

TRIBUNALE DI CAGLIARI  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.E.G. n. 372/2016

promossa

BANCO DI SARDEGNA S.p.A. Viale Bonaria n. 33 – Cagliari (sede centrale)

*Contro*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E

1. procedente intervenuto BANCO di SARDEGNA S.p.A  
(con ricorso per intervento del 23/05/2017).

**Solo contro**

Giudice Dott.ssa *Silvia COCCO*

*sostituita della Dott.ssa Lorena TRAVERSA*

data di assunzione dell'incarico: 11 Marzo 2021

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

*Immobili:*

*Comune di GUASILA - via G. Carducci n. 6*

*immobile Locale Commerciale; coordinate catastali: catasto NCEU-  
Foglio 28 - mappale 662 - piano Terra - cat. C/1 - classe 4 - consistenza 319mq*

*Terreno pascolo; coordinate catastali: catasto NCEU -  
Foglio 28; mappale 341; superficie 335mq - classe 1;*

**II CTU**

**Ing. Manuela CORRIAS**



*Manuela Corrias*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta Ing. Manuela Corrias, residente a Cagliari (CA), con studio professionale in Cagliari (CA) via Paruta n. 03, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3893 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Cagliari, riceveva incarico dal Giudice Esecutore Dott.ssa SILVIA COCCO e successivamente sostituito dalla Dott.ssa LORENA TRAVERSO, di esprimere consulenza tecnica onde valutare e stimare i beni pignorati.

In data 11/03/2021 la sottoscritta prestava il giuramento on line e gli venivano assegnati i 15 quesiti da risolvere.

L'Ill. mo Sig. G.E. fissava la prima udienza il 05/10/2021, per tale data la sottoscritta CTU si è presentata all'udienza credendo di dover avere l'incarico con il vecchio sistema, perché non era a conoscenza delle nuove procedure di prestare il giuramento on line. Il G.E. dott.ssa Silvia Cocco ha rinviato l'udienza direttamente al 28 Aprile 2022 rinviata dalla Dott.ssa Traverso Lorena al 10 Giugno 2022.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI E DEL MANDATO

La sottoscritta CTU ha dato inizio alla prima operazione peritale il 07 Aprile 2022, data in cui è stato fatto il sopralluogo dell'immobile sito in Comune di Guasila in via G. Carducci n. 06 costituito da locale commerciale ed area parcheggio. Il sopralluogo è stato possibile svolgerlo in assoluta tranquillità e sicurezza, le operazioni peritali sono iniziate alle 11.30 e terminate alle 13.30.

In data 11 Aprile 2022 si è recata presso il Comune di Guasila previo appuntamento, con il tecnico del settore dell'edilizia privata, per svolgere l'accesso agli atti ed il contestuale ritiro delle copie cartacee dell'immobile.

Per le operazioni catastali il Giudice, Dott.ssa Lorena Traverso, in data 10/06/2022 ha approvato l'incarico del coauditore, Geom Franco Bacchiddu, per eseguire il tipo mappale dell'area parcheggio in quanto risulta accatastata come un terreno a pascolo.

In data 21 Giugno 2022 è stato fatto il rilievo topografico presso l'area in via G. Carducci in Comune di Guasila.

In totale per tutto il lavoro sono stati necessari n. 3 viaggi di andata e ritorno ciascuno.

Il decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari (r.a.c.l. 8253/11) n. 2431/11 del 03/11/2011, ed è stato dichiarato definitivamente esecutivo con decreto del Tribunale di Cagliari del 21.05.2014. Il pignoramento riguarda n. 2 immobili, come sopra descritto, successivamente in questo stesso decreto ha fatto ricorso per intervento un precedente, quale:

- Il BANCO DI SARDEGNA in forza del ricorso per intervento del 23/05/2017, contro il solo

Sulla scorta, degli accertamenti effettuati in loco, delle indagini e controlli presso i competenti uffici, assunte informazioni e compiute tutte le necessarie indagini, lo scrivente è così in grado di procedere all'espletamento dell'incarico riferendo quanto in appresso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**QUESITO N. 1**

E' stata spedita, via email, informativa al debitore, così come predisposta dalla Cancelleria delle Escuzioni immobiliari.

**QUESITO N. 2****ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Ispezione per Immobile sia della particella 662 che della particella 341 di proprietà di Zara Antonina e dei figli dal 1970 a tutto il 2022.

1. ISCRIZIONE CONTRO del 04 giugno 2002, Registro particolare n. 2594, Registro Generale 27255, **ipoteca volontaria** del 02 maggio 2002, Rep. n. 118213, Pubblico Ufficiale: Dott. Dolia Enrico.

Unità negoziale n. 1:

Comune di Guasila, catasto fabbricati, foglio 28, particella 662, natura C1- Negozi e Botteghe, consistenza 353 mq, via Carducci n. 03;

Unità negoziale n. 2:

Comune di Guasila, catasto terreni, foglio 28, particella 341, consistenza 335mq - via Carducci angolo via d'Itria;

**Soggetti a favore:**

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 1/1 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 1/1;

**Soggetti contro:**

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 3/9; □

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 2/9 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 1/3;

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 2/9 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 1/3;

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 2/9 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 1/3;

1.bis ANNOTAZIONE del 20 febbraio 2007 relativa alla nota di iscrizione di registro particolare n. 2594 del 04 giugno 2002, Registro particolare n. 7045, **Cancellazione totale.**

2. ISCRIZIONE CONTRO del 14 dicembre 2006, Registro particolare n. 9058, Registro generale 51450, **ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13 dicembre 2006, Rep. n. 38473/10872, Pubblico Ufficiale: Dott. Luciano Alberto.

Unità negoziale n. 1:

Comune di Guasila, catasto fabbricati, foglio 28, particella 662, natura C1- Negozi e Botteghe, consistenza 319 m2, via Carducci n. 03;

Unità negoziale n. 2:

Comune di Guasila, catasto terreni, foglio 28, particella 341, consistenza 335mq, via Carducci angolo via d'Itria;

**Soggetti a favore**

BANCO DI SARDEGNA SPA, sede Cagliari, C.F. 01564560900 - unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 1/1 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 1/1;

**Soggetti contro:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 3/9;



- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 2/9 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 1/3;

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 2/9 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 1/3;

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 2/9 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 1/3;

3. ISCRIZIONE CONTRO del 25 maggio 2010, Registro particolare n. 4790, Registro generale 17907, **Ipoteca legale**, Rep. n. 3948/2010, Pubblico Ufficiale: EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. CAGLIARI - Sede di Sassari.

Unità negoziale n. 1:

Comune di Guasila, catasto terreni, foglio 28, particella 341, consistenza 335mq - via Carducci angolo via d'Itria.

