

# Es. Imm. n. 215/15

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 215/15



CONTRO



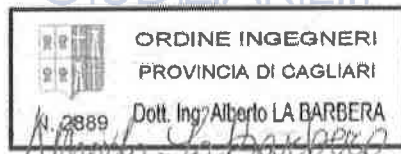
## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. Dott. Ing. Alberto La Barbera – Via Sidney Sonnino, 70 – 09125 Cagliari



- Premessa ..... 2
- Operazioni Peritali ..... 2
- Definizione dell'immobile oggetto dell'esecuzione ..... 3
- Conclusioni ..... 17
- Allegati ..... 19
- Appendici ..... 20

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**



● **Premessa**

Il sottoscritto Ing. Alberto La Barbera, con studio in Via Sidney Sonnino n. 70 09125 Cagliari, nell'udienza del 02.11.2016, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. Stefano Greco l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per gli accertamenti di rito e la stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare R.E. n. 215/15

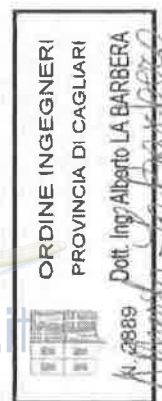
In ottemperanza all'incarico ricevuto, il C.T.U. ha provveduto alle opportune indagini ed ai necessari accertamenti sullo stato del bene con sopralluogo in sito.

● **Operazioni peritali**

Le operazioni peritali hanno riguardato, inizialmente, la ricerca documentale utile alla ricostruzione della storia ipocatastale del bene. A tal fine, sono stati acquisiti l'atto ultraventennale (**ALLEGATO 1**) presso l'archivio notarile e quello legittimante la detenzione del bene (**ALLEGATO 2**) presso il Tribunale di Cagliari. Sono state quindi effettuate le visure catastali e i necessari approfondimenti della ricerca presso gli archivi catastali per chiarire alcune apparenti incongruenze nella storia catastale del bene..

Successivamente, si è provveduto alla ricerca delle iscrizioni pregiudizievoli del bene e all'esecuzione del primo sopralluogo. Previo avviso per raccomandata A/R n. 15296410762-3 del 20.02.2017 inviata all'azienda esecutata, il primo sopralluogo fu fissato in data 08.03.2017 alle ore 9:30. Tuttavia, come riporta il verbale di sopralluogo (**APPENDICE 3**), nell'impossibilità di accedere all'immobile per l'assenza di un rappresentante dell'azienda esecutata, le operazioni peritali sono state rinviate. Si è riusciti a contattare telefonicamente il legale rappresentante dell'azienda sig \_\_\_\_\_ che si è reso disponibile a fissare un nuovo appuntamento.

Alle ore 9.00 del 16.03.2017, il sottoscritto C.T.U., assistito dall'ing. Michele Amorino suo collaboratore e alla presenza del rappresentante legale della ditta esecutata, Sig \_\_\_\_\_, ha effettuato le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento di cui al verbale di sopralluogo (**APPENDICE 4**). Si è proceduto quindi al confronto tra lo stato di fatto accertato in fase di sopralluogo e quello dell'ultimo progetto approvato acquisito, con gli altri atti, presso l'archivio del Comune di Quartu da cui è scaturita una



sostanziale difformità con l'edificato e la presenza di un'istanza di condono, presentata dal sig. \_\_\_\_\_ e mai portata a conclusione. La situazione urbanistica pertanto è risultata molto articolata anche a seguito delle implicazioni relative alla variazione di destinazione d'uso da cantina a commerciale presentata contestualmente all'istanza di condono che ha determinato la necessità di interfacciarsi più volte con l'ufficio tecnico del comune. Parallelamente, è stata inoltrata più volte la richiesta all'amministratore di condominio riguardo i millesimi di pertinenza della proprietà nonché sulle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile e le eventuali spese condominiali non pagate della società eseguita negli ultimi due anni dalla data della perizia, senza però ottenere le informazioni richieste.

● **Definizione dell'immobile oggetto dell'esecuzione**

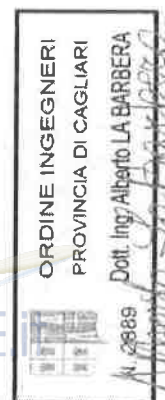
L'immobile oggetto dell'esecuzione è definito nell'atto di pignoramento come segue:

*Locale commerciale posto al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione a quattro piani fuori terra con annessa area cortilizia retrostante, ubicato nel Comune di Quartu Sant'Elena, con accesso tramite rampa diramata dalla via Siena, distinto al N.C.E.U. al Foglio 7, mappale 109, sub.14, via Siena, p T/S, cat. C/2, classe 2, metri quadri 260 coerenze procedendo in corpo ed in contorno in senso orario: via Ancona, proprietà \_\_\_\_\_ via Siena da cui ha accesso, proprietà \_\_\_\_\_ salvo se altri.*

**Quesito n. 1 – Documenti agli atti – storia degli stati ipocatastali – elenco delle formalità pregiudizievoli – atto di provenienza ultraventennale.**

I documenti depositati dal creditore includono il certificato notarile del Dott. Notaio Vincenzo Pistilli, aggiornato al 31.08.2015, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

In ottemperanza ai quesiti disposti dal giudice, il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione depositata effettuando una ricerca presso gli archivi catastali e la Conservatoria dei Registri Immobiliari volta a confermare o integrare la documentazione notarile, di cui segue la sintesi.



