

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
PROCEDIMENTO n°6/2011



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE ESECUTORE: dott. Enzo Luchi

CREDITORE PROCEDENTE: ([REDACTED])

DEBITORE: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Alessandra Feduzi



OGGETTO: Quota pari ad 1/1 dell'immobile ricompreso nel "LOTTO n°3" della "Lottizzazione S'Uspidali" ubicato nel territorio comunale di San Gavino Monreale (VS)

ASTE GIUDIZIARIE.it
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 3400
Dot. Ing. ALESSANDRA FEDUZI

Depositato in Cancelleria
Cagliari, 09/11/2012



Procedimento di esecuzione immobiliare n°6/2011

INDICE

0. PREMESSA.....	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	6
2. ATTO DI PIGNORAMENTO.....	7
3. ACCERTAMENTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO.....	8
3.1 Trascrizioni ed iscrizioni.....	8
3.2 Dati catastali.....	14
3.3 Pratiche edilizie ed urbanistiche.....	19
4. IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	22
5. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	24
6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	24
7. LICETTA' EDILIZIA.....	29
7.1 U.T. San Gavino Monreale - Pratica C.E. n°90/2007-E.....	29
7.2 U.T. San Gavino Monreale - Pratica C.E. n°98/2008-E.....	30
7.3 SUAP Serramanna - Pratica n°643/2011.....	31
8. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE.....	34
9. CONCLUSIONI.....	34
10. ALLEGATI.....	37



0. PREMESSA

Il.mo signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari dott. Enzo Luchi io sottoscritta ing. Alessandra Feduzi, nata a Cagliari il 18/08/1967, con studio a Sestu nella via Oristano n°21, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3471 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, sono stata nominata Consulente tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitata a comparire per il giorno 20/10/2011 dinanzi alla S.V.I. per ricevere l'ingiunzione.

In tale giorno ho appreso la natura dell'incarico e, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatemi, ho prestato il giuramento di rito, accettando di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *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 visite catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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, 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;

4) proceda, ove necessario, 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 L. 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 ed all'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; 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.575 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.39, 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 artistica, 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;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

d) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

e) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

f) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

l) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per definire compiutamente la reale consistenza del bene oggetto di pignoramento e quindi formulare le risposte ai quesiti posti, ho eseguito tutte le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni di seguito descritti.

In prima istanza ho eseguito, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, uno studio approfondito del fascicolo d'ufficio prendendo visione di tutti gli atti necessari alle successive ricerche da effettuare presso i pubblici uffici. In quella occasione ho acquisito copia dell'atto di pignoramento, portante la descrizione dell'immobile oggetto della presente consulenza, l'ordinanza di riduzione del pignoramento e il certificato notarile. Con un approfondito studio della documentazione già in atti ho potuto appurare che il patrimonio pignorato è costituito da un immobile ubicato nel comune di San Gavino Monreale (CA), località "S'Uspidali".

Quindi, con le indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, ho accertato l'identificazione catastale dello stesso

Successivamente, ho presentato all'ufficio tecnico del comune di San Gavino Monreale (VS), un'istanza per la consultazione delle pratiche edilizie, inerenti l'immobile, e per il rilascio in copia di tutti i documenti utili allo svolgimento dell'incarico. Questa fase delle operazioni si è presto rivelata complessa vista la mole di documenti agli atti ed ho richiesto più accessi presso l'ufficio. Di fatto l'immobile in oggetto fa parte di un piano di lottizzazione che ha riguardato la realizzazione di tre lotti edificabili. All'ufficio tecnico del comune di San Gavino M.le ho appreso dell'esistenza di una pratica edilizia riguardante una porzione dell'immobile presentata allo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.). Dato che questo servizio è gestito, per conto del comune di San Gavino M.le e di diversi altri centri, dal Consorzio Intercomunale di Salvaguardia Ambientale (C.I.S.A.) con sedi a Serramanna (VS) e Sanluri (VS), mi sono recata a Serramanna ed ho presentato anche presso questo ufficio un'istanza per la consultazione delle pratiche edilizie, inerenti l'immobile, e per il rilascio in copia della relativa documentazione.

