinazione della superficie dell'immobile e specificamente quella commerciale.

Misure interne - Officina	lunghezza	larghezza	superficie
	m	m	mq
	21	10,36	217,56
Spessore muratura perimetrale esterna	0.28		
Superficie coperta - Officina	21.56	10.92	<b>253.44</b>
Pertinenza esclusiva scoperta			1308.56
Superficie commerciale			
Superficie principale*			<b>253.44</b>
Superficie area scoperta (al 10%)**			<b>130.85</b>
<b>Sommano</b>			<b>384.29</b>

\* In tale superficie sono ricompresi gli spazi dei locali con accesso diretto (verniciatura e ufficio).

**Determinazione del valore dell'immobile****Principi e procedimenti**

La più recente normativa di riferimento, nel seguito specificata, indica i seguenti metodi estimativi:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo del reddito;
- Metodo del costo.

Una serie di incognite legate ai specifici metodi ne impedisce un uso combinato con i metodi del reddito e costo che qui non possono essere applicati indirizzando il CTU al ricorso del primo metodo.

\*\* Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio





### Metodo del confronto di mercato

Si è ricercato preliminarmente dati documentati di transazioni relative a immobili confrontabili o comparabili (secondo la definizione della norma) avvenute di recente nel medesimo segmento di mercato o similari. Quindi *“al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi, si procederà ad aggiustamenti, al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando (\*\*\*)*.

### Principi e riferimenti

- Metodo del confronto di mercato

(\*\*\*) UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili La norma è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili.

- Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;
- Manuale operativo delle stime immobiliari (Agenzia del Territorio).

Poiché pertinenti, la presente analisi contempla anche l'uso delle informazioni risultanti dal listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Per l'assenza di dati certi di transazioni avvenute e per la scarsità di richiesta/offerta esistente per l'immobile/attività in questione, il CTU ha fatto ricorso a dati relativi rilevati nei Comuni limitrofi.

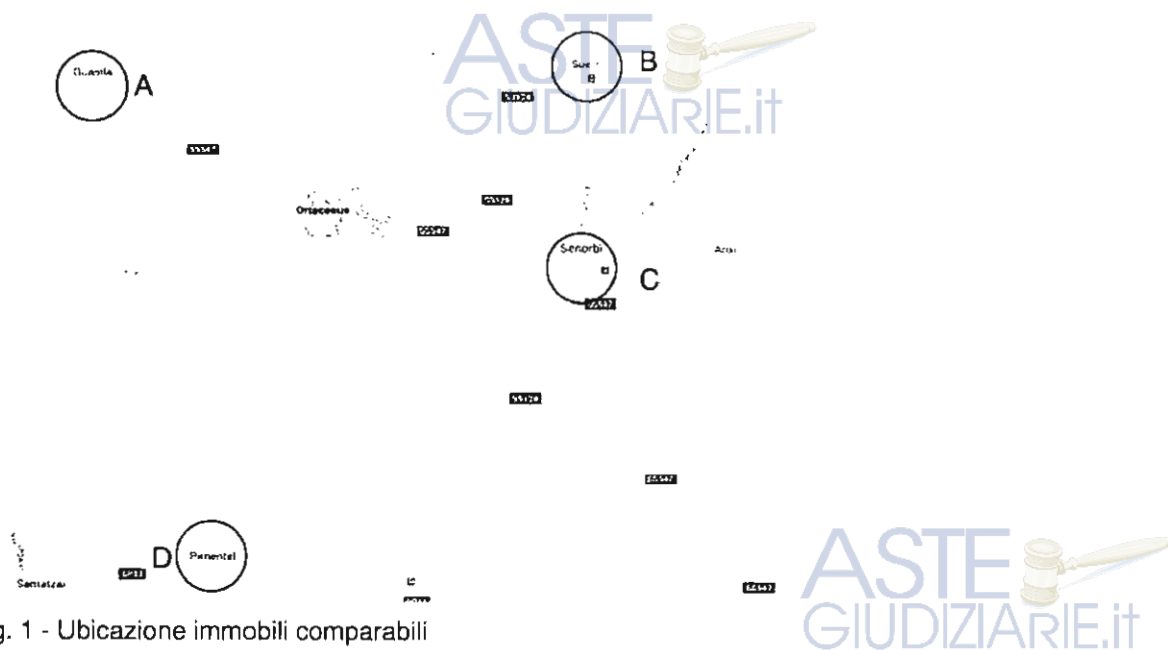


Fig. 1 - Ubicazione immobili comparabili





Dalla banca dati (OMI) si ottiene il seguente risultato:

Provincia	Cagliari		
Comune	Ortacesus		
Fascia/zona	Centrale	Centro abitato	
Tipologia prevalente	Abitazioni civili		
Destinazione	Produttiva		
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max
Laboratori	Normale	450	600

Provincia	Cagliari		
Comune	Senorbi		
Fascia/zona	Centrale	Centro abitato	
Tipologia prevalente	Abitazioni civili		
Destinazione	Produttiva		
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max
Capannoni industriali		300	400
Capannoni tipici		300	400
Laboratori	Normale	500	650

Si rileva che anche i Comuni limitrofi (Suelli, Pimentel, Senorbi e Guasila) indichino i medesimi valori.

- *adeguamenti e le correzioni della stima*

Si ritiene di poter assumere come dato di riferimento il valore minimo sopra indicato di euro 450 a mq. adeguando e correggendo la stima mediante l'introduzione di coefficienti detti "di merito" che permettono di considerare i diversi aspetti del bene e le specifiche caratteristiche che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato.

Tali coefficienti sono di seguito distinti per caratteristiche proprie e soggettive.

stato di conservazione		vetustà per 23 anni	caratt ambientali estrinseche	prodotto
normale	1,0			
mediocre	0,8	coeff.	mediocre	
media tra i due valori	0,9	0,835	0,95	0,71



$$\text{coeff.} = \frac{100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]}{100}$$

*Valore per metro quadro*

Applicando tale valore (0,71) a quello di riferimento si stima che il valore di mercato a mq sia pari a euro 321,00.

*Valore complessivo dell'immobile*

Pertanto il valore complessivo dell'immobile ammonta a euro **123.459,41**.

*Adeguamenti e le correzioni della stima per gli oneri di regolarizzazione urbanistica*

Richiamando quanto esposto a pag. 14 in relazione al costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, al valore dell'immobile andrà sottratto il costo da sostenere per ottenere il permesso di costruzione in sanatoria pari a euro 516,00.

Oltre il costo della demolizione del ricovero compressori che ammonta a euro 837,98.

**Valore di mercato dell'immobile**

In conclusione si stima il più probabile dell'immobile pari a euro 122.000,00 (in ciò considerando la potenzialità edificatoria del lotto in virtù dei parametri planovolumetrici del P.I.P. indicati nella tavola allegata).

**Punto 13) Spese di gestione e manutenzione**

13) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il sig. Efisio Mascia riferisce che le spese di **gestione** annuali in termini di oneri vari, tasse, ecc. ammontano a circa € 10÷12.000,00 (^).

Non ha invece effettuato importanti lavori di **manutenzione** sui macchinari presenti o nell'impianto di verniciatura, intervenendo personalmente all'occorrenza.

(^) *Inps e Inail, contratto smaltimento rifiuti speciali, costo energia elettrica, tassa sui rifiuti, costo acqua industriale...*



**Punto 14) Attestato di prestazione energetica (APE)**

14) predisponga - quale allegato autonomo - l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Con riferimento al Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 - *Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici* Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE si rappresenta che sono **esclusi** dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) *ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione.*

Ritenendo che incorra quest'ultimo caso, il CTU **non** ha redatto l'attestato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## ALLEGATI

Allegati con numerazione da 01 a 06:

- domanda di concessione;
- relazione tecnica;
- tavola unica;
- concessione officina;
- concessione abitazione;
- dichiarazione di fine lavori.

Note allegate e distinte da A a E:

- compravendita terreno;
- contratto di finanziamento;
- ipoteca *Equitalia*;
- rinnovo ipoteca
- verbale pignoramento

Tav\_001 planimetria catastale

Allegato fotografico interni

Allegato fotografico esterni

Tav\_f4.1 *Zonizzazione del territorio antropizzato secondo le previsioni del P.U.C*

Allegati numerato con 07:

Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 06.06.2002

Computo metrico demolizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