**Soggetti a favore:**

EQUITALIA SPA, sede Sassari, C.F. 01667270928 - unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 1/3;

**Soggetti contro:**

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 1/3;

4. ISCRIZIONE CONTRO del 13 febbraio 2012, Registro particolare n. 375, Registro generale 4092, **Ipoteca giudiziale** - Decreto ingiuntivo, Rep. n. 3292, Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE CIVILE - Sede di Cagliari.

Unità negoziale n. 1:

Comune di Guasila, catasto terreni, foglio 28, particella 341, consistenza 335mq - via Carducci angolo via d'Itria;

Unità negoziale n. 2:

- Comune di Guasila, catasto fabbricati, foglio 28, particella 387, subalterno 1, natura C1-Negozi e Botteghe, consistenza 16 m2, via Carducci n. 1;

- Comune di Guasila, catasto fabbricati, foglio 28, particella 387, subalterno 2, natura A2-Abitazione, consistenza 6,5 vani, via Carducci n. 5;

- Comune di Guasila, catasto fabbricati, foglio 28, particella 387, subalterno 3, natura C2-Magazzino e locali deposito, consistenza 24 m2, via Carducci n.1 Unità negoziale n. 3:

- Comune di Guasila, catasto fabbricati, foglio 28, particella 662, natura C1- Negozi e Botteghe, consistenza 319 m2, via Carducci n. 3;

**Soggetti a favore:**

UNICREDIT SPA, sede Roma, C.F. 00348170101 - unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 1/1 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 1/1 - unità negoziale n. 3 diritto di proprietà quota 1/1;

**Soggetti contro:**

- unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 3/9 - unità negoziale n. 3 diritto di proprietà quota 3/9;

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 1/3 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 2/9 - unità negoziale n. 3 diritto di proprietà quota 2/9;

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 1/3 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 2/9 - unità negoziale n. 3 diritto di proprietà quota 2/9;

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 1/3 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 2/9 - unità negoziale n. 3 diritto di proprietà quota 2/9.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16 febbraio 2012, Registro particolare n. 13, Registro generale 4481, **Atto esecutivo cautelare** – Verbale di pignoramento immobili, Rep. n. 7392/2011 del 19 gennaio 2012, Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUIZIARIO - Sede di Cagliari.

Unità negoziale n. 1:

Comune di Guasila, catasto fabbricati, foglio 28, particella 662, natura C1- Negozi e Botteghe, via Carducci n. 3;

Unità negoziale n. 2:

Comune di Guasila, catasto terreni, foglio 28, particella 341, via Carducci angolo via d'Itria;

**Soggetti a favore:**

BANCO DI SARDEGNA SPA, sede Cagliari, C.F. 01564560900 – unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 1/1 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 1/1;

**Soggetti contro:**

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 3/9; □

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 2/9 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 1/3;

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 2/9 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 1/3;

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 2/9 - unità negoziale n. 2 diritto di proprietà quota 1/3;

**ISCRIZIONE E TRASCRIZIONE A FAVORE (beni immobili)**

**1) Locale Commerciale**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03 dicembre 1973 - Registro Particolare n. 18890, Registro Generale 21930, **Compravendita** del 08 novembre 1973, Racc. n. 2250, Pubblico Ufficiale: Dott. Roberto Vacca.

Unità negoziale:

Comune di Guasila, catasto fabbricati, foglio 28, particella 65, via Carducci;

**Soggetti a favore:**

diritto

di proprietà quota 1/1;

**Soggetti contro:**

- diritto di proprietà quota

1/1;

2. TRASCRIZIONE A FAVORE non individuata presso la Conservatoria della Provincia di Cagliari come risulta dalla voltura catastale n. 10900/1984, **Denuncia nei passaggi per causa di morte** del 27 dicembre 1983, Registrata a Cagliari al n. 785 del 16 marzo 1984.

Unità negoziale:

Comune di Guasila, catasto fabbricati, foglio 28, particella 651, via Carducci;

**Soggetti a favore:**

- unità negoziale n. 1 diritto di proprietà quota 3/9;

- diritto di proprietà quota 2/9;

- diritto di proprietà quota 2/9; □

diritto di proprietà quota 2/9;

**Soggetti contro:**

- diritto

di proprietà quota 1/3, Particella 662.

**2) Terreno**

3. TRASCRIZIONE A FAVORE (ex proprietario) del 16 febbraio 1972, registro particolare n. 2589, Registro generale 3166, **Atto di compravendita** del 12 gennaio 1972, Rep. n. 31884, Pubblico Ufficiale: Dott. Arturo Saba.

Unità negoziale:

Comune di Guasila, catasto terreni, foglio 28, particella 341 (ex 64b), consistenza 335 m2, via Carducci angolo via d'Istria;

**Soggetti a favore:**

- diritto di proprietà quota 1/1;

**Soggetti contro:**

1/1;

- diritto di proprietà quota

4. TRASCRIZIONE A FAVORE (acquistata dai F.lli PITZIANI) del 16 luglio 1994, registro particolare n. 9977, Registro Generale 15044, **Atto di compravendita** del 13 luglio 1994, Rep. n. 12904, Pubblico Ufficiale: Dott. Luciano Alberto.

Unità negoziale:

Comune di Guasila, catasto terreni, foglio 28, particella 341, consistenza 335mq - via Carducci angolo via d'Istria;

**Soggetti a favore:**

- diritto di proprietà quota 1/3;

- diritto di proprietà quota 1/3;

diritto di proprietà quota 1/3;

**Soggetti contro:**

- diritto di proprietà quota 1/1.

Indagine ultravventennio

L'indagine relativa all'acquisizione dell'atto di provenienza ultravventennale (vedi Allegato di perizia), effettuato dalla sottoscritta al Registro immobiliare di Cagliari, ha reso noto che quota 3/9 (solo Locale commerciale), quota 2/9

locale + 1/3 terreno, quota 2/9 locale + 1/3 terreno,

quota 2/9 locale + 1/3 terreno; sono gli unici proprietari dei beni pignorati per la quota indicata, non sono quindi in atto altri passaggi di proprietà, contratti di locazione o altri atti opponibili alla procedura esecutiva.

Si fa presente che del terreno ovvero l'area urbana, sono proprietari

Acquisizione Documenti terreno mappale 341

Per quanto riguarda il l'immobile relativo al foglio 28 mappale 341 di fatto è accatastato come terreno a pascolo. La sottoscritta ha ritenuto opportuno considerare il Certificato Destinazione Urbanistica (CDU), lo stesso che è stato allegato alla concessione in sanatoria n.46/2000, ed inoltre ho allegato il report di UrbisMap che rappresenta lo stesso contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) ma non è firmato dal Comune. Il consulente del Comune ha dichiarato che il contenuto del certificato urbanistico è rimasto ad oggi, immutato rispetto all'anno 2000, in quanto la zonizzazione del PUC non è cambiata.

