

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° R. G. 527/10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 527/10 del R.G. promossa da:

[REDACTED] persona del suo
legale rappresentante *pro tempore* e rappresentata e difesa dall'Avv. Michela Uras, con
studio in Cagliari, Via Scano n°. 18,

contro:

la società [REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

Nel corso dell'udienza del 27 Gennaio 2012, il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott. Stefano Greco, nominò il sottoscritto Dott. Ing. Giancarlo Orrù, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 2418 e con studio professionale in Selargius, nella Via D. Manin n° 89, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata, con l'incarico di rispondere ai quesiti specificati nel verbale d'udienza che si riportano di seguito testualmente.

- 1) *Verificare, 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;*

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.G.E.I.

IL C.T.U.
Ing. Giancarlo Orrù

[Handwritten signature]

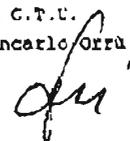
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

- 2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);*
- 3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, 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.*
- 4) Proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione,*

---o0o---

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento n. 527/10 R.G.E.I.

IL C.T.U.
Ing. Giancarlo Orrù



ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

- 5) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*
- 6) *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 legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*
- 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; allegghi, 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*

Orrù

proceda, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

9) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

12) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

13) **Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.**

Nel corso della stessa udienza, il sottoscritto, dopo aver prestato il giuramento di rito, si riservava di comunicare alle parti con raccomandata A/R, l'inizio delle operazioni peritali,

In data 08/02/2012 con lettera raccomandata, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali presso il proprio studio, in Via D. Manin, 89 – Selargius (CA).

PREMESSA

- Il giorno 20/02/2012, all'ora e nel luogo stabiliti, hanno regolarmente avuto inizio le operazioni peritali come risulta dal verbale allegato.
- Il giorno 25/07/2012 è iniziato il sopralluogo dell'immobile pignorato, come risulta da verbale allegato

RISPOSTA AI QUESITI

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come da certificati depositati.

➤ Trascrizioni

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.G.E.I.

----o0o---

IL C.F.U.
Ing. Giancarlo Orrù

Orzu

➤ 5722/4561 del 06 Aprile 1968:

Atto di compravendita, rogito dottor Miro Falchi notaio in Guspini del 25/03/1968

rep.n°15626 racc.n° 6139

a favore:

[REDACTED] 1/1 del

diritto di proprietà:

contro:

[REDACTED]

immobili:

Terreno sito nel Comune di Guspini sezione C, foglio 25, particella 74, consistenza 55

are e 65 centiare confinante ad [REDACTED] alla strada statale n 126, a [REDACTED]

[REDACTED]

▪ 19371/15562 del 17 Aprile 2002:

Atto amministrativo per causa di morte e denuncia di successione del 28/05/1991, auto-

rità emittente uff. del reg. di Sanluri rep. 80/553/1

A favore:

[REDACTED] per la quota di 1/4 del

---o0o---

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 571/10 R.G.B.I.

IL C.T.U.
Ing. Giancarlo Orrù

Orrù

diritto di proprietà;

[redacted] per la quota di 1/4 del di-

ritto di proprietà;

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto

di proprietà;

[redacted] per la quota di 1/4 del di-

ritto di proprietà;

contro:

[redacted] per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà;

immobili:

Terreno sito nel Comune di Guspini al foglio 25 particella 74, consistenza 5565 centiare;

▪ **31321/24901 del 29 Giugno 2002:**

Atto amministrativo per causa di morte e denuncia di successione del 27/05/1991, autorità emittente Agenzia delle Entrate di Sanluri rep. 80/553/1

a favore:

[redacted] - per la quota di 1/4 del

diritto di proprietà;

[redacted] la quota di 1/4 del di-

ritto di proprietà;

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto

di proprietà;

[redacted] per la quota di 1/4 del di-

----o0o---

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.G.E.I.

