

**CORONGIU IGNAZIO**  
PERITO INDUSTRIALE EDILE

Via F. Fara, 8 - 09045 Quartu S. Elena  
tel/fax 070/825522 - P. IVA 02350670929



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**ASTE** SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDIZIARIE.it

*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N° 59/98 R.E.*

*Promosso da:*

**BANCA CIS**  
CREDITORE PROCEDENTE



(Avv. A. Naitana)

*contro*

[REDACTED]

Residente in [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO

(Avv. P. Orsini)



**IL C.T.U.**



(P. I. ~~Ed. Ignazio Corongiu~~)  
CORONGIU IGNAZIO  
MATERIA  
N.° 2663  
della Sardegna

Perito Industriale Edile Corongiu Ignazio, nato a Cagliari il 03/03/1969, iscritto all'albo Periti Industriali della Provincia di Cagliari al n° 2663, con studio Professionale in Quartu S. Elena Cagliari n° 8, tel. 070 825522, nell'udienza del 20 dicembre 2001 venivo nominato C.T.U. nel procedimento oggetto dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. La Rocca.

Allo stesso ho preso visione accettavo l'incarico, prestavo giuramento e fissavo l'inizio delle operazioni di incarico per il giorno 06 febbraio 2002 alle ore 10.30 presso i beni pignorati.

Allo stesso dal Sig. Giudice Esecutore nel corso della suddetta udienza erano i seguenti: accertamento del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della sanabilità di sanarli, tenuto conto del fatto che:

a) Se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n° 765 del 06/08/1967, ma prima dell'entrata in vigore della legge n° 47 del 28/02/1985, 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 4° della legge n° 47 del 1985, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/1994-n° 724 (v. Art. 40 ult. comma legge n° 47/85 e 39 1° comma legge 23/12/1994 n° 724).

b) Se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n° 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 n° 47 del 1985, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

c) Se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi



potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

d) se i fabbricati esulino da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potranno essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale, od 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 1° comma legge 724/1994 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge 47/85 e successive modificazioni e 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) determinazione dei valori iniziali dei beni ai fini del calcolo INVIM.

5) predisponga, dopo la vendita all'incanto, la nota di trascrizione e la voltura catastale del decreto di trasferimento e svolga gli ulteriori adempimenti anche ai fini delle cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni pregiudiziali indicate nel decreto stesso.

## 2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI

Come stabilito nel corso dell'udienza del 20 dicembre 2001, le operazioni di consulenza sono regolarmente iniziate la mattina del 6 febbraio 2002 e si sono svolte alla presenza del Sig. [redacted] debitore esecutato.

Dapprima presso l'edificio oggetto del presente procedimento si è provveduto al rilievo di verifica

delle superfici, ad un approfondito esame delle strutture e degli impianti correlati ed all'acquisizione di tutti quegli elementi utili alla determinazione del valore di mercato, come richiesto nel 1° quesito. È stato inoltre scattato un congruo numero di fotografie, parte delle quali vengono allegate alla presente Consulenza in modo da rendere più chiara la descrizione dello stato dei luoghi.

Presso l'Ufficio Tecnico comunale sono state successivamente effettuate delle ricerche al fine di ottenere copia delle Concessioni Edilizie e dei progetti allegati oltre ad eventuali Concessioni in Sanatoria, ciò al fine di poter verificare la conformità della struttura esaminata ai progetti depositati presso gli archivi comunali.

Presso tecnici ed operatori del settore immobiliare operanti nella zona è stata svolta infine una ricerca tendente a determinare con buon grado di attendibilità il valore di mercato degli immobili pignorati.

Successivamente, in studio, si è proceduto ad un'attenta analisi ed elaborazione di quanto riscontrato durante il sopralluogo e le indagini, con conseguente stesura della presente Relazione.

### 3) RISPOSTE AI QUESITI

#### DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene oggetto del presente procedimento di Esecuzione Immobiliare, così come descritto sull'Atto di Pignoramento Immobiliare, è il seguente:

NEL COMUNE CENSUARIO DI GUSPINI per l'intero:

- *Fabbricato da cielo a terra nella via Gramsci n° 30 con relative aree scoperte annesse, attualmente in corso di ristrutturazione, per essere adibito in parte ad esercizio commerciale e deposito, confinante con detta via, proprietà [redacted], proprietà [redacted] e proprietà [redacted]. Detto immobile, nella consistenza antecedente alle opere di ristrutturazione è censito al N.C.E.U. alla sezione E foglio 16, con i mappali 273 e 630, via Vittorio Emanuele n° 12 P.T. 1°, zona censuaria 1, Categoria A/4, classe 1, vani 7, rendita L. 637.*



L'unità immobiliare si sviluppa per due piani fuori terra e un sottotetto praticabile (foto 1) oltre ad un piano interrato.