Nel 1994 la zona urbanistica in cui ricadono sia il terreno che il locale è divenuta una zona B di completamento quindi nel tempo il mappale 341 è divenuto area urbana. Inoltre risulta

dal progetto in concessione essere un unico lotto dato dalla somma dei due mappali 662 + mappale 341 entrambi aree urbane, i calcoli volumetrici della concessione edilizia tengono conto del mappale 341 per cui sia il locale che il parcheggio sono stati progettati e conteggiati come appartenenti ad un unico lotto.

E' stato per questo sistemata la situazione catastale ed il mappale 341 è stato portato all'urbano prima come fabbricato F/6 e successivamente con una Docfa come area parcheggio scoperta C/6. Per la descrizione vedi QUESITO N. 5.

Acquisizione certificati di nascita e dello stato civile degli esecutati

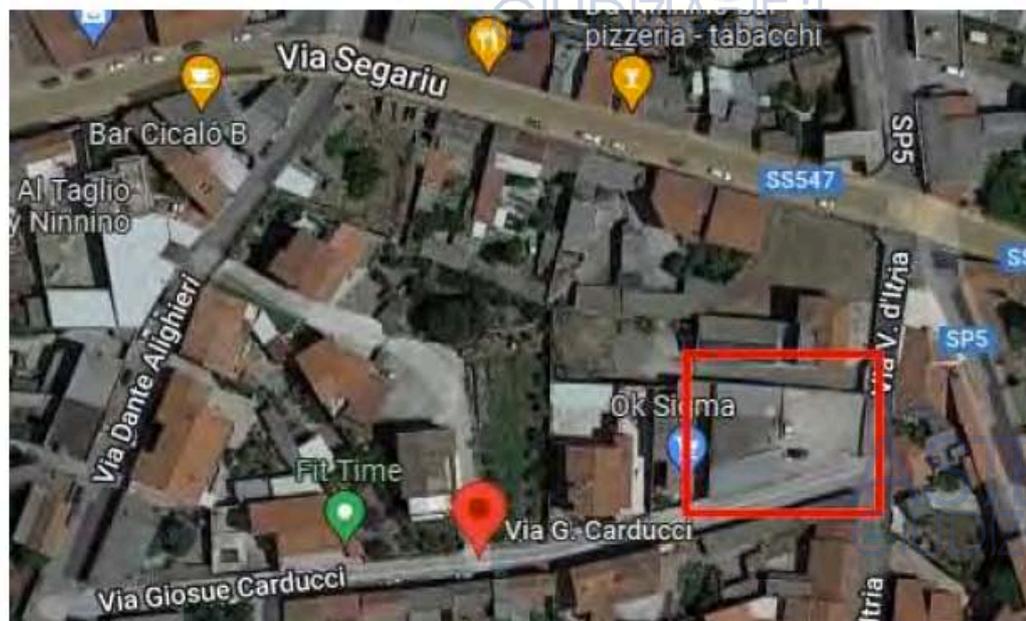
E' stato acquisito il certificato di stato civile di tutti gli esecutati, da cui risulta:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sono stati sposati in separazione di beni come da certificato di matrimonio allegato. Attualmente è stata omologata la separazione consensuale, con provvedimento del Tribunale di Cagliari n. 6388/2012 in data 22/03/2013.

### QUESITO N. 3

Gli immobili oggetto del pignoramento sono adiacenti tra loro e sono siti nel Comune di Guasila (CA) nella "Zona B di Completamento" del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale); Il locale commerciale è in via Giosuè Carducci n. 06- piano terra, l'area parcheggio è ad esso adiacente nella via G. Carducci che fa angolo con via Vergine d'Itria, come si evince dalla foto nel riquadro rosso.



Gli immobili sono entrambi situati al piano terra. Essi consistono in un locale commerciale che era adibito a supermercato della catena OK SIGMA e da un'area adiacente destinata a parcheggi scoperti. L'immobile è in uno stato buono, tranne per una parte in cui il soffitto è completamente da risanare in quanto presenta grosse infiltrazioni d'acqua dal tetto. Gli impianti elettrici e di condizionamento sono totalmente dismessi anche se ci sono ancora

le predisposizioni, in ogni caso sarebbero tutti da rifare a norma. Sono presenti le serrande di chiusura tipiche dei locali commerciali con accesso tutte sulla via Carducci. Le rifiniture di intonaco, tinteggiature, sono da ripristinare perché il locale è chiuso ed inattivo dal 2012.

Al locale è annesso il bagno con anti-bagno anche questo in buono stato rivestito con piastrelle e corredato dei sanitari. Adiacente al locale è presente l'area parcheggio, con ingresso libero ed aperto da via Carducci.

#### *Dati Catastali aggiornati*

Il locale commerciale con annessa area parcheggio sito in Comune di Guasila (CA) in via Giosuè Carducci n. 06, hanno le seguenti coordinate catastali:

- Locale commerciale:  
foglio 28 – mappale 662 – consistenza 320mq – classe 4 – Cat. D/8;
- Terreno a pascolo  
Foglio 28 – mappale 341 – consistenza 330mq – classe 1.

I dati catastali del locale commerciale e dell'area parcheggio sono conformi a quanto documentato in atti. Ma i documenti dell'accatastamento presenti in atti non sono conformi al progetto in sanatoria approvato al Comune di Guasila n. 46/2000 in data 02/11/2000. E' stato quindi necessario aggiornare tutta la documentazione catastale e per questo si veda la descrizione al QUESITO N. 5. Si fa presente che il progetto approvato è conforme allo stato reale dalla sottoscritta rilevato in data del sopralluogo 21/06/2022.

#### DESCRIZIONE IMMOBILI E CALCOLO SUPERFICIE

##### *Locale commerciale ed area parcheggio:*

Superficie commerciale (al lordo del sedime muri)

| SUPERFICIE PIANI   | MQ           |
|--|--------------|
| SUP. LORDA LOCALE COMMERCIALE P.T.<br>(unico piano, compresa zona bagno) | 355.00       |
| SUP. LORDA AREA PARCHEGGIO   | 330.00       |
| <b>TOTALE SUP. LORDA</b>   | <b>685mq</b> |

Area parcheggio adiacente al locale commerciale con ingresso libero con i posti macchina all'aperto è valutata con fattore di riduzione del 20% della superficie lorda.

| SUPERFICIE UTILE LOCALE COMMERCIALE                   | MQ            |
|---|---------------|
| SUP. UTILE LOCALE COMMERCIALE                         | 320.00        |
| SUP. ANTI BAGNO + BAGNO                               | 4.07          |
| <b>TOTALE SUP. UTILE</b>                              | <b>324.07</b> |
| SUPERFICIE NON RESIDENZIALE<br>(SNR)                  | MQ            |
| SUP. AREA PARCHEGGI (adiacente al Locale) Piano terra | 330.00        |
| <b>TOTALE SNR</b>                                     | <b>330.00</b> |

Determiniamo la consistenza del locale commerciale, utilizzando i fattori di riduzione delle superfici.