Il C.T.U.
Ing. Giancarlo Orrù



ritto di proprietà;

contro:

[REDACTED]

in la quota di 1/1 dal

diritto di proprietà;

immobili:

Terreno sito nel Comune di Guspini al foglio 25 particella 74, consistenza 5565 centiare;

- **23371/16007 del 14 Ottobre 1988:**

Trascrizione contro l'eredità di [REDACTED] per causa di morte, denuncia di successione

(n° 63, vol. 489 registrata all'ufficio del registro di Sanluri in data 20/03/85);

a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED], deceduto a S.

[REDACTED]

immobili:

Terreno sito nel Comune di Guspini al foglio 326 particella 422 ex44.

- **13694/9571 del 06 Giugno 1992:**

Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, rogito dottor Floris Sergio notaio in Gu-

spini del 15/05/1992 rep.n°31232 racc.n° 9434

a favore:

-----000-----
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.G.E.T.

IL C.F.D.
Ing. Giancarlo Orrù

[Handwritten signature]

Comune di Guspini C.F.: 00493110928 - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro:

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

[redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà;

immobili:

Terreni siti nel Comune di Guspini località Corte Semuccu al foglio 25 particelle 96

(mq 4540), 97(mq 1005), 74(mq 5565) ; foglio 26 particelle 51(1 ettaro e 4280 mq),

52(1 ettaro e 90mq), 53(1 ettaro e 5580mq), 30(mq 5820), 31(mq 3640), 32(mq 2720),

17(mq 1100), 18(mq 9680), 19(mq 3780), 23(mq 4170), 25(mq 5150), 27(1 ettaro e

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.G.E.I.

IL C.T.U.
Ing. Giancarlo Orrù

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Signature]

705mq), 45 (mq 4655), 46 (mq 5540), 47 (mq 5260), 48 (1 ettaro e 1015mq), 49 (mq 5980), 50 (mq 2185), 176 (mq 2020), 177 (mq 2065).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **16418/11437 del 13 Luglio 1992:**

Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, rogito dottor Floris Sergio notaio in Guspini del 16/06/1992 rep.n°31429 raco.n° 9497

a favore:

Comune di Guspini C.F.: 00493110928 - per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

contro:

[REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

[REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;

immobili:

Terreno sito nel Comune di Guspini località Corte Semuccu al foglio 26 particella 44, di ettari 2 e 515 mq.

- **24364/16242 del 11 Luglio 2005:**

Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, rogito dottor Floris Sergio notaio in Guspini del 05/07/2005 rep.n°57526 racc.n° 19106.

a favore:

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di superficie;

fiscie;

ASTE
GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procadimento N. 527/10 R.G.E.I.

IL C.F.G.
Ing. Giancarlo Orrù
Giancarlo Orrù

contro:

[REDACTED] quota di 1/1 del diritto di superficie;

immobili:

Terreno edificabile, sito nel Comune di Guspini, interessato dal piano per insediamenti produttivi denominato "Corte Semuccu", avente la superficie complessiva di mq 1127, censito al catasto terreni al foglio 325 particelle: 420 (are 1 e 61 centiare), 438 (79 centiare) e al foglio 326 particelle: 407 (are 6 e 52centiare), 420 (75centiare), 422 (are 1 e 60 centiare).

➤ ***Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli***

▪ **33221/6053 del 19/09/2005**

Ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo condizionato di 220.000,00 euro della durata di anni 20 (venti), concesso dalla Banca di Roma S.P.A., alla società [REDACTED]

atto ricevuto dal [REDACTED]

a favore:

Banca di Roma S.P.A, P.IVA: 06978161005, Viale Tupini 180, per la quota di 1/1 del diritto di superficie;

contro:

[REDACTED] quota di 1/1 del diritto di superficie;

Immobili:

Terreno edificabile, sito nel Comune di Guspini, interessato dal piano per insediamenti produttivi denominato "Corte Semuccu", avente la superficie complessiva di mq 1127, censito al catasto terreni al foglio 325 particelle: 420 (are 1 e 61 centiare), 438 (79 centiare) e al foglio 326 particelle: 407 (are 6 e 52centiare), 420 (75centiare), 422 (are 1 e

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.G.E.I.

IL C.T.U.
Ing. Giancarlo Orro

60 centiare).