La struttura portante dell'edificio è del tipo misto, con murature portanti e pilastri in c.a., i solai sono presumibilmente realizzati con travetti prefabbricati e pignatte. I tramezzi interni hanno lo spessore di 10 cm circa e le tamponature di 25 cm circa.

Esternamente lo stabile è intonacato e tinteggiato (foto 1).

Come si evince dall'esame della planimetria allegata con il n° 1 l'unità immobiliare a destinazione bar - pizzeria, si sviluppa su due livelli: il piano terra è costituito da una ampia sala per la clientela alle spalle della quale si trovano il locale adibito a cucina ed una piccola veranda nella quale è stato ricavato un servizio igienico con relativo antibagno, ad uso del personale.

Nella sala bar si trovano inoltre il servizio igienico per il pubblico ed una scala metallica per l'accesso ai locali di deposito ubicati nel piano interrato.

Il locale è apparso in buono stato di conservazione con finiture di discreta qualità; i pavimenti sono realizzati con lastre di granito dim 50x60 cm (foto 2) ed i placcaggi con piastrelle in grès di colore rosso dim 20x20, è inoltre presente un bancone bar rivestito in legno (foto 2); l'altezza utile del locale è pari a 2.75 mt mentre una parte è dotata di controsoffitto che riduce l'altezza utile da 2.75 a 2.40 mt.: all'interno del controsoffitto è celato l'impianto di condizionamento.

I pavimenti ed i rivestimenti della cucina e dei servizi igienici sono realizzati con piastrelle in grès ceramico di diverse dimensioni e tonalità (foto 3-4).

I servizi igienici sono dotati di lavabo e wc in vetrochina bianco.

Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia.

Il piano interrato è costituito essenzialmente da due vani: il primo di circa 51 mq è accessibile direttamente dal locale bar - pizzeria ed è dotato di una piccola finestra verso un cortile posteriore.

Il secondo ambiente, che all'atto del sopralluogo non è stato possibile visionare, è separato dal primo e raggiungibile esclusivamente attraverso una rampa carraia con accesso dalla via XXV luglio.

10 Si presume che questo secondo ambiente, così come la rampa carraia, siano in uso come pertinenza  
dell'ufficio al piano primo.

10 L'altezza utile del piano interrato è di 2.00 mt circa, le finiture sono del tutto ordinarie con  
pavimenti e battiscopa realizzati in piastrelle rosse dim. 8.50x17.00 cm (foto 5), le pareti sono intonacate  
e tinteggiate. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati con canali a vista (foto 6).

10 All'atto del sopralluogo il locale presentava vari e vistosi segnali di infiltrazione provenienti sia  
dal sovrastante locale bar - pizzeria (foto 7) che dalle pareti perimetrali.

10 In merito alla restante porzione della struttura (piano primo e sottotetto) all'atto del sopralluogo  
non è stato possibile accedervi in quanto l'unità immobiliare, secondo quanto dichiarato dal Sig.

10 . è utilizzata quale abitazione dalla famiglia del Sig. . fratello dell'esecutato ed  
assente al momento dell'accesso: la descrizione si limiterà pertanto agli elementi esterni della struttura e  
a quanto riscontrato sulle copie delle tavole progettuali rilasciate dall'ufficio tecnico comunale.

10 Il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare, ubicato al civico 26 della via Gramsci è in legno, gli  
infissi esterni dell'appartamento (lato strada) sono in alluminio laccato bianco muniti di serrande  
avvolgibili in P.V.C. (foto 1).

10 Le finestrelle di areazione del locale sottotetto sono dotate di grate metalliche.

10 Dall'esame delle tavole progettuali (allegato 2) è scaturito che il primo piano della struttura ha  
destinazione ufficio e si compone di un vano scala con accesso dalla pubblica via, un piccolo disimpegno  
sul quale si aprono le porte del servizio igienico, di una stanza posteriore che permette l'accesso alla  
terrazza retrostante e di una seconda stanza le cui finestre prospettano il balcone sulla via Gramsci;  
all'interno della stanza si trova inoltre la scala che conduce al sovrastante locale sottotetto il quale,  
sempre sulla scorta degli elaborati progettuali, sarebbe privo di pareti divisorie.

