TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E N. 42/2021

G.E. Dr.ssa Silvia Cocco

***

Procedura esecutiva promossa da:

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data

Cagliari, lì 2 ottobre 2023

LA CTU

Ing. Michela Deidda

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. MICHELA DEIDDA
N. 5122

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f250160045e5e7cd64a0

SOMMARIO

Sommario 2
Scheda sintetica 3
Incarico e quesiti 4
Svolgimento delle operazioni peritali e quesito n°1 6
RISPOSTE AI QUESITI 7
Quesito n° 2 - verifica della documentazione di cui all'art. 567 2°comma c.p.c 7
Quesito n° 3 - descrizione degli immobili pignorati 10
Quesito n° 4 - conformita' nella descrizione del bene 13
Quesito n° 5 - eventuali variazioni catastali 14
Quesito n° 6 - utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e regolarità edilizia 14
Quesito n° 7 – possibilita' di vendita dei beni in lotti 16
Quesito n° 8 - divisibilità in natura qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota 16
Quesito n° 9 – disponibilita' del bene 16
Quesito n°10 – acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale (coniuge separato) 16
Quesito n°11 – presenza di vincoli sull'immobile pignorato 16
Quesito n°12 – censo, livello o usi civici 16
Quesito n°13 – determinazione del valore dell'immobile 16
Quesito n°14 – vincoli ed oneri condominiali 18
Quesito n°15 – check list 18
Conclusioni 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f250160045e5e7cd64a0

SCHEDA SINTETICA

Procedura es. imm. **n. 42/2021 R.G.E**, promossa da:

******* Omissis *******

Contro: ******* Omissis *******

Diritto: proprietà, quota 1/1

Beni: edificio a destinazione commerciale – tipologia capannone, sviluppantesi su due livelli piano seminterrato e piano terra, sito in comune di Genoni località Sa Mandara e con accesso dalla via Roma n. 5.

Ubicazione: via Roma n. 5, 09054 Genoni

Stato di manutenzione: normale (cfr. descrizione, pag. 10)

Lotto: lotto unico (cfr. pag. 16)

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 13)

Comune di Genoni NCEU foglio 16, mappale 251, categoria C/1, Classe 4, consistenza 320m², superficie catastale 542m², rendita 1983,19 euro.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna (cfr. pag.13)

Irregolarità/abusi edilizi: (cfr. pag. 15) abusi sanabili e non.

Conformità catastale: (cfr. pag. 14) la planimetria catastale presenta lievi differenze rispetto allo stato rilevato

Costi di regolarizzazione: (cfr. pag. 15) stimati in complessivi 9858 € per il parziale ripristino dello stato dei luoghi e presentazione pratica di accertamento di conformità.

Valore di stima: (cfr. pag. 18) € 168.053, arrotondato a **€168.000**

Occupazione: (cfr. pag. 16) libero

Oneri: l'agibilità potrà essere ottenuta solo a seguito di collaudo delle opere di urbanizzazione, con oneri a carico della proprietà (onorario del tecnico collaudatore oltre ad eventuali costi di regolarizzazione).

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli: (cfr. pag. 9).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

INCARICO E QUESITI

In data 17/02/2023, la sottoscritta Ing. Michela Deidda, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5122 e con studio in Via F. Corridoni, 155 - 09134 - Cagliari (CA), email michela.deidda@tiscali.it, PEC michela.deidda@ingpec.eu, Tel. 070505160, Fax 070505160, veniva incaricata di redigere la consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 42/21. In data 23/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I quesiti posti alla scrivente sono i seguenti:

1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

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

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

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

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E QUESITO N°1

Effettuata la consultazione del fascicolo di causa, in data 23/02/2023 la sottoscritta ha inviato via posta raccomandata A.R alla ditta esecutata (e via pec all'avvocato del creditore procedente) informativa per il debitore, decreto di nomina e comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, consegnate in data 01/03/2023.

In data 15/03/2023 è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Genoni e in data 05/05/2023 sono state ritirate le copie della documentazione in sede. Il 30/05/2023 si è effettuato il sopralluogo, alla presenza del sig ******* Omissis ******* custode nominato, e dell'Arch. ******* Omissis ******* in veste di collaboratrice.

Sono state effettuate inoltre richieste di accesso agli atti presso gli uffici della conservatoria e dell'Agenzia delle Entrate.