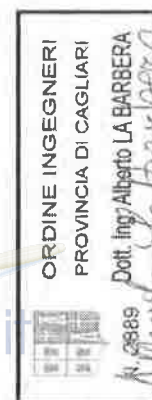
PREMESSA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 1) l'immobile oggetto del pignoramento fa parte del fabbricato situato in Quartu S. Elena tra via Siena e via Ancona, distinto al N.C.E.U. di Quartu S. Elena al foglio 7 mappale 2753 sub. 14, realizzato da \_\_\_\_\_ con licenza per l'esecuzione di lavori edili n. 65 del 25.01.1977 e dichiarato abitabile il 02.03.1979;
- 2) \_\_\_\_\_ il 12.10.1979 presentava al N.C.T. di Quartu S. Elena il tipo mappale n. 52647.1, prot. CA0175872, in atti dal 30.08.2013, col quale costituiva Ente Urbano la particella distinta al foglio 7 mappale 109, successivamente identificata col mappale 2753.
- 3) E \_\_\_\_\_ il 30.04.1984, costituiva al N.C.E.U. di Quartu S. Elena, n. 1143.1/1984 (**ALLEGATO 3**), la particella distinta al foglio 7 mappale 109 sub. 13, piano 1S, agli atti dal 20.01.1999 ed erroneamente intestato a nome di \_\_\_\_\_
- 4) \_\_\_\_\_ il 18.07.1986 presentava al N.C.E.U. di Quartu S. Elena la variazione per frazionamento n. 1256C1.1/1986 (in atti dal 20.01.1999) con la quale la particella distinta al foglio 7 mappale 109 sub. 13 veniva frazionata (**ALLEGATO 4**) nelle unità identificate provvisoriamente con il foglio 7, mappale 109, sub. a che identifica l'unità immobiliare in oggetto e una parte del cortile esterno prospiciente la via Siena e sub. b identificante una rimanente porzione di cortile. I mappali sub. a (oggetto della presente perizia) e sub. b (non oggetto dell'esecuzione) furono poi identificati definitivamente al foglio 7, mappale 109, sub. 14 e 15 rispettivamente.

#### STORIA DEGLI STATI IPOCATASTALI NEL VENTENNIO

- 1) Atto di compravendita del 04.04.1991 (**ALLEGATO 1**) a rogito del notaio Dr. Roberto Vacca, repertorio n. 104216, raccolta n. 24501, registrato in data 24.04.1991 al n. 3636, trascritto in data 15.04.1991 ai nn. 6585/9074, con cui la \_\_\_\_\_ vendeva, per la piena proprietà, il locale ad uso "deposito commerciale" distinto al N.C.E.U. di Quartu S. Elena al foglio 7, mappale 109, sub. A, facente parte del fabbricato sito in Quartu Sant'Elena edificato tra la via Siena e via Ancona, al sig \_\_\_\_\_ che acquistava la piena



proprietà dell'immobile.

2) Frazionamento catasto terreni del 20.09.1993, n. 5401.2/1993 con cui la particella distinta al N.C.T. di Quartu S. Elena, foglio 7, mappale 109 veniva soppressa per generare i mappali 1468 e 1469 per cessione stradale e il mappale distinto al N.C.T. di Quartu S. Elena, foglio 7, mappale 1470, intestato a \_\_\_\_\_ su cui insiste il fabbricato.

3) Decreto di trasferimento di immobili (**ALLEGATO 2**) emesso dal Giudice del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Claudia Belelli in data 29.11.2004 repertorio n. 1182, trascritto in data 17.12.2004 ai nn. 31650/46267, con cui la piena ed esclusiva proprietà degli immobili localizzati in Quartu S. Elena, via Siena distinti al N.C.E.U. di Quartu S. Elena, al foglio 7, mappale 109, sub.14 cat C/2 di 278 mq veniva trasferito dal sig. I

alla

(N.B. il subalterno *sub a* ha assunto l'identificativo definitivo

sub 14)

4) Voltura catastale a seguito di decreto dell'autorità del 29.11.2004, prot. CA0065859, repertorio n. 1182, in atti dal 22.03.2005, con cui l'immobile distinto al N.C.E.U. di Quartu S. Elena, al foglio 7, mappale 109, sub.14, passava dalla ditta \_\_\_\_\_ alla ditte \_\_\_\_\_

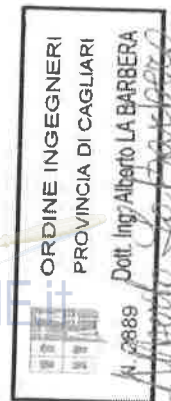
5) Variazione catastale n.62350.1/2013 del 28.11.2013 prot. CA0262072, per bonifica identificativo, con cui veniva soppressa la particella distinta al N.C.E.U. foglio 7, mappale 109, sub.14 per allineamento mappe e generata la particella distinta al N.C.E.U. foglio 7, mappale 2753, sub.14, piano T/S.

6) Variazione catastale n.23481.1/2014 del 28.05.2014 prot. CA0108901, in atti dal 28.05.2014 per "codifica piano incoerente" con cui veniva aggiornata la particella distinta al N.C.E.U. di Quartu S. Elena foglio 7, mappale 2753, sub.14, piano T/S, il cui identificativo riporta ora la dicitura piano S1.