10 In definitiva il giudizio complessivo sullo stato di manutenzione dello stabile e sulle sue  
caratteristiche tecnico - costruttive, relativamente alle parti che sono state visionate, può essere espresso  
in termini sufficienti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Compressivamente la superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a mq. 195.02, che risultano dalla seguente specifica:

piano interrato		
cantina	mq 50.67 x 0.60 =	mq 30.40
deposito	mq 13.65 x 0.60 =	mq 8.19
cortile	mq 20.37 x 0.15 =	mq 3.06
piano terra		
locale commerciale e accessori		mq 62.36
veranda	mq 5.83 x 0.40 =	mq 2.33
	<b>TOTALE MQ</b>	<b>106.34</b>
piano primo e sottotetto		
ingresso P.T.		mq 4.59
appartamento		mq 50.67
terrazza e balcone	mq 23.08 x 0.35 =	mq 8.08
sottotetto	mq 50.67 x 0.50 =	mq 25.34
	<b>TOTALE MQ</b>	<b>88.68</b>

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile il sottoscritto ha svolto tutte le indagini necessarie allo scopo, contattando tecnici ed operatori che svolgono la loro attività nel settore immobiliare ed ha consultato inoltre varie riviste specializzate.

Le suddette indagini hanno evidenziato, per edifici simili posti nella stessa zona, aventi destinazione d'uso residenziale e/o commerciale e caratteristiche tecnico - costruttive analoghe a quello in oggetto oltre ad un buono stato di conservazione e manutenzione i seguenti valori:

- locale bar pizzeria, un valore variabile tra € 780.00 e € 1.050.00 per metro quadrato di superficie commerciale; viste pertanto l'ubicazione e le attuali condizioni dell'immobile il sottoscritto ritiene opportuno applicare un valore unitario pari a € 930.00 per mq.
- ufficio, un valore variabile tra € 780.00 e € 1.000.00 per metro quadrato di superficie commerciale; viste pertanto le attuali condizioni dell'immobile il sottoscritto ritiene opportuno applicare un valore unitario pari a € 850.00 per mq.

Avremo pertanto:

#### valore dell'edificio:

locale bar pizzeria	= Mq. 106.34 x €/mq. 930.00 = €.	98.896,20 e	€ 98.900,00 c.t.
abitazione	= Mq. 88.68 x €/mq. 850.00 = €.	75.378,00 e	€ 75.400,00 c.t.
	<b>TOTALE VALORE STIMATO</b>		<b>€ 174.300,00</b>

### SITUAZIONE URBANISTICA

La struttura oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare è stata realizzata a seguito della *Concessione per l'esecuzione di opere* rilasciata dal sindaco di Guspini in data 10/06/1986 al Sig. [REDACTED] e residente in [REDACTED] (allegato 3).

Oggetto della suddetta concessione sono i lavori di "ristrutturazione locale Bar - Pizzeria - Ufficio (variante al progetto approvato il 17/12/1984 con verbale n° 241)".

Successivamente, in data 29/03/2000, è stata rilasciata al Sig. [REDACTED] l'autorizzazione per la "realizzazione di un servizio igienico per uso del personale in locale commerciale" (allegato 4).

Dalla comparazione delle tavole progettuali relative alla concessione del 10/06/1986 con la situazione attuale dei locali al piano terra ed al piano interrato non è emersa alcuna discrepanza ad eccezione della realizzazione del servizio igienico per il personale (peraltro autorizzato successivamente) e della chiusura di una porta che separa i due vani al piano interrato.

Relativamente ai locali al piano primo e sottotetto, non avendo compiuto alcun accesso all'interno degli stessi non è stato possibile accertarne la conformità.

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. [...]

A tutto il ventennio precedente la data di notifica dell'Atto di pignoramento immobiliare (21/01/1998) e sino al passaggio immediatamente antecedente, sugli immobili oggetto del presente procedimento di Esecuzione Immobiliare ed attualmente di proprietà del Sig. [REDACTED] gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

Addi 14 marzo 1941, cas. 1767, art. 1630, vol. 2268-30, nota di trascrizione dell'atto in data 29/01/1941, ricevuto dott. Ignazio Murgia, Notaio in Cagliari.