Il locale non ha nessuna riduzione in quanto è al Piano terra non ha neppure coefficienti di merito in quanto è situato in una via centrale del Comune di Guasila. I parcheggi non hanno fattore di merito, ma hanno fattore di incidenza del 20% in quanto sono su area scoperta.

Calcoliamo il valore di riduzione della superficie destinata a parcheggi:

Superficie parcheggi = (20%) di 330mq = 66.00mq

Da cui si ottiene  $330\text{mq} - 66.00\text{mq} = 264.00\text{mq}$

| SUPERFICIE RIDOTTA PARCHEGGI<br>(PIANO TERRA)  | MQ            |
|--|---------------|
| SUP. PARCHEGGI (piano terra)<br>(fattore riduzione 20%) = $330\text{mq} \times 20\%$ | 264.00        |
| <b>TOTALE SUP. RIDOTTA</b>   | <b>264.00</b> |

Riportiamo il totale della superficie commerciale data dalla somma del LOCALE COMMERCIALE e dell'AREA PARCHEGGI:

LOCALE COMMERCIALE e PARCHEGGI

Totale sup.commerciale (lorda) =  $355.00\text{mq} + 264.00\text{mq} = 619.00\text{mq}$

*Caratteristiche ESTERNE del locale commerciale ed area parcheggi*



*Foto Ingressi principali - Locale Commerciale - via G. Carducci n. 06*

L'immobile oggetto della perizia è costituito da un locale commerciale, adibito a supermercato della catena *OK SIGMA*, che si sviluppa solo al piano terra, adiacente ad esso c'è l'area parcheggi, posta nella via G. Carducci ad angolo con la via V. D' Itria. Gli ingressi del supermercato sono rivolti tutti lungo la via G. Carducci, precisamente vi è la serranda grande carrabile di dimensioni  $3.40 \times 2.20$ , per i mezzi di trasporto delle merci e n. 04 serrande a forma di arco di dimensioni  $1.20 \times 2.20$ , di cui la prima e l'ultima sono gli ingressi pedonali per il pubblico.

Lo stato della struttura esternamente è buono, i muri perimetrali non hanno lesioni e anche il rivestimento in pietra posato per un'altezza di 1.80m, non ha particolari deformazioni. Anche la veletta sopra gli ingressi è in buono stato.

Il solaio di copertura è realizzato con pignate e travetti prefabbricati e il tetto di copertura è costituito per una parte piana in laterocemento con  $h=3.60m$  rivestito in lastre di fibrocemento l'altra parte ha una pendenza con altezza al colmo di 4.92 ed è coperto anche essa da lastre in fibrocemento. Vedi figura sottostante.

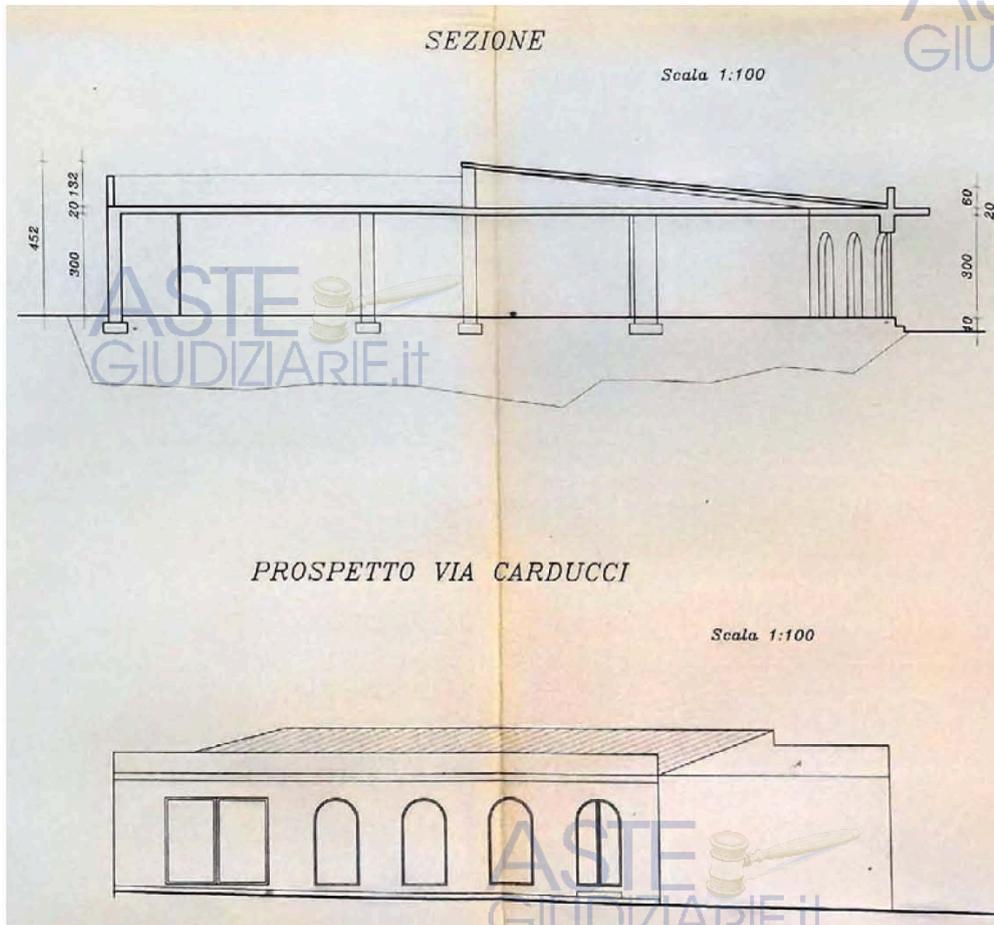


Foto della Tavola di progetto approvato concessione n. 46/2000 del 02/11/2000

Nel punto di incontro tra la parte piana del solaio e quella in pendenza è stata realizzata la canaletta per lo scolo dell'acqua, la quale è convogliata in un pluviale posto a metà del muro di confine con l'area parcheggio. In questo punto le lastre di fibrocemento presentano varie lesioni e spaccature tanto da far penetrare l'acqua piovana e causare infiltrazioni estese del solaio. La zona del soffitto completamente ammalorata ha una superficie di 98.60mq ed è posta nella parte in fondo al locale, dalla terza fila di pilastri sino alla fine della sala.



Foto area parcheggio adiacente al locale commerciale



Foto con muretto perimetrale  $h=90cm$

L'area parcheggi, come si vede dalle foto, è un'area senza che vi siano segnate le zone di manovra ed i posti auto. La pavimentazione è un battuto di cemento in alcune parti rovinato. Intorno al perimetro dell'area ci sono i muri perimetrali in pietra di cui quello ad angolo con la via d'Itria è alto 90cm. L'ingresso avviene solo dalla via Carducci in maniera libera ed agevole.

#### Caratteristiche INTERNE del locale commerciale

La parte interna del locale commerciale si sviluppa tutta in una grande stanza di superficie utile pari a 320mq con un bagno ed un anti-bagno di superficie utile 4,00mq, questi sono situati in fondo alla sala.

L'immobile è inativo oramai dal 2012 ed è da allora rimasto chiuso.

Lo stato dei muri è buono, tranne una parte sempre a fondo sala in cui il soffitto presenta gravi infiltrazioni d'acqua dal tetto, proprio nella parte della copertura in lastre di fibrocemento. Questa parte è racchiudibile in un'area di 98.60mq escluso il bagno, che parte dalla terza fila di pilastri sino a fondo muro, qui anche le pareti laterali dei muri, in alcune parti, sono impregnate di umidità di risalita. La parete maggiormente impregnata è quella del muro che confina con l'area parcheggio, questa muratura è in pietra ed alla base manca l'impermeabilizzazione per cui vi è un ingresso dell'acqua piovana, (vedi foto sopra).

Le pareti in tutte le altre parti sono tinteggiate di colore chiaro, la pavimentazione è in mattonelle chiare in gres ceramico lavabili sia nella sala che nei bagni. Il bagno e l'antibagno sono rivestiti in piastrelle sino all'altezza di 1.60m del muro ed anche il pavimento è in gres ceramico, il bagno è dotato di tutti i sanitari quali lavabo, doccia, bidet.

#### Impianto elettrico

L'impianto elettrico è totalmente dismesso ci sono i corrugati per il passaggio dei fili con i fili elettrici dentro e i collegamenti alle lampade ed i collegamenti alle scatole di derivazione che sono a loro volta collegate agli interruttori. Questo passaggio di corrugati non sono sotto traccia, ma sono posizionati nel soffitto per collegarsi all'unico quadro elettrico esistente posto vicino alla parete d'ingresso del locale. Gli interruttori sono tutti scollegati.

#### L'impianto di condizionamento

L'impianto di condizionamento è totalmente dismesso. Era costituito da n. 4 pompe di calore i cui motori grandi erano posti sopra il tetto in un vano apposito dalla parte della copertura in fibrocemento. All'interno del locale a fianco alla serranda grande d'ingresso è situato il quadro elettrico delle pompe di calore collegato con un tubo zincato al tetto dove si collega a sua volta al motore compressore.

#### Impianto idrico-fognario

L'impianto fognario è collegato con il wc e quello idrico con il lavandino del bagno attraversano entrambi in direzione parallela tutta la sala e sbucano in via Carducci nei tombini comunali, quello idrico in quello delle acque bianche e l'altro nelle acque nere.

#### Analisi strutturale del fabbricato

Dal punto di vista strutturale l'immobile è costituito da una struttura portante realizzata con laterizi 15x25x30, uno spessore intermedio di 4 cm di poliuretano espanso e l'altra muratura di laterizi 8x15x30 da costituire una sorta di muro a sandwich che assicura una buona tenuta termica. Le travi poggiano su tre file di pilastri la prima fila ha pilastri da 40x70cm, la seconda 40x40cm e la terza 40x40cm tutti sfalzati tra loro. Il solaio è realizzato in laterocemento con pignate e tralucci prefabbricati, una parte del solaio, verso il fondo sala, ha la copertura in lastre di fibrocemento. Questa parte è piana e si è ricavato un locale per l'alloggiamento delle pompe di calore.

Quanto sopra descritto è meglio identificato nel documento fotografico allegato.



**VALUTAZIONE OPERE EDILI PER RISANAMENTO PARTI DEGRADATE**

Supponendo la predisposizione del locale ad essere usato come supermercato, di seguito si riporta una valutazione a corpo delle opere da realizzare, distinta per zona, precisamente:

- risanamento del soffitto SOLO nella zona con copertura in lastre di fibrocemento;
- risanamento pareti murarie lato confine con area parcheggi e le altre;
- risanamento del bagno ed anti-bagno;
- realizzazione nuovo impianto elettrico industriale a norma.


Zona soffitto area di 98,60mq in fondo alla sala

Demolizione intonaco ammalorato

Spazzolatura ferri di armatura

Passivante ferro

malta tixotropica fibrorinforzata antiritiro

rete porta intonaco

intonaco con malta di cemento

Tinteggiatura colore bianco traspirante

Eventuali iniezioni in **resina idroreattiva e idroespansiva**, iniettata a pressione, per colmare le fessure, crepe, vuoti del laterocemento attraverso cui è passata l'acqua.

**TOTALE € 12.000**Zona muratura laterale nell'area di 98,60mq

Demolizione intonaco ammalorato

Spazzolatura muri con muffe ed impurità

Prodotto anti-muffa

Fondo fissativo

Tinteggiatura lavabile colore chiaro due mani

**TOTALE a corpo € 6.000**Zona bagno ed anti-bagno

Demolizione intonaco ammalorato

Spazzolatura muri con muffe ed impurità

Prodotto anti-muffa

Fondo fissativo

Tinteggiatura lavabile colore chiaro due mani

Eventuale nuovo rivestimento con piastrelle

Accessori per servizi igienici lavabo, wc, doccia

**TOTALE a corpo € 3.000**Impianto elettrico nuovo da realizzare

Quadri elettrici minimo n. 2 (posizionati in due zone)

Quadro generale per il controllo dei quadri di zona

Avant-quadro per contenere l'interruttore del quadro generale e lo sgancio

Impianto di forza motrice

Impianto di terra

Prese industriali di tipo IEC da 16A

Prese di tipo civile monofase

Quadretti di controllo delle prese

Controsoffitto per lampade ad incasso e corpi illuminanti

Lampade ad incasso di tipo fluorescenti da 18Watt e da 36Watt

Canalizzazioni per contenere i cavi che portano l'elettricità dai quadri di zona al quadro generale

Cavi elettrici di tipo FG7(O)R che passano nei corrugati già presenti nelle murature

**TOTALE a corpo € 14.000**



Il danno TOTALE ammonta alla sommatoria di:

**€ 12.000 + € 6.000 + € 3.000 + € 14.000= € 35.000**

questo costo costituirà il deprezzamento che andrà sottratto al valore della valutazione immobiliare.