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato a destinazione commerciale sito nel comune di Genoni in località Sa Mandara e identificato al NCEU fo. 16 mapp. 251, edificato su area distinta in catasto terreni al fo. 16 mapp. 251.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 2 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2°COMMA C.P.C

2a) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.: è depositata agli atti la certificazione notarile del 17/06/2021 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del dott. ******* Omissis *******, notaio in Bologna, nella quale è riportata la situazione proprietaria al ventennio e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. La documentazione è completa.

2b) Sulla base dei documenti agli atti e dei riscontri effettuati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate-Conservatoria e Ufficio del Territorio di Nuoro, si riportano nelle pagine successive la cronistoria dei titoli di provenienza e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

2c) Si è provveduto a reperire la documentazione catastale (Allegato n.1): estratto di mappa in scala 1:2000, visure catastali storiche, planimetria catastale dell'immobile in scala 1:200.

2d) Il certificato notarile menziona l'atto di provenienza anteriore al ventennio, con il quale in data 09/06/1977 il sig. ******* Omissis ******acquistava l'area, sulla quale poi sarebbe stato costruito il fabbricato, dalla sig.ra ******* Omissis ******con atto Notaio ******* Omissis ****** Rep. 1308/634 del 09/06/1977 trascritto a Nuoro art. 2615/3050 del 20/06/1977.

2e) il quesito riguardante il deposito del certificato di stato civile non si applica in quanto l'esecutato è la società ******* Omissis ******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/06/1977**	**** Omissis **** e **** Omissis **** titolari ciascuno per 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	09/06/1977	1308/634	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Nuoro	20/06/1977	3050	2615
Dal **22/01/2002**	**** Omissis **** **** Omissis **** titolari ciascuno per 1/2 del diritto di proprietà	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	22/01/2002	14958	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Nuoro	12/02/2002	2256	1960
Dal **05/10/2004**	**** Omissis **** titolare per 1/1 del diritto di proprietà	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	05/10/2004	24164	6169
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Nuoro	26/10/2004	11627	8531

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro aggiornate al 28/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Nuoro il 03/02/2005
Reg. gen. 979 - Reg. part. 170
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 4,05 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 27/01/2005
N° repertorio: 25254
N° raccolta: 6464
Immobile identificato al **CT Fo 16 Mapp. 251, comune di Genoni**
Note:

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Nuoro il 10/06/2021
Reg. gen. 5930 - Reg. part. 4611
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Titolo: atto di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Cagliari del 12/02/2021 Rep. 481
Immobile identificato al **CF Fo 16 Mapp. 251, comune di Genoni**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

QUESITO N° 3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Edificio a destinazione commerciale sviluppantesi su due livelli, piano seminterrato e piano terra, sito in comune di Genoni località Sa Mandara, con accesso dalla via Roma n. 5.

E' individuato al NCEU Fo. 16 Mapp. 251, confina a sud-est con il mapp.le 1 , a nord-ovest con il mapp. le 161 a nord-est con la strada provinciale e con il mappale 250 di proprietà comunale (Allegato 1, estratto di mappa, planimetria catastale e visura).

Localizzazione dell'immobile, con accesso dalla strada provinciale 16 – Genoni - Via Roma

L'immobile è ubicato nella zona industriale all'entrata del paese, in località Sa Mandara, ed è collegato alla strada provinciale da un cavalcafosso e un piazzale asfaltato che immettono su un'area pubblica a destinazione parcheggio oltreché, frontalmente, sull'area recintata che circonda il fabbricato. La recinzione in metallo ha due accessi carrabili, uno costituito da un cancello scorrevole posto di fronte all'ingresso principale del capannone e un altro posto lateralmente in corrispondenza della rampa che porta al piano seminterrato.

L'edificio si sviluppa in lunghezza secondo l'asse nord-est sud-ovest, seguendo dimensioni e orientamento del lotto. Trattasi di un capannone di edificazione relativamente recente (2004) costruito con struttura portante intelaiata in cemento armato, solaio interpiano in laterocemento, copertura a capanna con struttura in ferro a vista e chiusura in pannelli in lamiera coibentata tipo "coverpan". La superficie coperta è pari a circa 279mq per piano, al piano terra si è misurata un'altezza interna pari a 4,50m al colmo e 3,75m alle pareti, al piano seminterrato un'altezza interna di 2,86m.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

La facciata principale presenta due grandi serramenti vetrati e una porta d'ingresso anch'essa vetrata, con maniglione antipanico sul lato interno, che immette su un grande e profondo ambiente parzialmente occupato sul lato destro dal volume che ospita la scala e i servizi igienici.

Accesso dalla strada provinciale e facciata principale

Vista dell'interno al piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

L'illuminazione naturale è garantita, oltre che dalle aperture poste nel prospetto verso la strada, da numerose finestrature alte, in alluminio bianco una sì e una no apribili a vasistas, poste sia sulle pareti laterali che su quella di fondo e aventi ciascuna dimensioni 120x60. Le pareti sono intonacate e pitturate di bianco, il pavimento in gres effetto cotto.

Il blocco servizi si presenta privo di solaio di copertura, con un'area adibita a disimpegno, cui si accede dal lato posteriore, delimitata da tramezzi realizzati con pannellature in legno intelaiate. Sono presenti 3 locali wc dotati ciascuno di vaso e lavabo, il bagno disabili anche di doccia, separati da divisori e rivestiti in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,75m.

La scala che porta al piano seminterrato è realizzata in calcestruzzo armato priva di rivestimento ma con parapetti in ferro. Il piano seminterrato ha pavimento del tipo industriale, pareti realizzate parte in cemento armato nella zona controterra e parte in blocchetti di cemento a vista: anche qui sono presenti finestrature alte lungo l'intera estensione delle pareti laterali e nella parete di fondo. Sul lato sinistro (est) un grande portellone in metallo mette in comunicazione l'interno con il piazzale esterno che circonda il fabbricato, attualmente invaso da un'alta vegetazione.

Vista dell'interno al piano seminterrato

L'impianto elettrico è del tipo industriale a vista con canalette e lampade fluorescenti, dotato di illuminazione di sicurezza, è presente anche un sistema antiintrusione.

Dalla relazione che accompagna il progetto presentato in comune per la realizzazione del capannone ricaviamo che, non essendo presente la rete fognaria, lo scarico delle acque nere avviene da un bacino chiarificatore con vasca a tenuta per la raccolta dei liquami. Anche per la difficoltà di accesso e ispezione del cortile non si è però riusciti ad individuarne la posizione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

QUESITO N° 4 - CONFORMITA' NELLA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è la seguente:

- "*in Comune di Genoni fabbricato distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 16 mappale 251 categoria C/1 di metri quadri 320, edificato su area distinta in catasto terreni al foglio 16 mappale 251 (già mappale 240 ex mappale 161) ente urbano di metri quadri 1428*"

Attualmente l'immobile è identificato al catasto come segue (Allegato 1, visure):

Al NCEU Comune di Genoni, Fo. 16 Mapp. 251, categoria C/1, classe 4, consistenza 320m², superficie catastale totale 542m², rendita 1983,19 euro. Località Sa Mandara snc piano S1-T.

Al NCT Comune di Genoni, Fo. 16 Mapp. 251, ente urbano, superficie 1428m².

I dati indicati in pignoramento e nella relativa nota di trascrizione consentono di identificare univocamente l'immobile.

Si rileva come l'intestazione catastale attuale, che deriva da costituzione del 18.01.2005 non corrisponda alla proprietà come risultante dagli atti di compravendita.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Intestazione	Dati catastali
Fino al **20/02/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 16, Part. 161 Sup. 3800m2, qualità seminativo, cl 2
Dal **20/02/1998** al **22/01/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 16, Part. 240 Sup. 1590m2, qualità seminativo, cl 2
Dal **22/01/2002 al 22/10/2003**	500/1000 **** Omissis **** 500/1000 **** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 16, Part. 240 Sup. 1590m2, qualità seminativo, cl 2
Dal **22/10/2003 al 05/10/2004**	500/1000 **** Omissis **** 500/1000 **** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 16, Part. 251 Sup. 1428m2, qualità seminativo, cl 2
Dal **05/10/2004 al 13/01/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 16, Part. 251 Sup. 1428m2, qualità seminativo, cl 2
Dal **13/01/2005**		Catasto **Terreni** Fg. 16, Part. 251 Sup. 1428m2, ente urbano
Dal 18/01/2005	1/2 **** Omissis **** 1/2 **** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 251 Categoria C/1 Cl.4, Cons. 320m2 Piano S1-T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

QUESITO N° 5 - EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI

La planimetria catastale (Allegato 1) presenta delle differenze con lo stato dei luoghi come rilevato in data 30/05/2023 (Allegato 5 – rilievo), più precisamente al piano seminterrato nella disposizione e numero delle finestre e dell'ingresso. Occorre dunque una pratica Docfa di aggiornamento per un'esatta rappresentazione grafica (si stima un costo di 500 euro).