È verificata la continuità della storia ultraventennale del bene e non sono stati riscontrati passaggi di proprietà *mortis causa*.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IMMOBILIARI PREGIUDIZIEVOLI:**

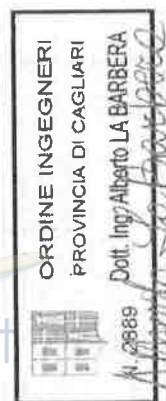
1) Iscrizione del 25.10.1991 – Registro Particolare 3940, Registro Generale



- 24213, Repertorio 107189 del 21.10.1991 – **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento** – sull'immobile distinto al N.C.E.U. di Quartu S. Elena, foglio 7, mappale 109, sub. a (**ALLEGATO 5**) – **cancellata con annotazione n.1932 del 21.04.2005.**
- 2) Iscrizione contro del 10.09.1996 – Registro Particolare 2650, Registro Generale 19928, Pubblico ufficiale: **Pretore** Repertorio 1454 del 20.05.1996 – **Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo** – sull'immobile distinto al N.C.T. di Quartu S. Elena, foglio 7, mappale 109, sub. a (**ALLEGATO 6**) – **cancellata con annotazione n.1933 del 21.04.2005.**
- 3) Trascrizione contro del 13.03.1997 – Registro Particolare 4313 Registro Generale 6230, Pubblico ufficiale: **Ufficiale Giudiziario** Repertorio 83 del 17.01.1997 – Atto giudiziario: **Verbale di Pignoramento immobili (siti in comune di Quartu Sant'Elena)** – sull'immobile distinto al N.C.T. di Quartu S. Elena, foglio 7, mappale 109, sub. a (**ALLEGATO 6**) – **cancellata con annotazione n.1931 del 21.04.2005.**
- 4) Iscrizione del 30.03.2005 – Registro Particolare 1892, Registro Generale 10812, Repertorio 20406/4858 del 23.03.2005 – **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** – sull'immobile distinto al N.C.E.U. di Quartu S. Elena, foglio 7, mappale 109, sub. 14 (**ALLEGATO 7**).
- 5) Trascrizione contro del 31.07.2015 – Registro Particolare 16389 Registro Generale 20626, Pubblico ufficiale: **Ufficiale Giudiziario di corte d'appello** Repertorio 2167/2015 del 28.04.2015 – Atto giudiziario: **Verbale di Pignoramento immobili** – sull'immobile distinto al N.C.T. di Quartu S. Elena, foglio 7, mappale 109, sub. 14 (**ALLEGATO 7**).

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire l'atto di provenienza ultraventennale e quello che attualmente legittima la detenzione del bene nonché tutti gli altri atti allegati alla presente, di cui si riporta elenco sintetico: atti catastali (Dichiarazione di nuova costituzione di U.I.U. e denuncia di frazionamento), ispezioni ipotecarie, visure (N.C.T. e N.C.E.U.), estratto di mappa e planimetria catastale.

**Quesito n.2 – Descrizione dell'immobile pignorato e parti condominiali comuni.**



L'immobile è un locale di deposito situato al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione di quattro piani fuori terra, con annessa area cortilizia, ubicato nel Comune di Quartu Sant'Elena, via Siena n. 2 e distinto al N.C.E.U. al Foglio 7, Mappale 2753, sub. 14, categoria C/2, classe 2 consistenza 260 mq. Esso confina a sud-est con la via Ancona, a nord-est e a sud-ovest con altre proprietà mentre a nord-ovest con la via Siena (cfr. APPENDICE 2 – Foto n.1). La struttura portante del fabbricato è in cemento armato.

L'accesso all'immobile avviene dal cortile di pertinenza prospiciente la via Siena; una rampa carrabile in pendenza collega il cancello su strada con la serranda d'ingresso del locale (cfr. APPENDICE 2 – Foto n. 2). La rampa è compresa tra il muro di recinzione di sud-ovest e un vialetto che, dall'altro lato, segue il muro di divisione con il cortile vicino. Il vialetto è suddiviso altimetricamente in due parti da un gradino. Lungo la prima parte, lasciata al grezzo, si trovano, a vista, dei tubi in PEAD necessari all'adduzione idrica e il chiusino d'ispezione in ghisa di un serbatoio che secondo le testimonianze del sig.

è di proprietà condominiale, da 3 mc, interrato. Lungo la seconda parte del vialetto, pavimentata, si trova la rastrelliera degli allacci idrici del condominio posizionata accanto all'accesso ad un piccolo vano tecnico (1,30 mq) ove è installato il gruppo di pompaggio a servizio del condominio e collegato al serbatoio interrato condominiale (cfr. APPENDICE 2 – Foto n. 3, 4 e 5). Accanto alla rastrelliera degli allacci idrici è posizionato, senza alcun permesso da parte della proprietà, un serbatoio esterno in PVC ad uso privato che dovrà essere rimosso (cfr. APPENDICE 2 – Foto n. 6).

Da quanto dichiarato dal sig. il gruppo di pompaggio e il serbatoio interrato sono in disuso. Relativamente alla rastrelliera degli allacci idrici, invece, esiste una servitù di passaggio per manutenzione dell'impianto idrico e la lettura dei contatori condominiali, indicata nell'art. 3 dell'atto notarile ultraventennale di provenienza del bene (**ALLEGATO 1**) e confermata dal sig.

Lungo la rampa si trova un pozzetto all'interno del quale, come dichiarato dal sig. sono state installate tre pompe sommerse in un pozzettone di dreno e alimentate da un gruppo elettrogeno (posizionato nell'antibagno) utili all'allontanamento dell'acqua di falda a mezzo di tre tubi in PEAD di cui due esterni e uno incassato nella muratura (cfr. APPENDICE 2 –

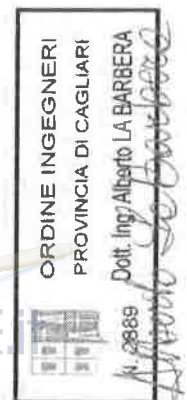


Foto n. 7).