Contro [REDACTED], domiciliato in [REDACTED]

A favore di [REDACTED] domiciliato in [REDACTED]

Oggetto dell'atto è la piena e perfetta proprietà dell'immobile in Guspini via Vittorio Emanuele 12 distinto in Catasto alla Sez. E, foglio 16 mappale 273 e della particella 301 (ex 79).

ASTE GIUDIZIARIE.it

Addi 26 luglio 1983, cas. 16197, art. 13318, nota di trascrizione dell'atto pubblico rogito Dott. Arturo Saba, Notaio in Cagliari, in data 29/06/1983.

Contro [REDACTED] domiciliato in [REDACTED]

A favore di [REDACTED] residente in [REDACTED]

Con il suddetto atto il Signor [REDACTED] vendeva al Sig. [REDACTED] la piena e perfetta proprietà del fabbricato da ristrutturare sito in Guspini via Gramsci 12 e distinto in catasto alla sezione F (E) foglio 16 mappali 273 e 630.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Addi 06 settembre 1986, cas. 17192, art. 2061, nota di iscrizione di ipoteca a seguito dell'atto pubblico rogito Dott. Roberto Putzolu, Notaio in Villacidro, in data 13/08/1986.

Contro [REDACTED] residente in [REDACTED]

A favore di CREDITO INDUSTRIALE SARDO "CIS", Ente di Diritto Pubblico, con sede in Cagliari, Corso Vittorio Emanuele 68.

Oggetto su cui grava l'ipoteca dell'atto di compravendita è l'immobile in Guspini identificato come "Fabbricato da cielo a terra nella via Gramsci n° 30 [...] censito al N.C.E.U. alla sezione E foglio 16, con i mappali 273 e 630, via Vittorio Emanuele n° 12 P.T. 1°, zona censuaria I, Categoria A/4, classe 1, vani 7, rendita L. 637.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Addi 23 marzo 1996, cas. 6375, art. 671, nota di iscrizione della scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 19/03/1996, n° 39197 rogito Dott. Floris Sergio Notaio in Guspini.

Contro [REDACTED] residente in [REDACTED]

A favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED]

Oggetto della scrittura privata è l'iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di cambiali e gravante sulla piena proprietà degli immobili in Guspini distinti al CEU alla sezione E foglio 16 mappali 273 e 630.

Addi 20 febbraio 1998, cas. 3866, art. 2606, nota di trascrizione dell'atto giudiziario in data 21/01/1998., rep. 114 emesso dal Presidente del Tribunale di Cagliari.

Contro [REDACTED] residente in [REDACTED]

A favore di BANCA CIS S.P.A. con sede in Cagliari.

Oggetto dell'atto giudiziario è il pignoramento degli immobili in Guspini al N.C.E.U. alla sezione E foglio 16 mappali 273 e 630.

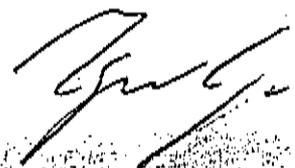
#### SITUAZIONE CATASTALE

Dall'impianto l'immobile in Comune di Guspini al foglio E16 particelle 273 e 630 è censito alla partita 980 intestata alla ditta [REDACTED]

con nota di voltura n° 10427 del 15/07/1983 l'immobile in Comune di Guspini al foglio E16 particelle 273 e 630 è pervenuto alla [REDACTED] (atto pubblico in data 23/06/1983 - rogito Dott. A. Saba Notaio, registrato in Cagliari al n° 10427 in data 15/07/1983).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### 4) CONCLUSIONI

A conclusione della presente relazione di Consulenza Tecnica appare opportuno sintetizzare di seguito le valutazioni e le considerazioni effettuate per l'immobile:

- il valore complessivo del fabbricato ubicato in Guspini, via Gramsci n° 24/26 è stato stimato in € 174.300,00 (diconsi euro centosettantaquattromilatrecento/00);

- dalla verifiche effettuate confrontando la situazione relativa al piano terra e parte del piano interrato con la copia delle tavole progettuali rilasciate dall'Ufficio Tecnico comunale, non sono emerse sostanziali situazioni di irregolarità urbanistica; non è stato invece possibile visionare e di conseguenza accertare la conformità della restante parte della struttura.

Con quanto sopra ritengo di avere dato esauriente risposta ai quesiti posti e rassegno la presente Relazione di Consulenza Tecnica che si compone di n°10 pagine oltre agli allegati tecnici e grafici.

Quartu S. Elena, marzo 2003

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

II C.T.U.

Perito Ind. Edile Corongiu Ignazio



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT