

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA INTESA GESTIONE CREDITI SPA

CONTRO [REDACTED]

(R.E. 382/03)

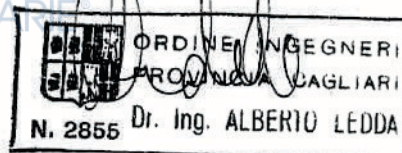
G.E. Dott.ssa Claudia Belelli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PER LA DESCRIZIONE, LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA E LA
VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI SARDARA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Alberto Ledda



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO INTESA GESTIONE CREDITI SPA

CONTRO [REDACTED]

(R.E. 382/03)

G.E. Dott.ssa Claudia Belelli

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. ALBERTO LEDDA

- 1 -

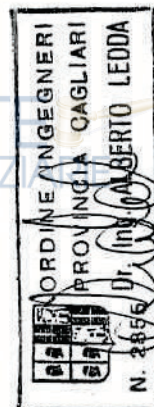
PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia Belelli.

Con Ordinanza dell'Ill.mo G.E. il sottoscritto Ing. Alberto Ledda, nato a Cagliari il 28.04.1965, residente in Cagliari nella via Giuseppe Biasi n. 25, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2855 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento d'esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparirvi dinanzi per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 03.06.2004.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito ripetendo le parole di cui all'art. 193 C.P.C. e la S.V. Ill.ma provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

- 1) Determinare il valore commerciale dei beni, l'esistenza di abusi edilizi e la possibilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:
 - a) se i fabbricati risultano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 765 del 6 Agosto 1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge numero 47



del 28 febbraio 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata, e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge numero 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni del credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994 n. 724 (v art. 40 ult. comma L. n. 47/85 e 39 I° comma L. 23.12. 94 n. 724).

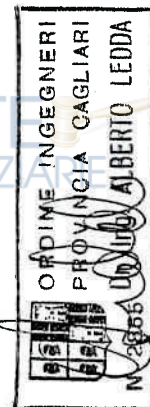
b) se i fabbricati risultano edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge numero 47 del 1985, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e, che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art. 13 della legge numero 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nella condizione di cui alla disposizione suddetta;

c) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere venduti all'incanto o assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria, gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'amministrazione comunale, o acquisiti al patrimonio della stessa, anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

e) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/1993, risponde alle condizioni di cui all'art. 39 I° comma legge n. 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

2) Predisposizione di un prospetto riassuntivo in cui siano sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente



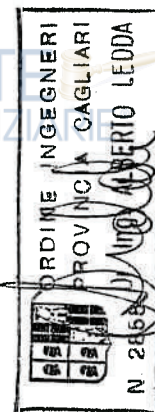
il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, tutti i mutamenti della situazione catastale, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

3) Predisposizione di una planimetria in scala idonea alla eventuale trascrizione in Catasto, la quale consenta di identificare con precisione ciascun bene, con i suoi confini, gli accessori e le pertinenze.

4) Accertare se l'immobile sia libero o occupato e, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.

Di seguito a ciò, ha dato inizio alle operazioni peritali prendendo visione dell'atto di pignoramento, effettuando le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, disaminando il certificato notarile redatto dal Dott. Edoardo Mulas Pellerano, procedendo al rilievo dei beni pignorati, agli accertamenti presso gli uffici tecnici del Comune di Sardara, nonché agli accertamenti ed indagini di mercato.

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, ha steso la presente relazione.



- 2 -

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto della presente relazione sono così descritti negli atti di pignoramento:

- In comune di Sardara: piena proprietà dell'unità negoziale costituita da edificio adibito a civile abitazione che si sviluppa su tre livelli con giardino circostante distinto nel N.C.E.U. al foglio 39 mappale 291;

- In comune di Sardara: piena proprietà dell'unità negoziale costituita da edificio che si sviluppa su due livelli adibito ad albergo e ristorante, sito nella via Cedrino distinto al N.C.E.U. al foglio 39 mappale 242.

Con tutti gli annessi, connessi, pertinenze e addizioni con i relativi frutti.

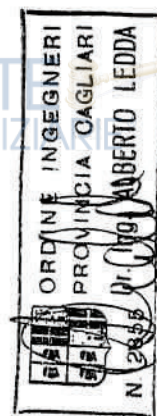
Nell'allegato "A1" si riporta uno stralcio del foglio 39 del N.C.T. del Comune di Sardara dove sono individuate le aree su cui ricadono gli immobili pignorati.

Nell'allegato "A2" si riporta uno stralcio del foglio 39 del N.C.E.U. del Comune di Sardara dove sono individuate le aree su cui ricadono gli immobili pignorati.

Nell'allegato "A4" si riporta la planimetria catastale del ristorante distinto al foglio 39 mappale 242 sub 1. Nell'allegato "A5" si riporta la planimetria catastale dell'albergo distinto al foglio 39 mappale 242 sub 2.

Per quanto riguarda l'edificio per civile abitazione, presso l'Agenzia del Territorio non è stato possibile reperire nessuna planimetria catastale e nessun riferimento al suo accatastamento.

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, e allegata alla presente, si dimostra in via definitiva che tale abitazione ricade sulla porzione di terreno distinta al N.C.T. foglio 39 mappale 291 (v. Allegato "A1") derivante dal frazionamento 4/1985 (v. Allegato "A3"), ma non ancora accatastata nonostante il suo ingombro sia riportato sia nella mappa del catasto terreni (v. Allegato "A1") che nella mappa del catasto urbano (v. Allegato "A2").



- 3 -

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI MUTAMENTI CATASTALI NEL VENTENNIO
IN RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

Di seguito si espone un prospetto riassuntivo in cui sono sintetizzati, in corrispondenza dei passaggi di proprietà di ciascun bene e delle iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso, tutti i mutamenti catastali sino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento, in modo che risulti chiaramente l'identità del bene pignorato con quelli oggetto delle precedenti iscrizioni e trascrizioni.

Si precisa che i dati appresso riportati relativi ai mutamenti catastali sono stati reperiti in parte dalla relazione notarile in atti e in parte da indagini personalmente svolte dal C.T.U., in quanto la relazione notarile non è stata sufficiente ai fini della ricostruzione dei mutamenti catastali avvenuti.

DEBITORE PIGNORATO: [REDACTED]

(dal 21.10.1964 ad oggi)

Acquisto della proprietà

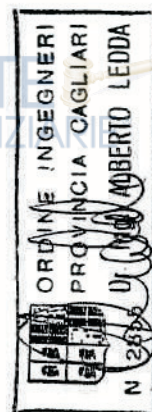
[REDACTED] acquista da [REDACTED] il terreno edificabile in Sardara, località Gruxi Santa, distinto al N.C.T. al foglio 39 mappale 9/B di are 7.30, con atto di compravendita a rogito Dott. Cesare Cherchi in data 21.10.1964, rep. n. 23.111, raccolta 7853, trascritto il 10.11.1964 ai numeri 17143/14608.

Trascrizioni contro

- Trascrizione in data 08.11.1979 ai numeri 19493/16154 di convenzione ai sensi della Legge n. 10 del 28.01.1977, a rogito del Segretario comunale di Sardara in data 28.05.1979, repertorio n. 19, a favore del Comune di Sardara e contro [REDACTED], sul terreno in Sardara al N.C.T. foglio 39 mappale 9/B.

- Trascrizione in data 07.01.1986 ai numeri 301/224 di patti nascenti dall'atto a rogito Dott. Cesare Cherchi, in data 19.12.1985, repertorio n. 50.407, raccolta n. 25.107, a favore della Regione Autonoma della Sardegna e contro [REDACTED], sugli immobili in Sardara: terreno nella via Cedrino di mq 454, con tutte le entrostanti costruzioni da cielo a terra ivi erette e da erigere, al N.C.T. foglio 39 mappale 242 (derivato dal frazionamento del mappale 242 già mappale 9/B) di are 04.54.

- Trascrizione di pignoramento immobiliare in data 23.06.1998 ai numeri 14945/10028 notificato dal Tribunale di Cagliari in data 25.05.1998, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]. Immobili pignorati in Sardara, al N.C.T. terreno al foglio



39 mappale 242 e 291 al N.C.E.U. albergo al foglio 39 mappale 242, e appartamento al foglio 39 mappale 291.

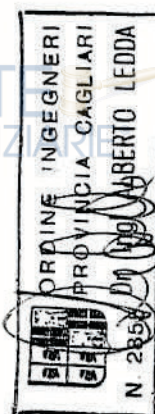
- Trascrizione di pignoramento immobiliare in data 25.07.2003 ai numeri 29248/20861, notificato dal Tribunale di Cagliari in data 27.06.2003 reo. 592/2003, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] Immobili pignorati in Sardara, al N.C.E.U.: unità negoziale costituita da un edificio adibito a civile abitazione che si sviluppa su tre livelli con giardino circostante, foglio 39 mappale 291; unità negoziale costituita da edificio che si sviluppa su due livelli adibito ad albergo e ristorante, via Cedrino, foglio 39 mappale 242.

Iscrizioni contro

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data 07.01.1986 ai numeri 300/35, per lire 400'000'000, nascente da contratto di finanziamento di lire 245'000'000 della durata di anni 20, a rogito dottor Cesare Cherchi, in data 19.12.1985, Repertorio/Raccolta n. 50.407/25.107, a favore del [REDACTED] e contro [REDACTED]

Ipoteca iscritta sull'immobile in Comune di Sardara, terreno nella via Cedrino di mq 454 circa, con tutte le entrostanti costruzioni da cielo a terra ivi erette e da erigere, distinto in catasto al foglio 39 mappale 242 (derivato dal frazionamento del mappale 242 già mappale 9/B) di are 04.54. Successiva Annotazione di riprogrammazione di debito pubblicata in data 20.06.1996 nn. 13179/2213.

- Iscrizione di ipoteca legale-esattoriale in data 12.04.2000 ai numeri 10430/1920, per lire 90'975'066, a garanzia di lire 90'975'066, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]. Ipoteca iscritta sull'immobile in Comune di Sardara, al N.C.E.U.: ristorante sito in via Cedrino, foglio 39 mappale 242 sub 1, nat. D2, albergo sito in via Cedrino, foglio 39 mappale 242 sub 2, nat. D2.



- Iscrizione di ipoteca giudiziaria in data 07.08.2002 ai numeri 38523/3980, per euro 513'832,32, in forza di decreto ingiuntivo di euro 269'837,66 emesso dal Tribunale di Cagliari, in data 13.07.2002, repertorio n. 4677/2002, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]. Ipoteca iscritta sull'immobile in Comune di Sardara, al N.C.E.U. al foglio 39 mappale 291, nat. A.

Mutamenti Catastali

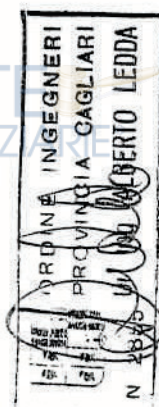
- Al N.C.T. terreno distinto al foglio 39 il mappale 242 (ex 9 sub b) di are 7.30 è in carico alla partita 4141 intestata a [REDACTED] con nota di voltura n. 61/66 del 12.09.1967.

Nota del C.T.U.: a partire dall'anno 1967 veniva costruita l'attuale abitazione dell'esecutato Ibba Silvano, sul terreno distinto al N.C.T. foglio 39 mappale 242 ex 9/b. A partire dall'anno 1978 veniva iniziata la costruzione del fabbricato, ora destinato a ristorante e hotel, sul terreno distinto al N.C.T. foglio 39 mappale 242 ex 9/b.

- Con nota di variazione n. 46 del 06.05.1985 il mappale 9/b di 730 mq prende il numero di mappa definitivo 242.

- Con frazionamento al Catasto Terreni n. 4/1985, tipo di frazionamento n. 789 del 17.04.1985, il mappale 242 di 730 mq viene frazionato nei minori mappali 242 (ex 242/a) di 454 mq e 291 (ex 242/b) di 276 mq (v. Allegato "A3"). Detto frazionamento non è stato mai inserito in atti pertanto vi compare ancora per intero il mappale 242 di 730 mq e non è censito il mappale 291 di 276 mq, nonostante detto frazionamento è stato riportato in mappa.

- Con tipo mappale n. 100633.1/1994 del 04.12.1986 in atti dal 11.06.1997 64B2 il mappale 242 di 730 mq, da seminativo passa ad ENTE URBANO e venivano costituite le unità immobiliari distinte al foglio 39 mappale 242 sub 1 (ristorante), mappale 242 sub 2 (albergo) (v. Allegato "A4" e "A5").



Situazione catastale attuale

N.C.E.U. del Comune di Sardara:

Ristorante: foglio 39 mappale 242 sub 1, categoria D/8, via Cedrino piano T.;

Albergo: foglio 39 mappale 242 sub 2, categoria D/2, via Cedrino piano T.-1;

Abitazione: Attualmente non sono presenti agli atti dell'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali dell'appartamento posto all'angolo tra la via Tirso e la via Cedrino, ovvero da quanto potuto appurare con le ricerche effettuate detto appartamento non è mai stato accatastato nonostante sia riportato nelle mappe sia del Catasto Terreni che del Catasto Urbano.

Dall'esame delle mappe dei terreni (v. Allegato "A1") e del frazionamento riportato nell'Allegato "A3" appare evidente come l'intero fabbricato su cui insiste detto appartamento ricade totalmente sul mappale 291.

- 4 -

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN BASE ALL'ACCERTAMENTO IN SITO

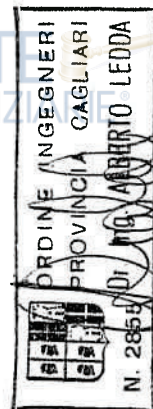
Per semplificare l'esposizione dei risultati delle operazioni peritali, gli immobili pignorati saranno individuati con le lettere "A", "B" e "C", come segue:

Immobile "A" porzione di fabbricato al piano terra, adibito a ristorante e distinto al Catasto Urbano al Foglio 39 mappale 242 sub 1;

Immobile "B" porzione di fabbricato al piano terra e primo, adibito ad albergo e distinto al Catasto Urbano al Foglio 39 mappale 242 sub 2;

Immobile "C" fabbricato al piano seminterrato, rialzato e primo, destinato a residenza, distinto al Catasto Terreni al Foglio 39 mappale 291;

L'**Immobile "A"**, è un insieme di locali destinati alla ristorazione, si sviluppa interamente al piano terra (v. Allegato "F2").



Si accede a questo direttamente dalla via Cedrino, da un cancello carrabile posto al civico 7, e dalla reception dell'hotel con la quale non ha soluzione di continuità.