A valle della rampa, si trova la serranda metallica di accesso all'immobile. Esso è costituito da tre ambienti: il vano principale (246,46 mq) destinato allo stoccaggio merci; l'antibagno (5,08 mq) a cui si accede dall'interno del locale a mezzo di una porta situata accanto alla serranda d'ingresso ed il bagno (2,28 mq). (cfr. APPENDICE 2 – Foto n. 8, 9, 10 e 11). Sopra l'antibagno vi è un piccolo soppalco a cui si accede dal vano principale con l'utilizzo di una scala a pioli amovibile.

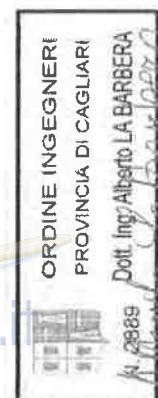
Il bagno, l'antibagno e il soppalco sono illuminati da finestre a vasistas aperte verso il cortile di pertinenza (cfr. APPENDICE 2 – Foto n. 12). Anche il vano principale trova luce attraverso finestre a vasistas distribuite però lungo i lati sud-est e nord-ovest. Tutti gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e protetti esternamente con grate metalliche (cfr. APPENDICE 2 – Foto n. 13 e 14). Le porte interne dell'antibagno e del bagno sono in alluminio colorato bianco. Le pareti ed il soffitto del vano principale sono intonacate al civile e tinteggiate; quelle del bagno e dell'antibagno sono rivestite in piastrelle. I sanitari sono in vetrochina bianca. Tutti gli ambienti sono pavimentati in gres porcellanato.

L'immobile non è attualmente allacciato alla rete elettrica sebbene sia identificabile al suo interno un impianto elettrico realizzato solo parzialmente sotto traccia. Molti dei collegamenti tra i quadri, i punti luce e di frutti sono infatti realizzati mediante l'impiego di canalizzazioni esterne.

L'alimentazione idrica avviene dalla condotta pubblica. La centralina idrica è posizionata esternamente all'interno di un armadio sul muro di recinzione (cfr. APPENDICE 2 – Foto n. 15). L'immobile è collegato alla rete fognaria pubblica.

#### STATO DI MANUTENZIONE

Il cortile esterno appare disordinato e da manutenzionare in parte per l'accumulo di scarti d'imballaggio, in parte per la presenza dell'impianto idrico quasi totalmente a vista che si concentra principalmente nel vialetto accanto alla rampa. In questa zona, la pavimentazione in calcestruzzo è interrotta dai tubi in PEAD dell'adduzione, i chiusini metallici dei pozzetti ed erbacce. L'ultimo tratto del vialetto invece, pavimentato in gres, è occupato dal serbatoio in PVC, la relativa autoclave e la rastrelliera degli allacci idrici, il tutto a vista. Il vano pompe appare in stato di abbandono, manca la porta d'accesso al vano, di cui



rimane solo la controcassa, mentre internamente, l'impianto è vetusto, trascurato e in disuso.

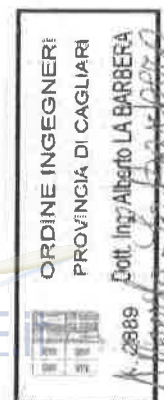
Le murature esterne si trovano in discreto stato di manutenzione. Le grate agli infissi hanno qualche punto di ruggine mentre la serranda di accesso al locale è in buono stato. Gli infissi interni porte e finestre sono in buono stato di conservazione, la pavimentazione è in buone condizioni. Si è rilevato un generale stato di abbandono nel bagno e antibagno dovuto allo scarso uso degli ambienti, con segni d'umidità sul soffitto (cfr. APPENDICE 2 – Foto n. 16). Nel vano principale le murature perimetrali presentano, in alcuni tratti, segni di umidità con polverizzazione della pittura e dell'intonaco. Anche nel soffitto è evidente qualche traccia di umidità così come in alcuni dei pilastri (cfr. APPENDICE 2 – Foto n. 17, 18, 19, 20, 21 e 22). Esistono inoltre delle servitù di passaggio per le colonne montanti dell'edificio costituite da condotte fissate al soffitto che attraversano il locale trasversalmente le cui mascherature in cartongesso risultano rovinare in qualche punto e da ripristinare (cfr. APPENDICE 2 – Foto n. 23 e 24). L'impianto elettrico è in disordine con qualche lampada non collegata e cavi a vista, i quadri elettrici sono da ripristinare. L'impianto idrico è funzionante.

**Superficie utile del locale:**

VANO PRINCIPALE	246,46	mq
ANTIBAGNO	5,08	mq
BAGNO	2,28	mq
<b>Tot.</b>	<b>253,82</b>	<b>mq</b>

Per quanto concerne i millesimi di pertinenza della proprietà condominiale della società esecutata, nonostante la più volte sollecitata richiesta dei dati (**ALLEGATO 24**) alla G.E.A.C. (Gestione e Amministrazione Condomini) di Riccardo Boi che amministra il condominio di via Ancona n. 28 di cui fa parte l'immobile, a tutt'oggi non è pervenuta alcuna comunicazione degli stessi.