A margine risultano le seguenti formalità:

Annotazione presentata il 17/11/2005 (per erogazione parziale mutuo), reg. gen. 41098, reg. part. 6528

Annotazione presentata il 13/12/2005 (per erogazione parziale mutuo), reg. gen. 44598, reg. part. 7236

Annotazione presentata il 19/01/2006 (per erogazione parziale mutuo), reg. gen. 1707, reg. part. 298

Annotazione presentata il 25/09/2006 (per erogazione a saldo mutuo), reg. gen. 39460, reg. part. 6217

▪ **47704/8355 del 22/11/2006**

Ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario di 100.000,00 euro della durata di anni 10 (dieci) e mesi 3 (tre), concesso dalla Banca di Roma S.P.A., al

17/11/2006 rep.

n°60454/20359.

a favore:

Banca di Roma S.P.A., P.IVA: 06978161005, Viale Tupini 180, per la quota di 1/1 del diritto di superficie;

contro:

per la quota di 1/1 del diritto di super-

ficie;

Immobili:

Terreno edificabile, sito nel Comune di Guspini, interessato dal piano per insediamenti produttivi denominato "Corte Semuccu," avente la superficie complessiva di mq 1127, censito al catasto terreni al foglio 325 particelle: 420 (are 1 e 61 centiare), 438 (79 centiare) e al foglio 326 particelle: 407 (are 6 e 52centiare), 420 (75centiare), 422 (are 1 e 60 centiare).

▪ **23163/16315 del 23/07/2009**

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.G.E.I.

IL C.T.U.
Ing. Giancarlo Perù

Perù

sorge un fabbricato non ancora censito nel catasto fabbricati, come pure ogni altra relativa accessione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso od eccettuato. Ciò a garanzia del pagamento della somma di euro 18.233,16, oltre gli interessi di mora successivi maturandi, fino al saldo e le spese successive.

a favore:

[REDACTED]
la quota di 1/1 del diritto di superficie;

contro:

[REDACTED] quota di 1/1 del diritto di superficie;

Immobili:

Terreno edificabile, sito nel Comune di Guspini, interessato dal piano per Insediamenti Produttivi denominato "Corte Semuccu", avente la superficie complessiva di mq 1127, censito al catasto terreni al foglio 325 particelle: 420 (are 1 e 61 centiare), 438 (79 centiare) e al foglio 326 particelle: 407 (are 6 e 52 centiare), 420 (75 centiare), 422 (are 1 e 60 centiare).

2) I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Guspini e precisamente nella zona Artigianale del Piano per Insediamenti Produttivi denominato "Corte Semuccu", e sono costituiti da un terreno della superficie catastale di mq. 1.127,00 sul quale insiste un edificio articolato su due piani fuori terra.

L'immobile confina per un lato con strada del P.I.P., per un altro lato con proprietà Comunale e per i restanti due lati con proprietà privata.

Piano terra

---000---
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 327/10 R.G.E.I.

IL C.T.D.
Ing. Giancarlo Orrù

[Handwritten signature]

Il piano terra è adibito a discoteca e si sviluppa in tre zone distinte: ingresso, sala disco-bar, servizi.

La zona d'ingresso comprende una hall che s'affaccia alle aree cortilizie, reception, deposito e guardaroba. L'ingresso comunica con la sala disco-bar attraverso un ampio corridoio. La sala disco è formata da un open space con pista da ballo, salotti e bar. Dietro il banco bar si trova un piccolo locale di deposito. In prossimità del banco bar è ubicato un ingresso esterno secondario della sala disco, che funge anche da disimpegno alla scala interna che comunica con il primo piano. Nella zona servizi si trovano i bagni per uomini, donne e disabili.

Primo piano

Al primo piano si accede attraverso una scala interna ed una scala esterna di sicurezza. Il piano si sviluppa in tre zone distinte:

- disimpegno e due locali insonorizzati per emittente radiofonica separati da una vetrata: sala speaker e regia;
- una zona studi ed uffici formata da due uffici e disimpegno.
- una zona servizi.

Aree esterne di esclusiva pertinenza

L'edificio sorge addossato su un lato del lotto che risulta recintato per due lati in muratura ed in muratura e ferro lavorato sul lato d'ingresso, prospiciente la viabilità del P.I.P..

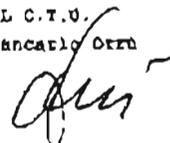
Le aree esterne sono ampie, illuminate, in parte pavimentate ed in parte attrezzate a verde, ben curato.

Materiali e rifiniture

I materiali e la qualità delle rifiniture sono di buon livello. In sintesi:

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.G.E.I.

IL C.T.U.
Ing. Giancarlo Orru



- pavimenti in gres e resina;
- rivestimenti in gres porcellanato;
- accessori sanitari di buona qualità e primaria marca;
- infissi interni ed esterni in alluminio elettrocolorato.

Impianti

Le dotazioni impiantistiche sono complete ed efficienti. In sintesi:

- l'impianto elettrico è ben realizzato, conforme alle vigenti normative ed accessoriato di gruppo elettrogeno ubicato in apposito vano tecnico esterno;
- l'edificio è munito di impianto antincendio con riserve interrate e gruppi di pompaggio ubicati in apposito vano tecnico esterno;
- è presente un impianto videocitofonico parzializzabile, centralizzato ed intercomunicante.
- manca l'impianto di riscaldamento e climatizzazione nella discoteca. Il primo piano è dotato di impianto di climatizzazione a pompe di calore.

L'immobile, di recente costruzione, gode di ottimo stato di manutenzione.

Le superfici nette calpestabili sono di seguito riportate.

PIANO TERRA

Ingresso	mq	30,78
Reception	mq	1,75
Guardaroba	mq	9,43
Sala disco - bar	mq	241,79
Bar	mq	17,06
Disimpegno	mq	10,16

Giancarlo Orrù

Deposito -	mq	6,16
Servizi	mq	24,39
Ingresso secondario	mq	5,36
Disimpegno	mq	10,16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie calpestabile del piano terra è dunque di complessivi mq 357,04 cui si aggiungono una veranda di mq 69,56 e due vani tecnici della superficie di mq 8,78 ciascuno. La superficie residua calpestabile del lotto è di mq 569,11.

PRIMO PIANO

Sala speaker	mq	15,93
Regia emittente radiofonica	mq	15,55
Studio	mq	11,33
Studio	mq	11,38
Disimpegno	mq	17,31
Disimpegno	mq	12,33
Disimpegno	mq	12,14
Filtro a prova di fumo	mq	3,37
Servizi	mq	9,90
Vano scala	mq	9,67

La superficie calpestabile del primo piano è dunque di complessivi mq 118,91. La superficie netta calpestabile complessiva è dunque di mq. 475,95. La superficie utile calpestabile della veranda e dei locali tecnici è di complessivi mq. 87,12.

Il fabbricato, a tutt'oggi, non è stato dichiarato in Catasto.

Inoltre le visure catastali evidenziano l'erronea intestazione dei terreni al Comune di Gu-

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.G.E.I.

IL C.T.U.
Ing. Giancarlo Orrù

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

spini. Il CTU ha perciò interpellato lo studio del Notaio Floris, a Guspini, che ha dato assicurazione d'aver provveduto a segnalare al Catasto l'anomalia riscontrata.

Dai riscontri effettuati, tuttavia, l'aggiornamento dell'intestazione Catastale non è ancora stato effettuato.

I dati catastali attuali del terreno sono i seguenti:

N.C.T.

Comune di Guspini, foglio 326, mappale 567 (ex f.o 325 map. 438), mappale 566 (ex f.o 325 map. 420); mappale 407, mappale 420, mappale 422.

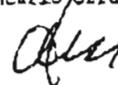
3) Con l'atto trascritto a Cagliari il 04 Agosto 2010, a Registro generale n. 26819, part.

17013 è stato pignorato l'immobile così descritto :

- diritto di superficie sul lotto edificabile sito in Comune di Guspini (Cod. E270) in località Corte Semuccu, distinto in Catasto terreni al Foglio 325, particella 420, consistenza 1 are e 61 centiare;
- diritto di superficie sul lotto edificabile sito in Comune di Guspini (Cod. E270) in località Corte Semuccu, distinto in Catasto terreni al Foglio 325, particella 438, consistenza 79 centiare;
- diritto di superficie sul lotto edificabile sito in Comune di Guspini (Cod. E270) in località Corte Semuccu, distinto in Catasto terreni al Foglio 326, particella 420, consistenza 75 centiare;
- diritto di superficie sul lotto edificabile sito in Comune di Guspini (Cod. E270) in località Corte Semuccu, distinto in Catasto terreni al Foglio 326, particella 422, consistenza 1 are e 60 centiare;
- diritto di superficie sul lotto edificabile sito in Comune di Guspini (Cod. E270) in

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.G.E.I.

IL C.T.U.
Ing. Giancarlo Orrù



località Corte Semuccu, distinto in Catasto terreni al Foglio 326, particella 407,
consistenza 6 are e 52 centiare;

- immobile (fabbricato) edificato su tali lotti di cui la [REDACTED] Radiotelecomuni-
cazioni ha la proprietà superficaria non ancora distinto nel catasto fabbricati,
nonchè ogni relativa accessione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso e/o eccet-
tuato.

Poichè le attuali particelle 566 e 567 del foglio 326 derivano rispettivamente dalle parti-
celle 420 e 438 del foglio 325, la descrizione attuale del bene pignorato è dunque con-
forme a quella contenuta nel pignoramento.

4) L'immobile non è stato ancora dichiarato in Catasto. Il CTU ha richiesto al Giudice
dell'esecuzione l'autorizzazione ad eseguire l'accatastamento delle unità immobiliari pi-
gnorate.

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica D, sottozona D3 - Piano per gli
Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del vigente strumento urbanistico comunale.

6) Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guspini è risultato che
il fabbricato fu edificato in forza della Concessione Edilizia pratica n° 02 prot.
1358/2005, rilasciata il 28/04/2005. Non risultano essere state rilasciate autorizzazioni
né concessioni edilizie in variante.

In data 15/01/2007 risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità
dell'immobile ex art. 24 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

In data 17/01/2007 risulta essere stato rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del
Fuoco di Cagliari il certificato di prevenzione incendi pratica n. 26791.

Dal confronto tra le planimetrie progettuali per le quali venne concesso il titolo abilitati-

vo e lo stato attuale non sono emerse significative difformità.

7) Il bene pignorato non è vendibile in più lotti.

8) L'immobile non è pignorato pro quota.

9) Il piano terra dell'immobile è libero. Il primo piano dell'immobile è occupato dalla

società **[REDACTED]**

industriale PIP, in forza del contratto di locazione stipulato in data 16/04/2012, registrato

a Sanluri il 15/05/2012 al n° 1020 Mod. 3 (vedi allegato), prodotto al CTU **[REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED] in qualità di amministratore unico della società **[REDACTED]**

[REDACTED] alla trascrizione

del pignoramento.

Il medesimo sig. Ian Loris Nonnis ha altresì prodotto al CTU copia della scrittura privata

di compravendita del bene datata 30/01/2011, registrata a Sanluri il 09/02/2011 al N° 5

Mod. 3V (vedi allegato). Il titolo reca data certa posteriore alla trascrizione del pigno-

ramento.

10) L'immobile non è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore e-

secutato.

11) Sull'immobile non grava alcun vincolo artistico, storico, di inalienabilità o di indi-

visibilità. Non sono stati accertati vincoli o oneri di natura condominiale.

12) Non vi è alcun diritto demaniale, né uso civico.

13) Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, il sottoscritto ritiene

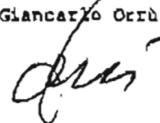
che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di

mercato ed agli usi locali.

---000---

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.G.E.I.

IL C.T.U.
Ing. Giancarlo Orrù



Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo due anni).

Il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni similari (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) attingendo informazioni da professionisti ed operatori immobiliari che operano o hanno operato nella zona del Comune di Sardara, e riviste specializzate (Edilizia e Territorio - Il Sole 24 Ore - F. Tamborrino, Annuario Immobiliare; Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore; Ultimo listino Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio - II sem. 2011).

Generalmente, può tenersi presente che, a proposito del parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico.

Il parametro di valutazione unitario andrà riferito alla superficie commerciale, calcolata come segue (Norma UNI 10750/05):

- 100% delle superfici calpestabili interne;
- le pareti esterne vengono computate nella misura del 50%. Solo nel caso di immobili indipendenti e/o unifamiliari la percentuale è del 100%. In ogni modo l'incidenza delle pareti esterne non può essere superiore al 10% della somma delle superfici calpe-

stabili interne e delle murature di partizione;

- la superficie così ottenuta viene a volte incrementata da quote d'attinenze e pertinenze esclusive quali , garage, posti auto, cantine, balconi, terrazze, giardini, ecc.. Il computo delle superfici esterne non potrà comunque eccedere il 30% della superficie coperta complessiva.

Nel caso de quo le pertinenze sono costituite dal cortile, e dalla veranda al piano terra.

A giudizio del sottoscritto, i coefficienti di ragguaglio che andranno a modificare le superfici effettive delle pertinenze sono i seguenti (da norma UNI 10750/05):

Cortile: 0,15

Veranda: 0,35

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

$(\text{superficie lorda piani}) + (\text{superficie cortile} \times 0,15) + (\text{superficie veranda} \times 0,35)$
 $= [(444,00 \text{ m}^2) + (569,11 \text{ m}^2 \times 0,15) + (69,56 \text{ m}^2 \times 0,35)] = 553,71 \text{ m}^2$, che può essere arrotondata a $554,00 \text{ m}^2$.

Dalle indagini effettuate è emersa l'assenza di un mercato di compravendita di edifici con destinazione d'uso disco-bar e/o emittente radiofonica. Sono emersi tuttavia dati sufficientemente attendibili sul prezzo di immobili a destinazione commerciale, terziaria e produttiva. Sebbene ricada in zona urbanistica D artigianale/produttiva, l'immobile in argomento, per tipologia, destinazione d'uso, ma soprattutto per qualità costruttiva, non è in nessun modo assimilabile ad un capannone artigianale/industriale. Pertanto i dati inerenti edifici a destinazione produttiva sono stati scartati. Dalla ricerca di mercato, in definitiva, è emerso che il prezzo di mercato d'immobili a destinazione commerciale e/o terziaria, di dimensioni simili, ubicati nel Comune di Guspini, con grado di finitura si-

-----o0o-----

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.G.B.I.

IL C.T.U.
Ing. Giancarlo Orrù

Orrù

mile, oscilla intorno a 1.100,00 €/m². Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato da:

$$(\text{superficie commerciale}) \times 1.100,00 \text{ €/m}^2 =$$

$$= 554,00 \text{ m}^2 \times 1.100,00 \text{ €/m}^2 = 609.400,00 \text{ €}$$

che può essere arrotondato a €. 610.000,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 610.000,00 (euro seicento-diecimila/00).

Riguardo alla cessione del bene appare utile richiamare le norme contenute nel vigente "Nuovo Regolamento per la Concessione delle aree e dei Volumi di proprietà comunale", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale N° 75 del 13.11.2002.

In particolare si riporta testualmente quanto segue.

Articolo 4

(Concessione in diritto di superficie)

Le aree sono concesse in diritto di superficie per la durata di 99 anni, prorogabili per un ulteriore periodo di 60 anni. Nel caso di concessione di aree in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti o servizi pubblici, il diritto stesso si intende concesso a tempo indeterminato.

Articolo 5

(Criteri e requisiti per l'assegnazione delle aree)

La determinazione dei criteri di assegnazione delle aree nel P.I.P. è disposta dal Consiglio Comunale per mezzo del presente regolamento.

I criteri per l'assegnazione delle aree produttive del P.I.P. devono contenere i seguenti elementi:

- a) Requisiti e condizioni di partecipazione delle imprese all'assegnazione delle aree;
- b) Tempi e modalità per la presentazione delle apposite domande;
- c) Parametri di valutazione per l'assegnazione o per la formazione di apposita graduatoria;
- d) Programmi per l'utilizzazione delle aree e relativo piano finanziario.

Articolo 6

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
procedimento n. 527/10 R.G.E.I.

IL C.T.U.
Ing. Giancarlo Orrù

(Requisiti delle imprese per l'assegnazione)

Le aree del P.I.P. sono assegnate alle imprese in possesso di uno dei seguenti requisiti:

- a) iscrizione all'Albo dell'Artigianato o al registro delle Imprese Industriali;
- b) iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio;
- c) Possesso di Partita I.V.A.

Articolo 20

(Prezzo di cessione)

1. Gli assegnatari di aree in diritto di superficie o in proprietà possono alienare i fabbricati realizzati sulle aree ottenute in concessione e trasferire il diritto di superficie o proprietà delle aree loro assegnate a terzi che abbiano i requisiti per poter ottenere tali beni dal Comune. Il responsabile del procedimento, verificati i requisiti da parte dell'acquirente, senza ricorrere alla graduatoria se esistente, determina il prezzo di cessione secondo i criteri previsti dal presente Regolamento, e propone al responsabile del servizio il rilascio del relativo "nullaosta" per la stipula del relativo atto notarile. Non potrà procedersi alla alienazione di un lotto nel quale non sono state edificate opere. Esso sarà rivalutato dal Comune al prezzo vigente al momento, detratta una percentuale pari al 20% del costo totale del terreno, fatti salvi i casi imprevedibili ed imprevedibili da valutarsi volta per volta da parte dell'Amministrazione Comunale.
2. Nel caso di inosservanza del divieto alla cessione a terzi, senza il prescritto "nullaosta" del diritto di superficie il concessionario decadrà da tale diritto per la parte oggetto della contestazione, ed il terreno con le opere su di esse eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune.
3. Il prezzo della cessione sarà determinato sulla base di un computo metrico estimativo delle opere edili realizzate secondo i prezzi di mercato in vigore, diminuito di una percentuale di deprezzamento, derivante dall'età dell'edificio e stabilita nel modo seguente:
 - da 0,01 a 5 anni 0%
 - da 5,01 a 10 anni dallo 0,01% al 5%
 - da 10,01 a 20 anni dal 5,01% al 10%
 - da 20,01 a 30 anni dal 10,01% al 20%
 - oltre 30 anni dal 20,01% al 30%
4. Fatti restando i limiti inferiore e superiore, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.
5. Al prezzo, così determinato, saranno aggiunti il corrispettivo versato per la concessione del diritto di superficie ed il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica (ISTAT).
6. I terzi acquirenti subentrano all'originario assegnatario per la differenza temporale tra la stipula dell'atto di concessione e la data di scadenza del diritto di superficie riguardante il cedente. In tal caso il corrispettivo di cui al precedente comma 5) sarà calcolato in percentuale alla durata massima della concessione (99 anni).

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.C.E.I.

IL C.T.D.
Ing. Giancarlo Orrù



7. Nel caso che i terzi acquirenti subentrino con diritto di proprietà ad un'area concessa in diritto di superficie, sono tenuti alla corresponsione al Comune della differenza tra i due diversi prezzi in vigore al momento del trasferimento.

8. Nel caso di cessione del fabbricato, ove questa sia consentita, a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio indicato, il Comune applicherà a carico del concessionario alienante una sanzione pecuniaria pari a 4 volte la differenza dei due prezzi.

ALLEGATI

1)

2)

3)

7) Copia dell'atto di vendita ricevuto in data 05/07/2005 rep. n. 57526, raccolta n. 19106, dal dott. Sergio Floris, notaio in Guspini;

14) Planimetrie dello stato attuale dell'immobile redatte dal CTU;

15) Documentazione fotografica.

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Procedimento N. 527/10 R.G.E.I.

IL C.T.U.
Ing. Giancarlo Orrù

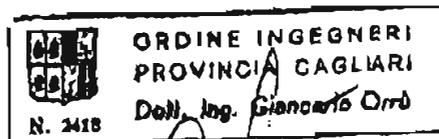
CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott. Stefano Greco, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 26 facciate e contenente gli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 06/09/2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Giancarlo Orrù



Giancarlo Orrù

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
procedimento N. 527/10 R.G.E.I.

Il C.T.U.
Ing. Giancarlo Orrù

Giancarlo Orrù