#### QUESITO N. 4

L'immobile pignorato è anche nella realtà conforme a quanto descritto nell'atto di pignoramento solo che rispetto al 2016 la numerazione delle vie è cambiata e l'immobile risulta in Giosuè Carducci n. 06. Inoltre sebbene le coordinate catastali della parte dei parcheggi identificata con mappale 341 siano corrette, è cambiata la destinazione d'uso del terreno che è passato all'urbano appunto come area urbana di completamento della zona B del PUC, anziché essere un terreno a pascolo come la documentazione in atti lo individua.

Per la regolarizzazione catastale si veda il QUESITO N. 5

Questa difformità consente comunque di individuare perfettamente il bene.

#### QUESITO N. 5

Il nodo centrale di questa perizia sta nella sistemazione e regolarizzazione di tutta la parte catastale.

Per procedere all'accertamento della rispondenza tra progetto, concessione approvata e stato reale, la scrivente effettuava ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guasila ed al Catasto per verificare tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile.

Dalla disamina dei documenti tecnici riguardanti le concessioni edilizie, e dei progetti approvati si è potuto riscontrare che l'ultimo progetto approvato è un accertamento di conformità con concessione edilizia n. 46/2000 datato 02/11/2000, il quale riporta che gli immobili, locale commerciale e terreno adiacente, sono identici allo stato reale come dalla sottoscritta rilevato il 07 Aprile 2022 in sede di sopralluogo, invece sono differenti i documenti catastali rispetto allo stato concesso.

Il lotto su cui risiede il locale commerciale è un unico lotto dato dalla somma dei due mappali il 341+ 662, ed entrambi questi mappali sono aree urbane perché ricadono all'interno del PUC in zona B di completamento dal 1994. Questa situazione è risultata dal Certificato di Destinazione Urbanistica CDU, che è un allegato di questa perizia.

Attualmente al catasto il mappale 341 risulta un terreno adibito a pascolo ed inoltre è separato dal lotto di cui invece fa parte, è quindi strettamente necessario accatastare in modo corretto.

In data 21/06/2022 sono iniziate le operazioni catastali di rilievo dell'area terreno, successivamente è stato costituito il tipo mappale per portare all'urbano il terreno a pascolo ed è stata costituita un documento F/6 di coordinate foglio 28 e mappale 1247, ovvero fabbricato in attesa di destinazione. Questo si può fare istruendo una pratica al Catasto di tipo pregeo per creare il tipo mappale, e poi successivamente tramite il documento docfa, accatastare come area parcheggi scoperta di tipo C/6. L'accatastamento determinerà la costituzione dell'area parcheggio scoperto di tipo C/6 sul mappale 1247 ed automaticamente si annulla il documento F/6.

Una volta fatto questo si è constatato che i due mappali 662 del locale commerciale e mappale 1247 dell'area parcheggi NON possono essere uniti catastalmente, (fusione), come invece risulta nella concessione edilizia, perché gli intestatari dei due mappali sono diversi. Infatti l'area parcheggi scoperti appartiene alla proprietà \_\_\_\_\_ dalla quale è esclusa \_\_\_\_\_ invece il locale commerciale appartiene a tutti, \_\_\_\_\_ che alla signora.

In conclusione al catasto fabbricati NON è possibile far risultare in una stessa planimetria sia il locale commerciale e l'area parcheggio con le stesse coordinate catastali e senza subalterni.

Per portare avanti questa operazione si è chiesto l'aiuto di un co-auditore, geom. Franco Bacchiddu, che è stato incaricato con l'istanza del Giudice in data 10/06/2022 solo per generare il tipo mappale poi, la sottoscritta ha redatto un documenti docfa per costituire l'area parcheggi C/6.



La concessione edilizia n. 46/2000 approvata al Comune di Guasila, dal ufficio tecnico riporta il calcolo della volumetria considerando un lotto unico perché è obbligatorio per un locale supermercato avere annesso ad esso un'area destinata ai parcheggi, senza il quale non potrebbe avere le approvazioni edilizie. I parcheggi sono stati dimensionati infatti ai sensi della Legge Tognoli n. 122/1989, che impone 1mq per ogni 10mc di costruzione. Questa Legge ha reso necessario considerare i due mappali uniti. Questo è il motivo per cui anche se hanno coordinate catastali diverse, NON possono essere venduti separatamente, ragione per cui non sono divisibili in natura.

### QUESITO N. 6

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore presso Comune di Guasila è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), dalla zonizzazione in esso contenuta si individua che la via Giosuè Carducci, ricade in "zona B di completamento".

Per procedere agli accertamenti per la regolarità tecnica dell'immobile la sottoscritta ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guasila, in cui è stato necessario recarsi più volte.

Dalla disamina della pratica edilizia riguardante le Concessioni Edilizie, è risultato che la realizzazione del locale commerciale ha subito nel corso del tempo diverse modifiche, le quali sono state tutte autorizzate.

Di seguito si riportano l'elenco delle concessioni approvate:

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili, con annesso progetto, pratica n. 33/1975 rilasciata , relativo alla costruzione di un negozio con il quale è stato realizzato il primo edificio.
- Domanda di Concessione in data 14/07/80 al fine di ampliare il negozio originario e fu emessa la Concessione Edilizia n. 31/80 in data 06/09/80, rilasciata .
- Concessione per opere edili prot. n. 4569 del 19/10/1993, la chiede di poter ristrutturare ed ampliare il locale commerciale, è stata autorizzata con nota prot. 4569/93 del 17.06.1994, con la quale si comunicava l'approvazione del progetto e la richiesta del pagamento degli oneri a cui è stata fornita risposta, ma non ha mai avuto seguito il ritiro della Concessione stessa.
- Concessione in Sanatoria (accertamento di conformità) n. 46/00 del 02.11.2000 rilasciata al sig. , pratica edilizia n. 45/00 del 10.08.2000, veniva inserito il mappale 341 come area di parcheggio di pertinenza del locale. Con la concessione in sanatoria l'edificio, (solo il mappale 662), è stato accatastrato con la pratica n. 3102.1/2000 del 20.04.2000.
- Certificato di Agibilità n. 01/2016 del 16/02/2006.
- Parere favorevole ASL (Azienda Sanitaria Locale) prot. n. 572 in data 15/02/2006 a seguito di sopralluogo da parte dell'azienda stessa.

Si precisa che l'area parcheggi è stata acquistata nell'anno 1994 con atto notarile firmato dal Dott.re Alberto Luciano repertorio n. 12904 in data 13/07/1994, perché l'indice di fabbricazione era 2.5 mc/mq come si evince da PUC per le aree B di completamento. Il locale non copriva la volumetria esistente e neppure la dotazione dei parcheggi la quale sarebbe stato necessario monetizzare. Per questo motivo venne acquistata l'area edificabile del mappale 341 con un'ulteriore volumetria concedibile di 837,50mc.

Dai rilievi effettuati in data 07 Aprile 2022 si è riscontrato la conformità della costruzione all'ultima concessione edilizia ottenuta n. 46/2000.

Da quanto su esposto risulta pertanto che l'opera in questione allo stato attuale è conforme e non in contrasto col PUC adottato sia al momento della realizzazione della stessa che allo stato attuale, è inoltre in linea con l'art. 16 L.R. n. 23 del 11/10/1985, che è stato infatti applicato per approvare la concessione attuale la n. 46/00 del 02/11/2000.

Di seguito si riporta l'articolo 14 del PUC delle norme di attuazione che normano la zona B di completamento.

**Art. 14 - Zona "B" - DI COMPLETAMENTO.**

Comprende la parte del centro urbano adiacente al centro storico con assetto viario pressoché definito e per lo più completamente edificato. E' consentita per concessione diretta la costruzione nei lotti ancora liberi, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento di fabbricati esistenti, nel rispetto dei seguenti indici massimi:

- ❖ Indice di fabbricabilità fondiaria If 2,5 mc/mq  
(Tale densità può essere incrementata fino a 3 mc/mq, a condizione che vengano cedute al Comune aree da destinare a parcheggi pubblici, al di fuori delle sedi viarie, nella misura di 12 mq ogni 100 mc di costruzione aggiuntiva. Nell'impossibilità accertata di individuare dette aree all'interno del lotto, queste possono essere reperite in aree limitrofe o sostituite da un corrispettivo monetario calcolato moltiplicando i mq di superficie da cedere per 1,5 volte il valore (a mq) stabilito dal Consiglio Comunale ai fini I.C.I. per la sottozona in cui ricade il lotto);
- ❖ Altezza massima Hmax 7,5 m  
(E comunque non superiore alla distanza dal fabbricato prospiciente lungo strada, oppure 1,5 volte la larghezza della strada qualora l'edificazione sia prevista a filo strada);
- ❖ Distanza minima dai confini: 4,0 m dai confini privati - 2,5 m dai confini stradali.
- ❖ Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove le caratteristiche del lotto lo consentano, ovvero debbono attestarsi su allineamenti arretrati già esistenti, laddove chiaramente definibili, o su un nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre con delibera del Consiglio Comunale, salvo casi di lotti con fronte strada di almeno 20 m, per i quali è consentita una discontinuità.
- ❖ Nelle zone inedificate o rese libere a seguito di demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24,00, nel caso di impossibilità (dimostrata con opportuni elaborati grafici) a costruire in aderenza, se il rispetto delle distanze minime implichi l'impossibilità di utilizzo dell'area, è consentita la riduzione di dette distanze nel rispetto di quanto stabilito dal Tart. 873 del Codice Civile.
- ❖ Per gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni, deve essere previsto uno spazio per parcheggi pan ad almeno 1 (uno) mq per ogni IO (dieci) mc di volume, ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150/1942.
- ❖ Per gli ampliamenti la dotazione su citata deve essere garantita solo sul volume aggiuntivo.
- ❖ Al fine della determinazione del volume massimo consentito viene considerato il lotto completo delle parti eventualmente cedute (gratuitamente), per gli allineamenti stradali.

**QUESITO N. 7**

L'immobile NON è divisibile in più lotti, per il fatto che il PUC all'articolo 14 punto 1 - ZONE B di COMPLETAMENTO impone un basso indice di fabbricabilità pari a 2.5mc/mq che non compriva la volumetria esistente tale per cui era possibile aumentare l'indice a 3mc/mq a condizione che si monetizzassero i parcheggi. A tale proposito nel 1994 i F.lli Pitzianti hanno acquistato l'area urbana adiacente al locale commerciale di 323mq, che era indicata in catasto con mappale 341. Attualmente è stata portata all'urbano e risulta avere le nuove coordinate foglio 28 - mappale 1247

La concessione n. 46/2000 è stata approvata considerando l'unione dei due mappali 662 del locale ed ex mappale 341 dell'area parcheggio.

Per questo motivo si dichiara che l'immobile è indivisibile.

Per maggiori dettagli si rimanda a quanto descritto nel QUESITO N. 5 e nel QUESITO N. 6.

Si riporta di seguito il capoverso 1 delle norme di attuazione per le zone B di completamento:

**1. Indice di fabbricabilità fondiaria If 2,5 mc/mq**

(Tale densità può essere incrementata fino a 3 mc/mq, a condizione che vengano cedute al Comune aree da destinare a parcheggi pubblici, al di fuori delle sedi viarie, nella misura di 12 mq ogni 100 mc di costruzione aggiuntiva. Nell'impossibilità accertata di individuare dette aree all'interno del lotto, queste possono essere reperite in aree limitrofe o sostituite da un corrispettivo monetario calcolato moltiplicando i mq di superficie da cedere per 1,5 volte il valore (a mq) stabilito dal Consiglio Comunale ai fini I.C.I. per la sottozona in cui ricade il lotto);



**QUESITO N. 8**

Il bene locale commerciale è pignorato ed per la quota 2/9, per la quota 2/9; di contro

per la quota di 3/9 per la quota 2/9,

il bene Terreno area urbana è pignorato solo per la quota di 1/3 a ciascuno.

L'immobile è un lotto unico di superficie reale totale 692.78mq NON DIVISIBILE in natura. (vedi quesito n. 5 e 6).

Ai sensi dell'art. 577 del c.p.c., dell'art. 846 del c.c. e dalla Legge n. 1078/1940 non ricade.

La proprietà è sancita dai due atti notarili di seguito riportati:

Locale Commerciale

Voltura catastale n. 10900/1984, Denuncia nei passaggi per causa di morte del 27 dicembre 1983, Registrata a Cagliari al n. 785 del 16 marzo 1984.

Unità negoziale:

Comune di Guasila, catasto fabbricati, foglio 28, particella 651, via Carducci;

Terreno

TRASCRIZIONE A FAVORE (acquistata ) del 16 luglio 1994, registro particolare n. 9977, Registro Generale 15044, Atto di compravendita del 13 luglio 1994, Rep. n. 12904, Pubblico Ufficiale: Dott. Luciano Alberto.

**QUESITO N. 9**

Il bene pignorato è libero ed in disuso dal 2012. Non sono in essere contratti di locazioni. Il bene non è inserito in alcun tipo di condominio in quanto è un locale giacente in un lotto indipendente al piano terra.

**QUESITO N. 10**

Non oggetto di questa perizia.

**QUESITO N. 11**

Il bene pignorato NON è oggetto di alcun vincolo ne artistico, ne storico, ne ambientale, ne di inalienabilità.

**QUESITO N. 12**

Dall'atto notarile risulta che il possesso del bene immobile, detenuto dagli esecutati, lo è in virtù di un'atto di proprietà e non di alcuna altra formula concessoria o usufruttaria.

Il Fabbricato è di proprietà degli esecutati in forza di atto di successione come risulta dalla voltura catastale n. 10900/1984, Denuncia nei passaggi per causa di morte del 27 dicembre 1983, Registrata a Cagliari al n. 785 del 16 marzo 1984.

Unità negoziale:

Comune di Guasila, catasto fabbricati, foglio 28, particella 651 (adesso 662), via Carducci; Soggetti a favore:

– unità negoziale n. 1 diritto di proprietà  
 quota 3/9;  
 – diritto di proprietà quota 2/9;  
 – diritto di proprietà quota 2/9; □  
 di proprietà quota 2/9; - diritto

Soggetti contra:

- diritto di  
 proprietà quota 1/3, Particella 662.

L'acquisto dell'immobile terreno mappale 1267 (ex 341) è del 1994 quindi, anteriore alla data del pignoramento immobiliare.

La realizzazione del progetto presentato con concessione n. 46/00 si è conclusa in data antecedente al pignoramento.

### QUESITO N. 13

## VALUTAZIONE e STIMA LOCALE COMMERCIALE CON ANNESSA AREA PARCHEGGIO COMUNE di GUASILA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### VALORE E STIMA LOCALE COMMERCIALE e AREA PARCHEGGIO

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, la sottoscritta C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione per l'unità immobiliare locale commerciale in Comune di Guasila (CA), con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte, siano quelle riportate nell'Osservatorio del Borsino Immobiliare con i prezzi degli immobili rilevati a Guasila (CA) in zona Centro di espansione.

L'Osservatorio del Borsino immobiliare, assegna per le zone centrali in espansione, per i fabbricati con tipologia commerciale, un valore minimo di 506 €/mq ed uno massimo di 650 €/mq, contro il valore del mercato attuale ottenuto dalle agenzie immobiliari di zona che assegnano il prezzo di 580€/mq.

Nel caso specifico si ritiene considerare valido il valore di € 650/mq, perché si trova comunque in ottima posizione commerciale ed è dotato di un'ampia area parcheggio ad esso adiacente.

L'immobile ha una vita di 29 anni, superiore a 15 anni, per cui risente della vetustà del tempo, che di seguito calcoliamo.

#### Calcolo deprezzamento per vetustà

IL deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'immobile e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)/2 / 140] - 2.86$$

D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo

A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile. Nel caso specifico la casa è di 29 anni fa.

Da cui nel caso specifico si ha:

$$D = (0.30+20)/2/140 - 2.86 = 2.57$$

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$Cd = 100\% - D, \text{ da cui si ha: } Cd = (100 - 2.57)\% = 0.97$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (Vrip):  $Vrip = Cd \times Crip = € 650mq \times 0.97 = € 630.50/mq$ ,

dove € 643.50/mq è il costo a mq ritenuto valido per l'immobile considerato.

$$\text{Il valore immobiliare} = 619 \text{ mq} \times € 630.5/mq = € 390.280 = (\text{arrotondato}) € 390.300$$

Ulteriore deprezzamento che dobbiamo considerare è dovuto alla spesa da sostenere per le opere edili di ristrutturazione e rifacimento impianti:

La spesa TOTALE ammonta alla sommatoria di:

$$: € 12.000 + € 6.000 + € 3.000 + € 14.000 = € 35.000$$

Totale complessivo deprezzamento immobile = € 35.000

$$\text{Valore locale - deprezzamento} = € 390.300 - € 35.000 = € 355.300$$

**Valore complessivo locale commerciale = € 355.300**



**QUESITO N. 14**

L'immobile è un locale indipendente al piano terra non facente parte di alcun condominio. Non sono neppure in corso procedimenti giudiziari in merito al bene pignorato riguardanti spese non pagate di gestione.

**QUESITO N. 15**

APE NON è da redare in quanto l'immobile è privo di impianti di climatizzazione, Sono presenti le predisposizioni per gli split, ma attualmente sono stati eliminati.

**CONCLUSIONI**

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati per controlli ed accertamenti vari, presa visione dei beni, assunte informazioni ed espletate tutte le necessarie ricerche ed indagini presso Agenzia del territorio ufficio Registri Immobiliari della Provincia di Cagliari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Guasila, l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto di Cagliari nonché dal sopralluogo sulla proprietà, lo scrivente ritiene evadere il mandato ricevuto richiamando quanto esposto nel corso della presente in ordine all'individuazione, descrizione e valutazione delle proprietà. Tanto si è ritenuto esporre in evasione all'incarico ricevuto.

Cagliari li 13/07/2022

II CTU

Ing. Manuela CORRIAS



*Manuela Corrias*

**ALLEGATI**

- 1) Allegato n. 1 – GUASILA - Atto di proprietà area parcheggi (ex mappale 341 adesso 1247)
- 2) Allegato n. 2 – GUASILA- Visura e planimetria catastale immobile mappale 341 (ex terreno);
- 3) Allegato n. 3 – GUASILA - TAV. UNICA confronto stato attuale rilievo Aprile 2022 e progetto approvato concessione n. 46/2000- scala 1:100;
- 4) Allegato n. 4 – GUASILA- Documentazione fotografica;
- 5) Allegato n. 5 – GUASILA - Concessione Edilizia n. 46/2000 con tavole di progetto, relazione, agibilità e parere ASL;
- 6) Allegato n. 6 – GUASILA - UrbisMAP norme e vincoli PUC della zona B di Completamento;
- 7) Allegato n. 7- GUASILA – Certificati MATRIMONIO + certificato stato civile di tutti gli esecutati
- 8) Allegato n. 8 – GUASILA – Verbale di accesso n. 01;
- 9) Allegato n. 9 – GUASILA – Incarico Co-auditore per tipo mappale approvato dal Giudice;
- 10) Allegato n. 10 – GUASILA – Approvazione tipo mappale per costituzione F/6 coordinate foglio 28 - mappale 1247 + documento Docfa;
- 11) Allegato n. 11 – GUASILA – Visura catastale, planimetria ed estratto di mappa aggiornati definitiva per area parcheggi C/6 -coordinate foglio 28 – mappale 1247.