Sulla base del rilievo effettuato, la superficie commerciale dell'immobile è ottenuta sommando alla superficie lorda dell'immobile (comprensiva di tramezzi interni e dei muri perimetrali esterni) e il 10% del cortile di pertinenza:



**Superficie commerciale del locale:**

SUPERFICIE LORDA	275,93 mq
CORTILE DI PERTINENZA (10% SU 49,85 MQ)	4,99 mq
<b>Tot.</b>	<b>280,92 mq</b>

Il vano pompe non entra in computo poiché è un vano tecnico.

**Quesito n.3 – Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.**

Nell'atto di pignoramento il bene è definito come:

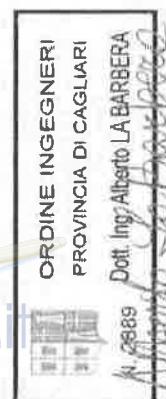
*un locale commerciale posto al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione di quattro piani fuori terra, con annessa area cortilizia retrostante, ubicato nel comune di Quartu Sant'Elena con accesso tramite rampa diramata dalla via Siena, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, mappale 109, sub. 14, Via Siena, p T/S, categoria C/2, classe 2, metri quadri 260, coerenze procedendo in corpo ad in contorno in senso orario: Via Ancona, proprietà ;  
Via Siena da cui ha accesso, proprietà ;, salvo altri.*

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento consente l'individuazione univoca del bene nonostante vi siano alcune difformità nei dati toponomastici e catastali. Il bene, infatti, trova accesso tramite rampa diramata dal cancello situato al civico n. 2 della via Siena e interna al cortile retrostante il fabbricato per civile abitazione a cui si accede invece dalla via Ancona.

I dati catastali indicati nel pignoramento, invece, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Come si evince dai certificati catastali, in data 28.11.2013 vi è stata la variazione catastale per allineamento delle mappe terreni e fabbricati, con conseguente variazione del numero di particella. Ad oggi dunque l'immobile è identificato al N.C.E.U. di Quartu S. Elena, al foglio 7, mappale 2753, sub. 14, Via Siena, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 260 mq (ALLEGATO 8).

**Quesito n.4 – Verifica della rispondenza dei dati catastali dell'immobile.**

L'ultima planimetria catastale dell'immobile risale al frazionamento del 1986 (cfr. Quesito n.1) in cui l'immobile è individuato al N.C.E.U di Quartu S. Elena al foglio 7, mappale 109, sub a.



Dal confronto di detta planimetria (**ALLEGATO 11**) e quella dello stato di fatto ottenuta da rilievo (cfr. APPENDICE 1) è evidente la difformità tra le altezze interne dichiarate al catasto e quelle misurate. Trattandosi però di un locale cat. C/2, tale difformità non incide sul calcolo della rendita e pertanto ai sensi della circolare dell'agenzia delle entrate n. 2/2010 prot. 36607 punto 3 lettera e), non è obbligatorio presentare una dichiarazione di variazione catastale.

Un'altra difformità riguarda la presenza del vano pompe nell'area esterna non dichiarato in catasto e realizzato senza titolo autorizzativo ma indicato (seppure in maniera poco chiara) nella pratica di condono in itinere. Tale difformità dovrà però essere regolarizzata come vano tecnico (cfr. Quesito n.5).

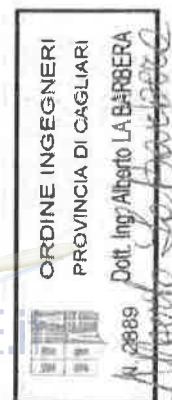
#### **Quesito n.5 – Accertamento della conformità urbanistica.**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Quartu Sant'Elena (**ALLEGATO 12**) l'area su cui sorge l'immobile oggetto dell'esecuzione, ricade nella sottozona B.3 che comprende un tessuto urbano ad alta densità con forti discontinuità tra case plurifamiliari e case unifamiliari basse.

Tutti gli interventi in quest'area devono richiamarsi alle tipologie e criteri stabiliti dalle norme tecniche di attuazione (**ALLEGATO 13**) e dal regolamento edilizio (**ALLEGATO 14**). In particolare le norme ammettono per questa sottozona la ricomposizione dei fronti esterni con trasferimento dei volumi in linea sul fronte strada e impongono un'altezza massima 17,00 m, con sviluppo sino a 6 piani incentivando forme di ristrutturazione dirette a trasferire volumi sul fronte al fine di liberare gli Interni dei cortili o che realizzino nuovi parcheggi, anche privati, nelle porzioni di edifici situate ai piani terra. Dall'esame del PUC si evince che non sono possibili ampliamenti volumetrici nell'area cortilizia del bene in oggetto.

#### **STORIA URBANISTICA DEL LOCALE**

Dalla documentazione acquisita presso gli archivi comunali di Quartu Sant'Elena è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento fa parte del fabbricato realizzato dalla società \_\_\_\_\_ con regolare licenza per esecuzione di lavori edili n. 65 del 25.01.1977 (**ALLEGATO 15**). L'edificio venne collaudato staticamente il 29.09.1977 (**ALLEGATO 18**) con collaudo n. 287/77 e, secondo quanto dichiarato nel certificato di nuova costruzione n. 133



**(ALLEGATO 17)**, rilasciato dal Comune di Quartu S. Elena in data 30.11.1978, i lavori terminarono in data 21.06.1978 in conformità al progetto approvato dalla commissione Igienico-edilizia nella seduta del 21.12.1976 **(ALLEGATO 16)**. Con dichiarazione del 02.03.1979, il fabbricato fu infine dichiarato abitabile dal Comune di Quartu S. Elena **(ALLEGATO 19)**. In realtà però, il fabbricato fu realizzato in maniera difforme al progetto approvato e pertanto successivamente all'atto di trasferimento giudiziale, il sig. \_\_\_\_\_ presentò istanza di condono edilizio.

#### DIFFORMITÀ RISCOstrate E CONDONO EDILIZIO

Confrontando lo stato di fatto dell'immobile ottenuto da rilievo (cfr. APPENDICE 1) e l'ultimo progetto approvato **(ALLEGATO 16)** si sono riscontrate le seguenti difformità:

##### 1. Differenze nella planimetria

- Differenze nelle misure planimetriche;
- Diversa ubicazione e dimensioni della rampa d'accesso;
- Diversa distribuzione dello spazio interno con presenza di antibagno e bagno non indicati in progetto;
- Presenza di un vano nel cortile esterno non indicato in progetto;

##### 2. Differenze nelle altezze

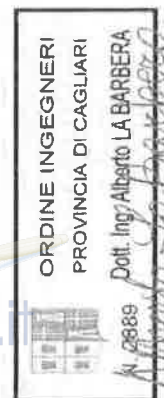
- Le altezze interne dichiarate in progetto sono superiori a quelle rilevate;

##### 3. Differenze di prospetto

- Diversa distribuzione degli infissi nelle due facciate;

Per sanare tali difformità, in data 16.03.2005, il sig. \_\_\_\_\_, quale rappresentante legale della società esecutata, presentava al Comune di Quartu S. Elena la domanda di condono edilizio prot. 8219 (reg. n. 7/3177).

In particolare, il progetto ad essa allegato specificava una variazione di destinazione d'uso del locale da cantina a commerciale con annesso deposito **(ALLEGATO 20 e 21)** in cui il vano tecnico esterno è rappresentato negli elaborati grafici allegati. Il Comune di Quartu S. Elena decideva di accogliere la domanda di sanatoria, previa trasmissione di integrazioni, con atto di concordanza del 22.10.2008, prot int. n. 669 e pagamento di € 14.145,69 a titolo di oblazione e € 5.370,33 quali oneri per il condono edilizio **(ALLEGATO 22)**. In data 08.03.2011, il Comune di Quartu S. Elena intimava, mediante



comunicazione prot. int. n.280, la società esecutata al pagamento degli importi suddetti entro il termine di 30 giorni trascorsi i quali si sarebbe provveduto alla riscossione coattiva (**ALLEGATO 23**). Tali oneri a tutt'oggi non risultano essere pagati.

Il sottoscritto C.T.U. pertanto, accertata la coerenza tra la planimetria allegata al progetto di condono (**ALLEGATO 21**) e quella dello stato di fatto, ottenuta da rilievo (cfr. APPENDICE 1), ha verificato i presupposti per il completamento della sanatoria aperta, possibile solo previa integrazione della pratica con la documentazione richiesta comprendente (**ALLEGATO 22**):

- La dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la data di ultimazione dei lavori;
- Visura e planimetria catastale dell'immobile;
- Una perizia giurata per opere superiori a 450 mc

Per la predisposizione di tale integrazione sarà necessario incaricare un tecnico abilitato, il cui compenso, a lordo delle spese può valutarsi in € 1420,00. A tale cifra è necessario sommare gli oneri di concessione (€ 14.145,69) e l'oblazione (€ 5.370,33) per un importo totale del condono in sanatoria di **€ 20.936,02**.

L'uso del locale commerciale così regolarizzato sarà subordinato a una nuova dichiarazione di agibilità per ottenere la quale sarà necessario provvedere all'esecuzione di alcune opere edili di regolarizzazione delle norme igienico – sanitarie e di sicurezza e delle difformità dalla richiesta di sanatoria:

- Demolizione del muro anteriore del vano pompe esterno ove posizionata la porta d'accesso e rimozione dell'impianto in disuso per adeguamento alle specifiche riportate negli elaborati grafici di condono;
- Rimozione dei sanitari con chiusura delle tubazioni e cambio di destinazione di bagno e antibagno in locale di sgombero.
- Realizzazione di un nuovo bagno e antibagno a servizio dello spazio commerciale nel rispetto delle norme igieniche;
- Rifacimento dell'impianto elettrico;
- Installazione di un impianto per l'areazione forzata a servizio della porzione di locale apribile al pubblico, di bagno e antibagno, per il rispetto dei requisiti aero-illuminanti;



L'importo di tali opere è stimabile in € 7000,00 a cui dovrà aggiungersi il compenso per un tecnico abilitato, da incaricarsi della redazione della pratica edilizia e la direzione dei lavori, variazione della destinazione d'uso del bagno e antibagno, aggiornamento catastale e dichiarazione di agibilità, valutabile al lordo delle spese in € 3200,00. Per un totale di € **10.200,00**. In definitiva, le spese per la regolarizzazione dell'immobile ammontano complessivamente a € **31.136,02**.

**Quesito n.6 – Possibilità di vendita in lotti.**

Il bene è unico e sarà venduto in unico lotto. Un eventuale frazionamento dell'immobile richiederebbe rilevanti opere di adeguamento necessarie a garantire l'autonomia funzionale delle parti risultando dunque complessa e non vantaggiosa.

**Quesito n.7 – Pignoramento pro quota e divisibilità.**

L'immobile è di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata, è pignorato per intero e risulta di fatto non comodamente divisibile. Un'eventuale divisione, infatti, implicherebbe rilevanti opere di adeguamento necessarie a garantire la dovuta autonomia funzionale delle parti.

**Quesito n.8 – Accertamento della legittimità della detenzione del bene.**

L'immobile, come accertato in fase di sopralluogo, risulta attualmente utilizzato dalla società \_\_\_\_\_ come deposito per lo stoccaggio materiali.

Il titolo legittimante il possesso del bene è il decreto di trasferimento di immobili **(ALLEGATO 2)** del 29.11.2004, repertorio n. 1182 emesso dal Giudice Dott.ssa Claudia Belelli e acquisito dal sottoscritto presso la cancelleria del Tribunale di Cagliari. L'atto ha data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento avvenuta il 31.07.2015.

Poiché l'immobile risulta libero e nella disponibilità della proprietà non si è ritenuto necessario fare le verifiche presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione o 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.

**Quesito n.9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale**



Non ricorre il caso.

**Quesito n.10 – Esistenza di eventuali vincoli sull'immobile.**

Sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Tuttavia, come dichiarato dal sig. ASTE GIUDIZIARIE.it esiste una servitù di passaggio per manutenzione dell'impianto idrico e la lettura dei contatori condominiali di cui si fa specifica menzione nell'art. 3 dell'atto ultraventennale (**ALLEGATO 1**).

**Quesito n.11 – Esistenza di eventuali diritti o gravami sul bene.**

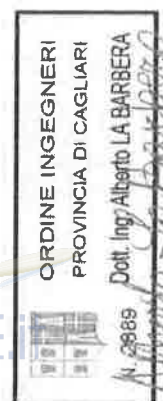
Sugli immobili non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici.

**Quesito n.12 – Stima al valore commerciale del bene.**

L'immobile oggetto di esecuzione è localizzato nel Comune di Quartu Sant'Elena, nella zona periferica che si affaccia verso il confine col Comune di Quartucciu dove il tessuto urbano, costituito essenzialmente da edifici pluripiano di natura residenziale, si interfaccia con l'area urbana dell'antica zona industriale. La via Siena in particolare funge da elemento di divisione e di collegamento di questa zona periferica con la via Brigata Sassari, dove si sviluppa una maggiore dotazione urbanistica di attrezzature e servizi.

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo, un metodo che fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di mercato degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Ciò premesso, attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è emerso che per l'ambito nel quale è compreso il fabbricato, con riferimento alla destinazione d'uso commerciale (destinazione d'uso del nostro immobile dopo aver portato a completamento il condono edilizio), i valori sono compresi fra un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1150,00 €/mq. Tali quotazioni sono riferite alla posizione commerciale "normale" (come definita dall'O.M.I.) dell'immobile ossia quella che maggiormente caratterizza il panorama immobiliare di tali tipologie di



locali. L'immobile in oggetto però è caratterizzato da una posizione commerciale inquadrabile tra il "normale" e lo "scadente" poiché, rispetto alla media dei locali di zona, ha una dislocazione periferica. Si ritiene allora che la quotazione massima di riferimento per l'immobile in stima non potrà superare gli 850 €/mq individuati dall'O.M.I.

Tale valore dovrà essere corretto con dei coefficienti che tengano conto delle caratteristiche dell'immobile rispetto a quelle peculiari dei locali commerciali in zona e riassunti nella tabella seguente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

#### Caratteristiche dell'immobile

- |  |              |
|--|--------------|
| 1) POSIZIONALI INTRINSECHE ( <i>dislocazione al piano seminterrato</i> )   | $c_p = 0,90$ |
| 2) VISIBILITÀ DALLA STRADA ( <i>vetrine, possibilità di esposizione...</i> )   | $c_v = 0,98$ |
| 3) DOTAZIONE IMPIANTISTICA ( <i>necessità di manutenzione degli impianti elettrico, idrico, areazione forzata, climatizzazione</i> ) | $c_i = 0,91$ |
| 4) STATO DI MANUTENZIONE ( <i>necessità di risanamento delle pareti e manutenzione degli infissi</i> )                               | $c_m = 0,95$ |

Il valore di mercato dell'immobile è allora ottenuto come:

$$c_p \times c_v \times c_i \times c_m \times 850\text{€/mq} = 0,90 \times 0,98 \times 0,91 \times 0,95 \times 850\text{€/mq} = 648,11\text{€/mq}$$

il più probabile valore di mercato del bene risulta pertanto **650,00 €/mq**. Ritenuto inoltre che l'immobile in oggetto non necessita di grossi interventi oltre quelli necessari alla sanatoria (cfr. Quesito n.5), il valore commerciale dell'immobile risulta:

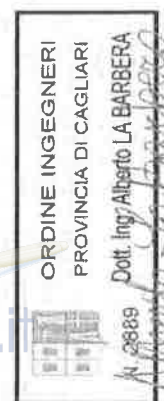
$$650\text{ €/mq} \times 280,92\text{ mq} = \text{€ } 182.598,00$$

Da tale importo dev'essere detratto il costo stimato per le spese di regolarizzazione sopra calcolato in € 31.136,02. Pertanto il valore residuo dell'immobile è pari a € 151.461,98 approssimabile a **€ 151.500,00**.

#### **Quesito n.13 – Spese di gestione e manutenzione dell'immobile nonché spese condominiali.**

Per quanto concerne l'aspetto condominiale, il sottoscritto C.T.U. ha fatto esplicita richiesta alla G.E.A.C. (Gestione e Amministrazione Condomini) di Riccardo Boi che amministra il condominio in via Ancona n.28 di cui fa parte l'immobile, riguardo i millesimi di pertinenza della proprietà nonché sulle spese

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



condominali non pagate della società esecutata negli ultimi due anni dalla data della perizia e nonostante i diversi solleciti (**ALLEGATO 24**) a tutt'oggi non è pervenuta alcuna comunicazione di tali dati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

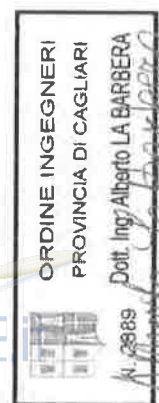
#### Quesito n.14 – Attestato di prestazione energetica.

L'immobile oggetto di pignoramento ha attualmente destinazione d'uso cantina. Non occorre pertanto la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'art.3 comma 3 della legge 192/2005 e ss.mm.ii.

#### ● Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Alberto La Barbera ha determinato quanto segue:

- Il bene oggetto dell'esecuzione è un locale scantinato, con futura destinazione commerciale a seguito di completamento di sanatoria edilizia, posto al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione di quattro piani fuori terra, con annessa area cortilizia, ubicato nel comune di Quartu Sant'Elena con accesso dalla via Siena n.2 tramite una rampa, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, mappale 2753, sub. 14, categoria C/2, classe 2.
- Vi è continuità storica nei passaggi di proprietà e nelle variazioni catastali avvenute nell'ultimo ventennio;
- L'immobile non è conforme al progetto approvato e alla concessione edilizia n° 65 del 25.01.1977. Gli abusi potranno essere sanati completando la pratica di condono edilizio con domanda del 16.03.2005, presentando una nuova dichiarazione di agibilità e il conseguente aggiornamento catastale con un costo di complessivo di **€ 31.136,02**.
- L'immobile oggetto dell'esecuzione è privo di qualunque tipo di vincolo e, alla data del sopralluogo, occupato lecitamente dall'esecutato;
- Il bene è unico e non può essere venduto per lotti né diviso senza l'esecuzione di rilevanti opere di adeguamento;
- Il bene ha un valore di mercato di **€ 151.500,00 (euro centocinquantuno milacinquecento/00)**.
- Non è stato possibile definire le quote millesimali dell'immobile né le spese fisse di gestione, manutenzione né le eventuali spese condominiali non pagate della società esecutata negli ultimi due anni dalla data della perizia, poiché nonostante la più volte sollecitata richiesta dei dati alla G.E.A.C. (Gestione e



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



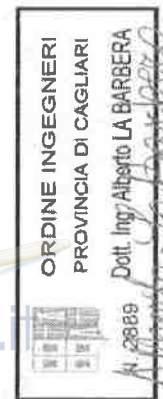
Amministrazione Condomini) di Riccardo Boi che amministra il condominio di cui fa parte l'immobile, alla data di chiusura della presente non è pervenuta alcuna comunicazione degli stessi.

--- ○ ---

Avendo il sottoscritto assolto il mandato, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta di 18 facciate, oltre a 116 fogli di allegati e appendici, sottoponendo all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

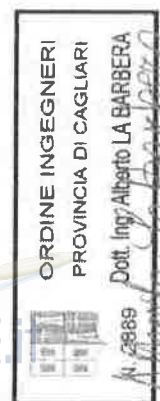
Cagliari, il 06/09/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



## ●Allegati

1. Copia dell'atto di ultraventennale dell'immobile;
2. Copia del decreto di trasferimento dell'immobile;
3. Dichiarazione di nuova costituzione di U.I.U. (N.C.E.U. Q.S.E. Fg. 7, map.109 sub. 13);
4. Denuncia di variazione per frazionamento (N.C.E.U. Q.S.E. Fg. 7, map.109 sub. 13);
5. Ispezione ipotecaria dell'immobile (N.C.E.U. Q.S.E. Fg. 7, map.109/A);
6. Ispezione ipotecaria dell'immobile (N.C.T. Q.S.E. Fg. 7 map. 109/A);
7. Ispezione ipotecaria dell'immobile (N.C.E.U. Q.S.E. Fg. 7, map.109, sub. 14);
8. Visura storica catastale N.C.E.U. Q.S.E. Fg. 7, map. 2753, sub. 14;
9. Visura storica catastale N.C.T. Q.S.E. Fg. 7, map. 2753;
10. Estratto di mappa catastale N.C.T. Q.S.E. Fg. 7, map. 2753;
11. Planimetria catastale N.C.E.U. Q.S.E. Fg. 7, map. 2753, sub. 14;
12. Stralcio del P.U.C. di Quartu S.Elena;
13. Stralcio Norme tecniche di attuazione del PUC di Quartu S.Elena;
14. Stralcio regolamento edilizio del PUC di Quartu S.Elena;
15. Licenza per esecuzione lavori edili n.65/1977;
16. Progetto approvato allegato alla licenza n.65/1977;
17. Certificato di nuova costruzione n.133/1978;
18. Collaudo statico n.287/1977;
19. Dichiarazione di abitabilità del fabbricato;
20. Condonò edilizio: perizia su idoneità igienica funzionale-statica;
21. Progetto di condono in sanatoria del locale;
22. Atto di concordanza al rilascio della concessione in sanatoria prot. int. 669/2008;
23. Comunicazione ai sensi degli artt.7/8 della legge n.241 del 07/08/1990;
24. Corrispondenza con la società G.E.A.C. che amministra il condominio;



● **Appendici**

1. Planimetria di rilievo dell'immobile;
2. Documentazione fotografica;
3. Verbale di sopralluogo n.1 del 08.03.2017;
4. Verbale di sopralluogo n.2 del 16.03.2017;