E' composto dai seguenti ambienti:

- una sala ristorante-pizzeria con forno per la cottura delle pizze, per una superficie di circa 195.13 mq (v. foto A06, A07, A08), collegata direttamente sia alla reception dell'hotel che con la via Cedrino;

- locali servizi per i clienti con un antibagno di 5.24 mq e due bagni di 3.22 e 3.47 mq (v. foto A10);

- locali servizi per il personale con un antibagno di 3.82 mq e un bagno di 3.44 mq;

- una cucina di 40.73 mq con annessa dispensa di 6.69 mq (v. foto A11, A12 e A13);

Dalla dispensa si accede ad un locale posto nel cortile dove è presente un secondo forno (v. foto A13) per una superficie 9.40 mq posto al di sotto di una tettoia (v. foto A14);

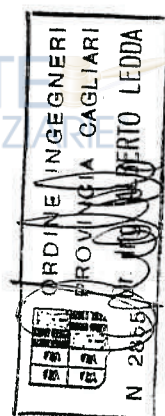
Nel cortile, della superficie utile di circa 76.74 mq, al quale si accede sia dalla via Cedrino sia dalla cucina del ristorante, è presente un vano tecnico per una superficie coperta di 2.44 mq (v. foto A14, A15 e A16). Attraverso un passaggio posto sul retro del forno esterno è possibile accedere al lotto confinante ovvero al seminterrato dell'abitazione dell'esecutato (v. Allegati "F1").

La superficie coperta totale del ristorante, esclusi i vani posti nel cortile, è di circa 305.24 mq, mentre la superficie coperta dei vani accessori posti nel cortile è di circa 16.07 mq.

La tettoia che copre il locale forno e il passaggio verso il lotto adiacente ha una superficie coperta di 15.41 mq.

La superficie coperta totale del piano primo (compresa la porzione comprendente la reception e le scale dell'albergo) è di circa 362.65 mq.

Tutti pavimenti dei locali sono in piastrelle ceramiche, gli intonaci al civile, le porte in



legno tamburato e gli infissi esterni in alluminio anodizzato. Le tre porte finestre sul lato via Cedrino (v. foto A01 e A02) sono dotate di saracinesca avvolgibile in acciaio zincato.

La cucina, dotata di tutti gli impianti necessari, ha rivestimento alle pareti in piastrelle ceramiche per un'altezza di 2.00 ml. I bagni e gli antibagni, dotati anch'essi di tutti gli impianti hanno rivestimento alle pareti in piastrelle ceramiche per un'altezza di 1.75 ml.

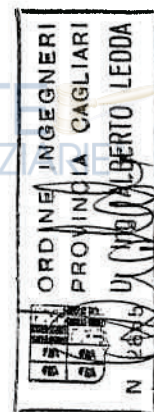
La sala ristorante è dotata di un rivestimento plastico murario a buccia d'arancio damascato, per un'altezza di circa 2.00 ml.

Il ristorante è dotato di un impianto di climatizzazione del tipo aria-acqua , con unità fan-coils e canalizzazioni aria all'interno del locale, mascherate nella controsoffittatura in legno (v. foto A08), mentre l'unità refrigerante è posta sul cortile (v. foto A15). Quest'ultima unità, a pompa di calore, è in comune con l'impianto di climatizzazione delle camere dell'hotel.

La struttura portante è costituita da dei telai indipendenti in cemento armato con il solaio di copertura in laterocemento, mentre tutte le pareti sono in laterizi forati e/o in blocchi in cls unigranulare.

Nel complesso il ristorante è in buono stato di manutenzione e conservazione, gli ambienti sono ben dimensionati e proporzionati per l'uso a cui sono destinati (bagni, cucina e dispensa), ma le rifiniture sono di tipo economico e non più attuali. Sia per la posizione nel contesto urbano, sia per l'architettura in genere, non possiede peculiarità tali dal punto di vista architettonico che lo possa distinguere o caratterizzare come ristorante tipico.

L'immobile "A" è utilizzato dal debitore esecutato il quale vi esercita in proprio l'attività di ristorazione.



L'**Immobile "B"**, è un albergo e si sviluppa su due livelli.

Al piano terra è presente la reception e l'androne di ingresso (v. foto A04 e A05) con accesso dalla via Cedrino al civico 5 (v. Allegato "F3") per una superficie coperta di 37.41 mq.

Al piano primo sono presenti 8 camere (v. Allegato "F3") con superfici variabili tra 8.82 e 15.12 mq (v. foto A288), tutte dotate di bagno, e disimpegnate da tre stretti corridoi per una superficie complessiva di 27.25 mq.

L'albergo ha subito un recente adeguamento con buone finiture interne come è possibile notare nelle foto da A17 a A20 e A24).

Tutti i bagni sono dotati di finestra, lavabo bidè, water e doccia, mentre le camere sono dotate di impianto di climatizzazione del tipo aria-acqua con unità refrigerante posta nel cortile del ristorante in comune con il ristorante.

Sempre al piano primo, al livello delle camere, sono presenti due terrazze, una ampia e scoperta sul lato posteriore di 105.30 mq (v. foto A21, A22 e A23) e una coperta di 13.56 mq prospiciente la via Cedrino (v. foto A18).

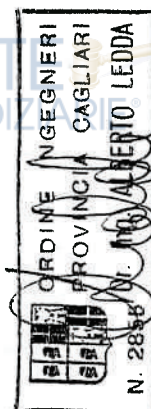
Dalla terrazza posteriore è possibile accedere ad un ripostiglio coperto e chiuso da una grande vetrata in alluminio anodizzato. La superficie coperta totale della porzione dell'albergo al piano primo è di 203.88 mq.

L'immobile "B" è detenuto dal debitore esecutato, il quale vi esercita in proprio l'attività alberghiera.

L'**Immobile "C"** è un fabbricato per civile abitazione realizzato a partire dall'anno 1967, articolato su piano seminterrato, piano rialzato e piano primo (v. foto B01 e B02).

Si accede all'abitazione tramite un accesso carrabile al civico 9 della via Cedrino (v. foto B04) e attraverso un accesso pedonale al civico 20 della via Tirso (v. foto B03).

Al piano seminterrato sono presenti i seguenti ambienti (v. Allegato "F4"):



- un'autorimessa di 33.32 mq (v. foto B05 e B06);
- una lavanderia di 17.67 mq;
- cinque locali di sgombero e cantine rispettivamente di 10.96, 7.10, 11.18, 6.58, 12.68 mq, di cui la prima di 10.96 mq comunicante con il cortile del ristorante adiacente;
- un ampio corridoio/disimpegno di 20.63 mq;
- un bagno di 6.55 mq dotato di lavabo, vaso, bidè e doccia, pavimentato con piastrelle ceramiche 20x30 e con rivestimento alle pareti in piastrelle ceramiche 15x15 cm.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, hanno pavimento in battuto cementizio, le pareti controterra in pietrame e malta, mentre le pareti interne in laterizio forato. Quasi tutte le pareti sono intonacate con malta di cemento, ad eccezione di alcune pareti controterra che hanno la muratura in pietrame a vista. Si accede al piano rialzato tramite una scala in muratura e cemento armato.

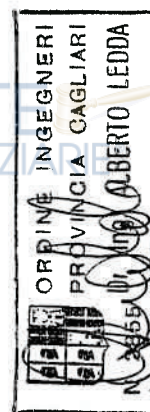
La superficie coperta, compreso il vano scala è di 164.74 mq.

La struttura portante è del tipo misto, con pareti perimetrali portanti e dei pilastri nella mezzeria della campata con relativa trave, entrambi in cemento armato, mentre il solaio è in laterocemento gettato in opera. Tutti gli ambienti sono dotati di impianto di illuminazione, in parte sottotraccia e in parte a vista. Gli impianti idrico sanitari della lavanderia e del bagno sono sottotraccia.

Al piano rialzato sono presenti i seguenti ambienti (v. allegato "F5"):

- un disimpegno di 7.39 mq;
- un ampio salone di 40.88 mq (v. foto B13);
- una sala da pranzo di 22.19 mq, con camino d'angolo (v. foto B11);
- una cucina di 7.15 mq (v. foto B12) con rivestimento alle pareti in piastrelle ceramiche 15x15 per un'altezza di 165 cm.

Tutti i pavimenti sono in lastre di travertino, ad eccezione della cucina che ha il



pavimento i piastrelle di gres rosso 7.5x15 cm; i battiscopa sono in marmo, le porte sono in legno, tamburate, e infissi esterni in legno con vetro singolo.

Con accesso diretto dal piano rialzato sono presenti una terrazza a livello di 55.10 mq e un loggiato lato via Tirso di 13.50 mq, e un cortile circostante di 83.30 mq, e una rampa di 16.19 mq.

La superficie coperta totale del piano terra è di 106.37 mq;

Al piano primo sono presenti i seguenti ambienti (v. allegato "F6"):

- quattro camere da letto rispettivamente di 20.79, 16.14, 15.39, 9.68 mq;
- un disimpegno di 10.13 mq (v. foto B16 e B17);
- un bagno di 7.93 mq (v. foto B18) dotato di vasca, piatto doccia, lavabo bidè e vaso, con pavimento in piastrelle ceramiche 25x33 e identico rivestimento alle pareti per un'altezza di 1.75 ml. Il tutto ristrutturato di recente e con materiali di ottima qualità;
- un balcone lato via Tirso di 17.44 mq.

La superficie coperta del piano primo è di 109.19 mq.

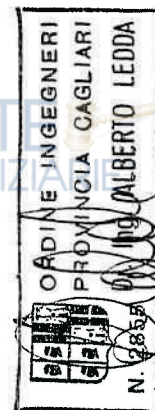
Tutti i pavimenti del piano primo sono in lastre di marmo travertino lucidato, battiscopa anch'essi in marmo, porte in legno tamburate e infissi esterni in legno con vetro singolo.

La scala di collegamento tra il piano primo e il rialzato è anch'essa pavimentata con lastre di travertino (v. foto B15).

Gli impianti elettrici e idrico sanitari sono interamente sottostraccia. Non sono presenti impianti di riscaldamento centralizzati o impianto di climatizzazione.

Nel complesso il fabbricato è in ottimo stato di manutenzione e conservazione, anche se materiali e finiture interne, ad eccezione del bagno al piano primo, sono obsolete.

L'immobile "C" è utilizzato dal debitore esecutato quale sua abitazione e residenza principale.



ACCERTAMENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SARDARA

Presso il Comune di Sardara ho potuto accertare quanto segue.

5.1 Immobili "A" e "B"

La prima edificazione del fabbricato su cui ricadono gli immobili "A" e "B" (ristorante e albergo) avviene in virtù della concessione edilizia n. 7/C del 29.05.1978.

Successivamente sono avvenute alcune varianti, tra le quali le due più recenti e utili all'indagine in oggetto, sono le seguenti:

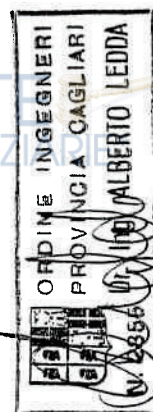
- Concessione edilizia n. 45/5/84 del 09.05.1984 e progetto allegato approvato in data 08.05.1984 (v. Allegato "E3") con la quale si variava tra l'altro la destinazione d'uso del fabbricato; il piano terra variava da magazzino a ristorante, e al piano primo da abitazione a albergo.
- Concessione edilizia n. 68/06/86 del 30.06.1986 e progetto allegato approvato in data 18.04.1986 (v. Allegato "E4") con la quale si modificavano alcune strutture e disposizioni interne, non sostanziali.

5.2 Immobile "C"

E' stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 29.09.1967 e relativo progetto approvato in data 24.09.1967 (v. Allegato "E1"). Nel progetto era previsto un fabbricato su due piani fuori terra e un piano seminterrato destinato a civile abitazione.

Successivamente veniva rilasciata Concessione edilizia n. 15/H/77 del 21.07.1977 e progetto allegato approvato in data 15.07.1977, dove si prevedeva l'ampliamento del precedente fabbricato per civile abitazione. L'ampliamento consisteva nella realizzazione di un locale seminterrato e due loggiati, uno al piano rialzato e uno al piano primo, al di sopra della scatola d'aria del locale seminterrato.

Attualmente gli immobili ricadono all'interno P.U.C. di Sardara in zona omogenea B (v. Allegato "C") le cui principali norme e limitazioni sono riportate in allegato.



DETERMINAZIONE DEGLI ABUSI E STIMA DEL COSTO DELLA SANATORIA

6.1 Immobili "A"

Dall'esame del progetto approvato e il confronto con lo stato di fatto, si rilevano le seguenti difformità (cfr Allegato "F2" e Allegato "E3" e "E4"):

- a) la superficie coperta totale del piano terra è maggiore della superficie totale coperta prevista in progetto;
- b) la distanza dai confini dall'Immobile "C", inferiore a quella prevista in progetto (5.45 ml anziché 6.40 ml di progetto);
- c) realizzazione di volumi non autorizzati nel cortile, tra cui il vano che ospita il locale forno addossato al confine nord (v. foto A14) e il vano tecnico addossato sul confine est del cortile (v. foto A14, A15);
- d) realizzazione di coperture al di sopra del locale forno (v. foto A14 e A26), realizzazione del grande barbecue all'aperto affiancato al vano tecnico sul confine est (v. foto A16 e A26), e la realizzazione di una tettoia sul cortile sul confine lato strada (v. foto A25).



Tutti gli abusi e le difformità riscontrate sono palesemente state eseguite prima del 31.03.2003.

Gli abusi alle lettere a), c) e d) non sono sanabili ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 in quanto la superficie coperta totale attuale del piano primo è superiore alla superficie copribile che è pari a 1/2 della superficie del lotto.

Gli abusi alle lettere a), c) e d) sono sanabili ai sensi del DL 30 settembre 2003, n. 269 e s.m.i. convertito in legge 24/11/2003 n. 326 in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono di data anteriore all'entrata in vigore del predetto decreto e rientrante nelle ipotesi di sanabilità dell'art. 32 comma 25 e 28 del DL 30 settembre 2003, n. 269.

L'abuso alla lettera b) è sanabile ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85.

6.2 Immobili "B"

Dall'esame del progetto approvato e il confronto con lo stato di fatto, si rilevano le seguenti difformità (cfr Allegato "F3" e Allegato "E3" e "E4"):

- a) l'altezza interna dei locali è di 2.84 ml, inferiore ai 3.00 ml previsti dal progetto approvato;
- b) è stata chiusa con una vetrata una porzione della terrazza del piano primo, ricavando così un locale deposito per un aumento di volume.
- c) è stata chiusa con una copertura in legno e acciaio una porzione della terrazza sul lato nord (v. foto A27).

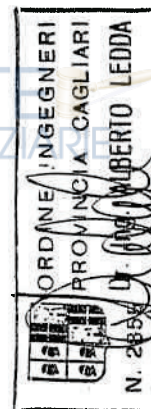
Le difformità alle lettere a) e c) sono sanabili ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85.

L'abuso di cui alla lettera b) non è sanabile ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 ma è sanabile ai sensi del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 e s.m.i. convertito in legge 24/11/2003 n. 326 in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono di data anteriore all'entrata in vigore del predetto decreto e rientrante nelle ipotesi di sanabilità dell'art. 32 comma 25 e 28 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269.

6.3 Immobili "C"

Al piano seminterrato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato (cfr. Allegato "F4" e Allegato E2"):

- a) le dimensioni in pianta dello stato attuale differiscono dalle previsioni progettuali, ma per quantità irrilevanti, in particolare la superficie coperta reale è inferiore di circa 1.0 mq rispetto a quanto indicato in progetto. Tali differenze rientrano nelle normali tolleranze accettabili nella normale attività edilizia.
- b) all'interno del seminterrato sono state praticate delle partizioni interne non previste in progetto e l'altezza interna dei locali è inferiore di 18 cm rispetto alle previsioni progettuali;



c) alcuni locali derivanti dalla suddivisione degli ambienti hanno mutato destinazione d'uso, da locale di sgombero a lavanderia e bagno (cfr. Allegato "F4" e Allegato E2");

d) sono mutati i prospetti in quanto alcune aperture (finestre e accessi) sono in numero, dimensione e posizione diversa rispetto alle previsioni progettuali;

e) Il primo livello, attualmente seminterrato, in progetto era del tutto fuori terra, con una conseguente minore volumetria edificata rispetto al progetto approvato.

La difformità di cui alla lettera a), data l'entità minima, non necessita di sanatoria e rientrare nelle tolleranze ammissibili della normale attività edilizia.

Le difformità alle lettere b), d) e e) possono essere sanate ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 e s.m.i..

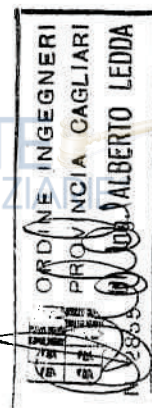
Le difformità di cui alla lettera c) non sono sanabili ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, ma sono sanabili ai sensi del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 e s.m.i. convertito in legge 24/11/2003 n. 326 in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono di data anteriore all'entrata in vigore del predetto decreto e rientrante nelle ipotesi di sanabilità dell'art. 32 comma 25 e 28 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269.

Al piano rialzato si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato (cfr. Allegato "F5" e Allegato E2):

a) le dimensioni in pianta dello stato attuale differiscono dalle previsioni progettuali, ma per quantità irrilevanti, in particolare la superficie coperta reale è inferiore di circa 1.0 mq rispetto a quanto indicato in progetto. Tali differenze rientrano nelle normali tolleranze accettabili nella normale attività edilizia;

b) sono mutati i prospetti in quanto alcune aperture (finestre e accessi) sono in numero, dimensione e posizione diversa rispetto alle previsioni progettuali;

c) le partizioni interne dei locali sono leggermente diverse;



- d) non è stata realizzata la copertura del loggiato al piano terra;
- e) le verande hanno forma, posizione e dimensione diversa da quelle stabilite in progetto;
- f) l'altezza interna dei locali al piano rialzato è di 3.15 ml, maggiore di 35 cm rispetto ai 2.80 ml previsti in progetto.

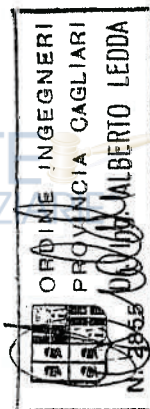
La difformità di cui alla lettera a), data l'entità minima, non necessita di sanatoria e rientra nelle tolleranze ammissibili della normale attività edilizia.

Le difformità alle lettere b), c), d) e e) possono essere sanate ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 e s.m.i..

Le difformità di cui alla lettera f) non sono sanabili ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, ma sono sanabili ai sensi del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 e s.m.i. convertito in legge 24/11/2003 n. 326 in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono di data anteriore all'entrata in vigore del predetto decreto e rientrante nelle ipotesi di sanabilità dell'art. 32 comma 25 e 28 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269.

Al piano primo si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato (cfr. Allegato "F6" e Allegato E2"):

- a) la superficie coperta esistente è maggiore di circa 2.10 mq rispetto a quella approvata;
- b) sono mutati i prospetti in quanto alcune aperture (finestre e accessi) sono in numero, dimensione e posizione diversa rispetto alle previsioni progettuali;
- c) le partizioni interne dei locali sono diverse, è presente un vano in più;
- d) non è stata realizzata la copertura del loggiato al piano primo;
- e) le verande hanno posizione e dimensione diversa da quelle stabilite in progetto;
- f) l'altezza interna dei locali è pari a 3.05 ml, maggiore di 25 cm rispetto ai 2.80 ml delle previsioni progettuali.



Le difformità alle lettere b), c), d) e e) possono essere sanate ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 e s.m.i..

Le difformità di cui alle lettere a) e f) non sono sanabili ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, ma sono sanabili ai sensi del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 e s.m.i. convertito in legge 24/11/2003 n. 326 in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono di data anteriore all'entrata in vigore del predetto decreto e rientrante nelle ipotesi di sanabilità dell'art. 32 comma 25 e 28 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269.

- 7 -

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI.

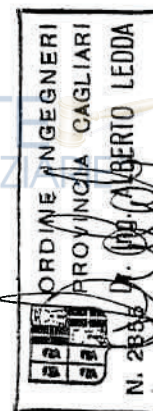
7.1 Criterio di stima

Nel caso specifico si ritiene adeguata la stima a valore di mercato, che la moderna dottrina dell'estimo ammette nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale.

Il mercato immobiliare nel comune di Sardara non è particolarmente attivo, e i passaggi di proprietà per immobili simili a quelli da stimare non è frequentissimo, e comunque l'offerta supera di gran lungo la domanda.

Con la realizzazione del nuovo tracciato della SS 131 le attività del terziario, e in particolar modo la ristorazione, hanno subito una flessione in quanto l'asse viario più importante della Sardegna non lambisce più il centro abitato, ma per raggiungere questo è necessario effettuare una deviazione dall'itinerario principale.

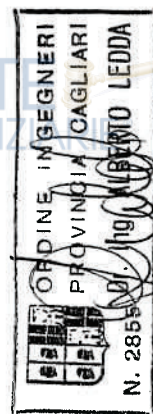
In conseguenza di ciò il valore degli immobili per il terziario non raggiungono valori che si discostano molto dal valore di ricostruzione corretto dai coefficienti di vetustà, uso e manutenzione.



Lo stesso discorso vale per le abitazioni, in quanto chi decide di trasferirsi, o decide per qualunque motivo di risiedere nei centri abitati simili per caratteristiche a Sardara (distanza notevole dai capoluoghi di provincia), provvede in proprio alla realizzazione di una residenza, o comunque non è disposto a spendere più di quanto normalmente costi realizzare un'abitazione simile a quella che si intende acquistare.

Pertanto il plusvalore dato dall'ubicazione, che normalmente esiste nei capoluoghi di provincia e dei paesi dell'area metropolitana come quella di Cagliari, non è possibile riscontrarlo in paesi come Sardara.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte al punto 3, tenuto conto di quanto riportato nei paragrafi 4, 5 e 6 che precedono, ed in seguito ad accurate indagini di mercato presso proprietari, imprenditori, tecnici, immobiliari e facendo ricorso alla propria personale conoscenza del mercato immobiliare, è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale che si stima in 575.00 euro per l'immobile "A" (foglio 39 mappale 242 sub 1) e le sue pertinenze, euro 625.00 per l'immobile "B" (foglio 39 mappale 242 sub 2) e le sue pertinenze, e euro 500.00 per l'immobile "B" (foglio 39 mappale 291) e le sue pertinenze. Valori che di seguito che di seguito verranno applicati alle relative consistenze.



7.2 Stima dei beni

Immobile "A" Ristorante al piano terra distinto al N.C.E.U. al foglio 39 mappale 242 sub 1, via Cedrino 3 e 7, Sardara

Valore commerciale in euro/mq:	575.00
Superficie coperta ristorante piano terra mq:	305.24
Superficie coperta locale forno (nel cortile) mq:	12.10
Superficie coperta vano tecnico mq:	3.97

Superficie netta cortile mq: 76.74

Superficie commerciale convenzionale

= $(305.24 + 12.10 \times 0.5 + 3.97 \times 0.25 + 76.74 \times 0.10)$ mq 319.96

Valore venale dell'Immobile "A" euro $575.00 \times 319.96 =$ 183'977.00

Valore in cifra tonda dell'Immobile "A" euro 184'000.00

La cifra indicata è comprensiva di tutti gli oneri necessari per la sanatoria delle opere abusive.

Immobile "B" Albergo al piano primo distinto al N.C.E.U. al foglio 39 mappale 242 sub 2, via Cedrino 5, Sardara

Valore commerciale in euro/mq: 625.00

Superficie coperta al piano terra (reception e scale) mq: 37.41

Superficie coperta al piano primo mq: 203.88

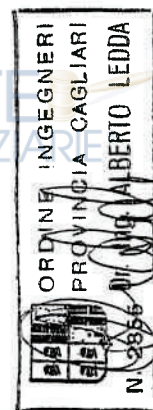
Superficie terrazze $(105.30 + 13.60)$ mq: 118.90

Superficie commerciale convenzionale = $(203.88 + 37.41 + 118.90 \times 0.20)$ mq 265.07

Valore venale dell'Immobile "A" euro $625.00 \times 271.02 =$ 165'668.75

Valore in cifra tonda dell'Immobile "B" euro 166'000.00

La cifra indicata è comprensiva di tutti gli oneri necessari per la sanatoria delle opere abusive.



Immobile "C" Civile abitazione distinto al N.C.E.U. al foglio 39 mappale 291, via Tirso Sardara

Valore commerciale in euro/mq: 500.00

Superficie coperta piano seminterrato mq: 164.74

Superficie coperta piano rialzato mq: 106.37

Superficie coperta piano primo mq:	109.19
Superficie terrazze piano rialzato (13.50+55.10) mq:	68.60
Superficie terrazze piano primo mq:	17.44
Superficie lorda cortile mq:	102.28
Superficie commerciale convenzionale	
$= (164.74 \times 0.3 + 106.37 + 109.19 + 68.60 \times 0.2 + 17.44 \times 0.2 + 102.28 \times 0.10)$ mq	292.42
Valore venale dell'Immobile "C" euro $292.42 \times 500.00 =$	146'210.00
Valore in cifra tonda dell'Immobile "C" euro	146'000.00

La cifra indicata è comprensiva di tutti gli oneri necessari per la sanatoria delle opere abusive.

- 8 -

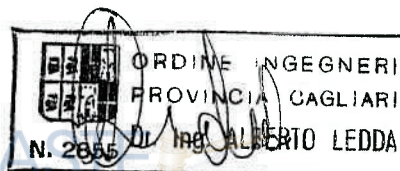
CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, rassegna la presente relazione corredata da mappe e planimetrie catastali, carte tecniche, progetti e concessioni, planimetrie degli immobili pignorati, documentazione fotografica, e allegando la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Cagliari 05.12.2004

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Alberto LEDDA



- 22 -