QUESITO N° 6 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ EDILIZIA

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato è localizzato in zona urbanistica D1- industriale-artigianale-commerciale già oggetto di piano attuativo (Allegati 2-3): il *piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata – 2° stralcio funzionale- f.lli* **** Omissis **** veniva infatti approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 15 del 26/03/2003.

Con *autorizzazione a lottizzare n. 01 del 21.12.2003* si consentiva l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in attuazione del piano di lottizzazione e secondo gli elaborati grafici approvati. Nella stessa si specificava che il certificato di agibilità degli edifici non si sarebbe potuto rilasciare "*in mancanza dell'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione*": a tal proposito si rileva che ad oggi le opere di urbanizzazione primaria non sono ancora state collaudate.

Il progetto del piano di lottizzazione prevedeva la cessione di un'area per verde pubblico e parcheggi (oggi mappale 250 di proprietà comunale), l'esecuzione degli allacci alla rete idrica, l'impianto di illuminazione pubblica e la realizzazione dei parcheggi.

Erano previsti inoltre: *la realizzazione di un cavalcafosso per l'accesso al lotto, la formazione di un unico lotto della superficie complessiva di mq. 1428, la posa in opera di un bacino chiarificatore prefabbricato e di una vasca a tenuta per la raccolta dei liquami*. Le disposizioni del piano consentivano una superficie coperta massima pari al 40% della superficie del lotto (massimo 60% sommando quella dei diversi livelli), distacchi dalla strada provinciale non inferiori ai 25 metri, distacchi delle costruzioni dai confini non inferiori ai 5 metri. L'altezza massima prevista era di 7 metri.

Regolarità edilizia

L'immobile pignorato venne realizzato a seguito di concessione edilizia n. 02/04 rilasciata il 02/02/2004 dal comune di Genoni su progetto approvato dalla commissione edilizia in data 15/01/2004 (Allegato 4). I lavori furono iniziati in data 25/02/2004 e conclusi in data 14/08/2004.

Non è presente agli atti la dichiarazione di agibilità.

In sede di sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico (allegati 5 e 6) e dal confronto tra stato rilevato e stato legittimo sono emerse alcune difformità:

- da un punto di vista della distribuzione interna, il piano terra secondo il progetto sarebbe dovuto essere ripartito da 2 divisori in tre zone, una adibita a locale di vendita, una contenente il blocco servizi (disposti sul lato opposto rispetto a quello dove sono stati invece realizzati) la scala e un deposito, la terza adibita a magazzino/deposito: nello stato realizzato invece la zona vendita non è stata fisicamente separata dal magazzino né dal blocco scale/servizi. La distribuzione interna al piano seminterrato è invece sostanzialmente conforme al progetto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

- in progetto era prevista l'esecuzione di un solaio in laterocemento atto a formare un sottotetto con la copertura, solaio che non è stato realizzato. Di conseguenza, come già detto, il blocco bagni risulta privo di chiusura superiore;

- l'altezza interna rilevata al piano seminterrato è minore di quella in progetto (2,86m contro 3,00m). Poiché il regolamento edilizio fissa un'altezza minima pari a 3,00m per i magazzini commerciali si ritiene che senza prevedere ulteriori modifiche possa essere adibito a locale di deposito/sgombero;

- le dimensioni , il numero e la disposizione delle aperture al piano seminterrato sono diversi da quelli riportati in progetto, l'accesso al cortile era originariamente previsto sul prospetto posteriore e non su quello laterale;

- gli ingressi carrabili alla parte recintata del lotto sono due nello stato di fatto e non uno come in progetto, in particolare è stato realizzato un accesso dei mezzi dalla zona destinata a parcheggio pubblico. Anche la sistemazione del terreno della zona circostante il fabbricato e il posizionamento del muro di contenimento tra il piazzale antistante l'edificio e la rampa che porta al retro del lotto risultano diversi, facendo sì tra l'altro che la parte realizzata fuori terra del piano seminterrato sia maggiore. L'incremento di volume rientrerebbe comunque all'interno della volumetria massima consentita nel lotto.

Tali difformità non sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, essendo le ragioni del credito per cui si interviene di data successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono.

Riguardo la regolarizzabilità delle difformità si è preventivamente consultato l'ufficio tecnico del comune e ad esito della disamina si è ritenuto che possa essere avviata una pratica in accertamento di conformità (art. 16 L.R 23/85 e s.m.i), presso il Suape, per incremento di volume e ulteriori interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di comunicazione; sarà necessario però almeno adeguare alle norme sanitarie la zona servizi e il disimpegno al piano terra, provvedendo alla messa in opera di controsoffittatura (h min 2,40m).

Qualora si mantenga la destinazione d'uso a locale commerciale con attività di esposizione e vendita dovrà essere anche verificata la rispondenza al regolamento di prevenzione incendi (attività 69 – locali di esposizione e vendita aventi superficie lorda, comprensiva di servizi e depositi, nonché degli spazi comuni coperti, superiore a 400 mq).

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.

Per stimare gli oneri di sanatoria si è tenuto conto della delibera del consiglio comunale n. 24 del 1987 che fissa l'importo da versare nello 0,1% del costo documentato di costruzione relativo ai fabbricati con destinazione commerciale/produttiva. Si è quindi proceduto ad una stima del costo di costruzione nella situazione in accertamento confrontandolo con quello sulla base del quale si erano calcolati gli oneri di costruzione in sede di rilascio di concessione, applicando lo 0,1% sulla differenza e raddoppiando poi l'importo. Poiché il valore così ottenuto non raggiunge i 500 euro la sanzione è comunque stimata in euro 500, oltre diritti di segreteria attualmente pari a 52 euro e escluse le spese tecniche per la redazione della pratica stimate in euro 3000 oltre iva e cassa di previdenza. I costi per la messa in opera del controsoffitto e la sistemazione del blocco servizi si stimano in 5000 euro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f250160045e5e7cd64a0

Previa sanatoria degli abusi, l'agibilità potrà essere ottenuta solo a seguito di collaudo delle opere di urbanizzazione, con oneri a carico della proprietà (onorario del tecnico collaudatore oltre ad eventuali costi di regolarizzazione).

QUESITO N° 7 – POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI IN LOTTI

Il bene deve essere venduto in un unico lotto.

QUESITO N° 8 - DIVISIBILITÀ IN NATURA QUALORA L'IMMOBILE SIA PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

L'immobile è pignorato per l'intero del diritto di proprietà.

QUESITO N° 9 – DISPONIBILITA' DEL BENE

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato attuale risulta libera.

Anche dalle richieste di accesso agli atti effettuate presso gli uffici di Oristano e di Nuoro dell'Agenzia delle Entrate è emersa la non sussistenza di contratti in essere sull'immobile registrati a nome della società (Allegato 7).

QUESITO N°10 – ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE (CONIUGE SEPARATO)

Il caso prospettato dal quesito non sussiste per la pratica in oggetto.

QUESITO N°11 – PRESENZA DI VINCOLI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Non sono stati individuati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità gravanti sull'immobile.

Nella nota di iscrizione ipotecaria relativa alla concessione a garanzia di mutuo condizionato viene segnalato alla sezione D che sull'immobile (terreno) risultano gli oneri e vincoli già citati al quesito n. 6 e derivanti dalla convenzione di lottizzazione con il comune di Genoni (Allegato 1).

QUESITO N°12 – CENSO, LIVELLO O USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di censo, livello o usi civici gravanti sui beni pignorati.

QUESITO N°13 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile si è proceduto preventivamente ad un'analisi di mercato finalizzata a verificare la presenza e il prezzo di beni comparabili nelle vicinanze. La ricerca ha evidenziato come in ambito locale o limitrofo ci sia poca richiesta di immobili di questo tipo.
Si sono quindi valutate le quotazioni desumibili dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate sia attraverso l'OMI che il borsino immobiliare, prendendo in considerazione la destinazione commerciale negozi-magazzini:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "Agenzia Entrate - OMI" dà un prezzo variabile tra i 700 e i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

900euro/mq di superficie lorda per unità a destinazione negozio situate in zona centrale e tra i 300 e i 450 euro/mq di superficie lorda per unità a destinazione magazzino, quotazioni riferite al triennio 2020-2022.

- il borsino immobiliare a giugno 2023 fornisce valori oscillanti dai 558 €/mq ai 728 €/mq per i negozi e da 176€/mq a 380 €/mq per i magazzini.

Il valore riportato dall'Omi per i capannoni tipici è allineato a quello dei magazzini (da 300 €/mq a 400€/mq).

Nonostante la scarsa dinamicità del mercato, si ritiene non applicabile il criterio del costo di ricostruzione deprezzato per la stima, poiché, considerati i prezzi attuali dei materiali e la data di realizzazione relativamente recente dell'immobile, porterebbe a valutazioni troppo alte.

Per procedere alla stima dell'immobile si è scelto quindi di partire dal valore normale unitario corrispondente a quello medio tra il minimo e il massimo forniti dall'Omi per la categoria magazzini, moltiplicandolo per un coefficiente di differenziazione che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima.

Valore medio = (Val OMI MAX + Val OMI MIN) /2

pertanto risulta che:

Valore medio = (300 + 450)/2 =375 €

Per quanto riguarda i coefficienti di merito, si ha:

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

Situato in zona industriale, vicino al centro urbano, in zona relativamente favorevole per il commercio locale - Y1=1,05

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

piano terreno e seminterrato con accesso carrabile . Y2=1,05

3. Caratteristiche tecnologiche:

L'immobile è dotato di impianto elettrico di realizzazione recente, a vista. Y3=1,00

4. Caratteristiche produttive:

Date le dimensioni e previo adeguamento si presta all'inserimento di attività produttive e di vendita anche al dettaglio che necessitano di magazzini e aree per lo stoccaggio. E' però privo di agibilità. Y4=0,95

Si ottiene pertanto

V = VM x (Y1 x Y2 x Y3 x Y4) = 375€/mq x (1,05 x 1,05 x 1,00 x 0,95) = 393 €/mq

Per la misurazione delle consistenze delle unità immobiliari si è fatto riferimento alla definizione di superficie commerciale riportata nel codice definitorio dei termini realizzato dall'Agenzia del territorio. *"Superficie commerciale o Superficie Convenzionale Vendibile (SCV): Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f250160045e5e7cd64a0

spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

La superficie commerciale è stata quindi determinata considerando al 100% le superfici coperte del piano terra, al 60% il piano seminterrato, al 5% il cortile:

Genoni località Sa Mandara via Roma n. 5 piano seminterrato - terra, dati rif: C/1 cl 4, cons. 320m2, rendita 1983,19						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio/magazzino – piano terra	240 mq	279 mq	1,00	279 mq	4,13 m	terra
Sgombero – piano seminterrato	240 mq	279 mq	0,60	167 mq	2,86 m	seminterrato
Cortile e aree di manovra		1149 mq	0,05	57 mq		
			Totale superficie convenzionale:	503 mq		

Conteggi di stima:

Destinazione	Sup. commerciale	€/mq	Valore
Negozio/magazzino/sgombero	503	€ 393	**€ 197.679**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la determinazione del prezzo a base d'asta si applicheranno ai valori ottenuti come sopra le opportune detrazioni, schematizzate come di seguito:

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA			
Valore di stima			€ 197.679
DETRAZIONI			
	Spese per completamento e ripristino dei luoghi, accertamento di conformità, spese tecniche		€ 9.858
	Assenza di garanzia per vizi	10%	€ 19.768
Totale valore di stima depurato delle detrazioni			€ 168.053
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO			**€ 168.000**

QUESITO N°14 – VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non si rilevano vincoli ed oneri di tipo condominiale.

QUESITO N°15 – CHECK LIST

Si allega alla presente il modulo check list compilato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f25016045e5e7cd64a0

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto il proprio mandato e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione, la sottoscritta rassegna la presente relazione di stima della quale fanno parte i seguenti allegati:

Allegato 1 - Documentazione catastale e ipotecaria: estratto di mappa catastale (1a) visura catastale storica (1b-1c), planimetria catastale (1d), ispezione ipotecaria del 28/09/2023 con elenco iscrizioni e trascrizioni (1e), nota di iscrizione ipotecaria (1f)

Allegato 2 - Inquadramento urbanistico: stralcio del PUC (2a),

Allegato 3a – Autorizzazioni e permessi: autorizzazione a lottizzare n. 1 del 21/12/2003, convenzione urbanistica, adozione e approvazione del piano di lottizzazione, progetto di piano di lottizzazione con allegati

Allegato 4 – Autorizzazioni e permessi: concessione edilizia n. 2 del 2/2/04 con allegati, dichiarazione inizio e fine lavori

Allegato 5 - Rilievo del 30/05/2023

Allegato 6 – Documentazione fotografica

Allegato 7 –Esiti accesso agli atti all'agenzia delle entrate, verbali delle operazioni peritali

Allegato 8 – Ricevute invio comunicazioni

Allegato 9 – Check-list

Con osservanza,

Cagliari, lì 2 ottobre 2023

LA CTU

Ing. Michela Deidda

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. MICHELA DEIDDA
N. 5122

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DEIDDA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361d40c7067c6f250160045e5e7cd64a0