A causa delle difficoltà incontrate nello svolgimento dell'incarico ricevuto in data 01/03/2012 ho presentato una richiesta di proroga dei termini per il deposito della consulenza tecnica.

Nel mese di maggio 2012, in seguito all'invio di un avviso a mezzo raccomandata a/r, ho stabilito un contatto telefonico con il signor [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED], e quindi gli ho comunicato la necessità di fissare una data per il sopralluogo di rito. In tale occasione il signor [REDACTED] manifestava la propria disponibilità a farmi accedere all'immobile oggetto di accertamento.

L'accesso ai luoghi avveniva il giorno 12/06/2012 alle ore 11:00. Alla presenza del signor [REDACTED] coadiuvata da un mio collaboratore, ho eseguito il sopralluogo di rito, ho preso visione dello stato dei luoghi ed ho verificato la reale consistenza del bene. In quella stessa occasione sono stati eseguiti anche un servizio fotografico ed un rilievo metrico utile per la definizione della consistenza immobiliare dell'oggetto.

2. ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento (att. n°1) relativo alla esecuzione immobiliare n°6/2011, promossa dalla società [REDACTED], notificato in data 15/12/2010 alla

società [REDACTED] (atto rep. n°55337 del 16/12/2010 trascritto a Cagliari il 12/01/2011, ai nn°882/697) vengono sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili di proprietà della stessa:

- «1)- immobile sito in Comune di San Gavino Monreale (CA), distinto nel N.C.T. al Foglio 30, Particella 4594, Classe 1, Consistenza 31 are, 06 centiare, reddito dominicale € 18,45, reddito agrario € 7,22. Con ogni sua pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.
- 2)- immobile sito in Comune di San Gavino Monreale (CA), distinto nel N.C.T. al Foglio 30, Particella 5069 (ex 4597/a), Classe 1, Consistenza 02 are, 87 centiare, reddito dominicale € 1,70, reddito agrario € 0,67. Con ogni sua pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.
- 3)- immobile sito in Comune di San Gavino Monreale (CA), distinto nel N.C.T. al Foglio 30, Particella 5070 (ex 4597/b), Classe 1, Consistenza 11 are, 93 centiare, reddito dominicale € 7,09, reddito agrario € 2,77. Con ogni sua pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.»

Tuttavia, in data 05/08/2011 il G.E., vista la richiesta presentata dal creditore a mezzo del proprio legale, dispone la riduzione del pignoramento promosso nei confronti della società [REDACTED] S.r.l. con esclusione del vincolo sui seguenti beni:

- «- Immobile in San Gavino distinto al N.C.T. al Fig.3 mappale 5096 di are 17,56;
- l'abbricato in San Gavino distinto al N.C.T. al Fig.30 mappale 5097 subalterno 2 eretto su area distinta al N.C.T. alla particella 5097 di are 28,30.»

Contestualmente il G.E. ordina al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari di provvedere alla cancellazione del pignoramento limitatamente ai beni indicati nella stessa ordinanza (ordinanza di restrizione rep. n°3918 del 05/08/2011, annotata a Cagliari il 26/08/2011 ai nn°265-19/2910).

3. ACCERTAMENTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

3.1. Trascrizioni ed iscrizioni

Di seguito ho riportato il "quadro sinottico della provenienza", elaborato secondo le formalità riportate nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Roberto Vacca e datata 13/06/2011 (att.n°2) e a seguire il quadro riepilogativo delle "formalità pregiudizievoli" riprese dal medesimo documento.

Dalle risultanze catastali riportate nel certificato notarile si evince che le particelle indicate nell'atto di pignoramento (*atto rep. n°5332 del 16/12/2010*) sono state originate da maggiori particelle a seguito di frazionamenti. In particolare:

- il *mappale 4594* del Fg.30 di are 31.06 deriva dalla maggiore particella 94 a seguito di frazionamento n°57714/2007;
- il *mappale 5069* del Fg.30 di are 02.87 deriva dalla particella 4597 di are 14.80, con frazionamento n°333209/2010, a sua volta derivata dalla particella 4568 di are 32.70 in seguito al frazionamento n°57714/2007;
- il *mappale 5070* del Fg.30 di are 11.93 deriva dalla particella 4597 di are 14.80, con frazionamento n°333209/2010, a sua volta derivata dalla particella 4568 di are 32.70 in seguito al frazionamento n°57714/2007.

Pertanto il quadro sinottico di seguito riportato riguarda le particelle originarie del Fg.30 e cioè il *mappale 4568 di are 32.70* ed il *mappale 94 di are 43.05*.

Quadro sinottico della provenienza

- *San Gavino Monreale - N.C.T. FG.30 Mapp.4568:*

Nel 1996 la signora [redacted] cede al signor [redacted] la piena e perfetta proprietà del terreno seminativo in località "Su Pardu", distinto al Catasto Terreni del Comune censuario di San Gavino al *Foglio 30 mappale 72 di are 66.40* (*atto ricevuto dal dott. Massimo Clarkson, notaio in Cagliari, il 10/02/1996, rep. n°34878/12065, trascritto il giorno 26/02/1996 al n°4449 di Registro Generale e n°3316 di Registro Particolare*). Nel 2006 questa particella è oggetto del frazionamento n°155576/2006 e origina le particelle 4568 e 4569.

Quindi, sempre nell'anno 2006, il signor [redacted] cede la piena e perfetta proprietà alla società [redacted] del lotto edificabile in località "Su Pardu", distinto al Catasto Terreni del Comune censuario di San Gavino al *Foglio 30 mappale 4568 di are 32.70* (*atto ricevuto dal dott. Gianmassimo Sechi, notaio in Cagliari, il 20/07/2006, rep. n°67478/21787, trascritto il giorno 01/08/2006 al n°33116 di Registro Generale e n°21992 di Registro Particolare*). In questo stesso atto viene costituita una servitù di passaggio a favore della particella 4569 rimasta di proprietà del venditore e gravante sulla particella venduta.

Per acquisire l'atto di provenienza dell'immobile, come richiesto dall'incarico, e per verificare se questa servitù di passaggio avesse efficacia sulle particelle oggetto di pignoramento ho richiesto copia di questo titolo allo studio del Notaio Gianmassimo Sechi (*att. n°3*).

- *San Gavino Monreale - N.C.T. FG.30 Mapp.94:*

In seguito alla Sentenza per Divisione Giudiziale emessa dal Tribunale di Macerata (atto del 13/01/1988, rep. n°296, trascritto a Cagliari il giorno 03/10/1991 al n°22307 di Registro Generale e n°15374 di Registro Particolare) il terreno in Comune di San Gavino Monreale distinto al Fg.30 mappale 94 di are 43.05 diviene di proprietà dei signori [REDACTED] ciascuno per la quota legittima. Quindi nel 2006 la quota di proprietà dello stesso mappale in capo al signor [REDACTED] in virtù di successione legittima apertasi il 04/03/2000 (dichiarazione di successione registrata a Milano il 01/04/2003 al n°8527, vol.2000, trascritto a Cagliari il 22/04/2003 al n°17372 di Registro Generale e n°13197 di Registro Particolare), passa ai signori [REDACTED] (atto di accettazione tacita di eredità ricevuto dal dott. Gianmassimo Sechi, notaio in Cagliari, il 10/07/2006, rep. n°67400/21740, trascritto il giorno 01/08/2006 al n°33114 di Registro Generale e n°21990 di Registro Particolare). Infine i signori [REDACTED] [REDACTED], ciascuno per la propria quota, cedono la proprietà del lotto edificabile in Comune di San Gavino Monreale distinto al Catasto Terreni al Fg.30 mappale 94 di are 43.05 alla società [REDACTED] (atto ricevuto dal dott. Gianmassimo Sechi, notaio in Cagliari, il 10/07/2006, rep. n°67400/21740, trascritto il giorno 01/08/2006 al n°33115 di Registro Generale e n°21991 di Registro Particolare).

Anche in questo caso per acquisire l'atto di provenienza dell'immobile come richiesto dall'incarico ho richiesto copia di questo titolo allo studio del Notaio Gianmassimo Sechi (att. n°3).

Formalità pregiudizievoli

Nella relazione notarile sono riportate due iscrizioni ipotecarie e tre trascrizioni

- NOTA DI ISCRIZIONE

Articolo n°2857 Casella n°16642 data 01/06/2009

A favore: «Banco di Sardegna S.p.A., con sede in Cagliari» - proprietà per 1/1

Contro: [REDACTED]

Tipo di atto: «IPOTECA VOLONTARIA» - derivante da concessione a garanzia di mutuo contenuta in atto a rogito Notaio Gianmassimo Sechi in data 29/05/2009, rep. n°71565

Oggetto: «in comune di San Gavino Monreale (CA), terreno in località "Su Pardu", distinto nel catasto terreni al foglio 30. mappali 4597 di are 14.80, e 4594 di are 31.06»

- NOTA DI ISCRIZIONE

Articolo n°10439 Casella n°40914 data 09/12/2009

A favore:

Contro:

Tipo di atto: «IPOTECA GIUDIZIALE» - derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 08/09/2010, rep. n°2023/2010

Oggetto: «in comune di San Gavino Monreale (CA), terreno in località "Su Pardu", distinto nel catasto terreni al foglio 30, mappali 4594 di are 31.06, 5069 di are 02.87, 5070 di are 11.93»

- NOTA DI TRASCRIZIONE

Articolo n°21993 Casella n°33117 data 01/08/2006

A favore: - servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici

Contro:

Tipo di atto: «Costituzione di servitù passiva di passaggio»

Oggetto: «in comune di San Gavino Monreale, servitù passiva di passaggio a piedi e con mezzi meccanici senza limitazione di orario da esercitarsi lungo una striscia di terreno profonda metri tre lungo il confine del mappale 4568 con il mappale 4569 e per una lunghezza di metri 45 a partire dal fondo servente con il fondo dominante, al fine di consentire l'accesso al fondo dominante attraverso il fondo servente dal mappale 4569. Dati catastali: distinto nel catasto terreni al foglio 30 mappale 4568 di are 32.70»

- NOTA DI TRASCRIZIONE

Articolo n°7883 Casella n°11805 data 20/03/2007

Tipo di atto: «Convenzione per realizzazione di opere di carattere pubblico previste nel Piano di Lottizzazione "S'Uspidali" ricevuta dal dott. Gianmassimo Sechi, Notaio in Cagliari, in data 02/03/2007, repertorio n°68435/22406, con la quale la società con sede in Cagliari ha assunto l'impegno, anche per i loro aventi causa, nei confronti del Comune di San Gavino Monreale, di attuare la

lottizzazione ad uso edificatorio, anche ai sensi delle disposizioni dell'art.28 della legge urbanistica 17/08/1942 n°1150 e successive modifiche e integrazioni, sui terreni di loro proprietà in Comune di San Gavino Monreale distinti, fra gli altri, al foglio 30 mappali 4597 e 4594, con tutti i vincoli e gli oneri previsti dalla succitata convenzione.»

NOTA DI TRASCRIZIONE

Articolo n°882 Casella n°697 data 12/01/2011

A favore:

Contro:

Tipo di atto. «Verbale di pignoramento immobiliare» - notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 16/12/2010, rep. n°5332

Oggetto: «in comune di San Gavino Monreale, terreno in località Su Pardu, distinto nel catasto terreni al foglio 30, mappali 4594 di are 31.06, 5069 di are 02.87, 5070 di are 11.93».

Considerato che nel fascicolo è presente una riduzione di pignoramento, che dall'esecutato ho appreso che una porzione dell'area pignorata è stata ceduta a terzi e che questa vendita è successiva al deposito della relazione notarile, ho provveduto a richiedere allo studio notarile del dott. Edoardo Mulas Pellerano copia di questo titolo per allegarlo al presente elaborato (att. n°4) ed ad integrare l'accertamento ipotecario per il periodo successivo alla stesura del certificato notarile richiedendo un elenco sintetico delle formalità per il periodo dal 01/06/2001 al 27/06/2012 (att. n°2), le note relative all'atto del notaio Mulas Pellerano e alla riduzione del pignoramento (att. n°4).

Sempre seguendo la logica dell'approfondimento di quanto avvenuto successivamente alla stesura del certificato notarile ritengo opportuno ribadire, citandoli integralmente, parte dei contenuti dell'atto del notaio Mulas Pellerano (rep. n°19968 del 05/08/2011, trascritto a Cagliari il 10/08/2011, art.17546, cas.24969) in quanto legati alla parte di immobile rimasta di proprietà della società esecutata. Più precisamente:

«... oggetto della compravendita è un div. ubicato al piano terreno, da adibire all'attività di distribuzione di carburante, attualmente in corso di costruzione.

Procedimento di esecuzione immobiliare n°6/2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Trascrizione del 10/08/2011, art.175-47, cas.24970).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Annotazione del 29/08/2011, art.2928,

cas.26657, formalità di riferimento : iscrizione n°2857 del 01/06/2009);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esecuzione immobiliare n°6/2011

in

(Annotazione del 29/08/2011, art. 2927, cas. 26656;

formalità di riferimento, iscrizione n°10439 del 09/12/2010);

di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

di

(Annotazione

del 26/08/2011, art. 2910, cas. 26549, formalità di riferimento: trascrizione n°697 del 12/01/2011);

di

in

di

di

di

di

di

di

di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.2 Dati catastali

Sulla scorta delle indicazioni riportate nell'atto di pignoramento, nell'ordinanza di restrizione dello stesso pignoramento, negli atti di provenienza, nell'atto di vendita e nella certificazione notarile, ho eseguito un'approfondita ricerca presso il catasto terreni e fabbricati recandomi personalmente all'Agenzia del Territorio di Cagliari ed avvalendomi del servizio telematico della stessa Agenzia del Territorio. In particolare ho richiesto le visure storiche per immobile (aggiornate a giugno 2012), l'estratto di mappa catastale e la copia di tutti i tipi di frazionamento riguardanti le particelle

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esecuzione immobiliare n°6/2011

interessate dalla procedura (att. n°5).

Catasto Terreni eseguendo le visure storiche per immobile ho accertato che i mappali indicati nell'atto di pignoramento (4594 di are 31.06, 5069 di are 02.87, 5070 di are 11.93), sono stati soppressi ed hanno generato, così come esposto nel seguente schema il mappale 5097 di are 28.30, qualificato come *ente urbano*, ed il mappale 5096 di are 17.56, qualificato come *seminativo di 1°*.

Comune censuario di San Gavino Monreale - Catasto Terreni			
	mappale 5094 (are 03.23)		
Fig. 30, mappale 4594 (are 31.06)			
	mappale 5095 (are 27.83)	<u>mappale 5097</u> (are 28.30)	<u>mappale 5096</u> (are 17.56)
	mappale 5097 (are 00.47)	tipo di frazionamento n°157675.1/2011	
Fig. 30, mappale 5070 (are 11.93)			tipo di frazionamento n°157675.2/2011
	mappale 5096 (are 11.46)		
Fig. 30, mappale 5069 (are 02.87)	Fig. 30, mappale 5069 (are 02.87)		

Confrontando la somma delle superfici dei mappali indicati nell'atto di pignoramento (4594, 5069, 5070) con la somma dei mappali derivati (5097, 5096) si vede come l'estensione superficiale complessiva dell'area indicata nell'atto di pignoramento non sia cambiata e sia confermata pari ad are 45.86, nonostante sia cambiata l'identificazione catastale della stessa.

La trasformazione dei mappali operata è peraltro visibile nell'estratto di mappa, di cui è riportato a fianco un piccolo tassello, oltre che dagli elaborati relativi ai tipi di frazionamento n°155756/2006, n°57714/2007, n°333209/2010 e n°157675/2011.

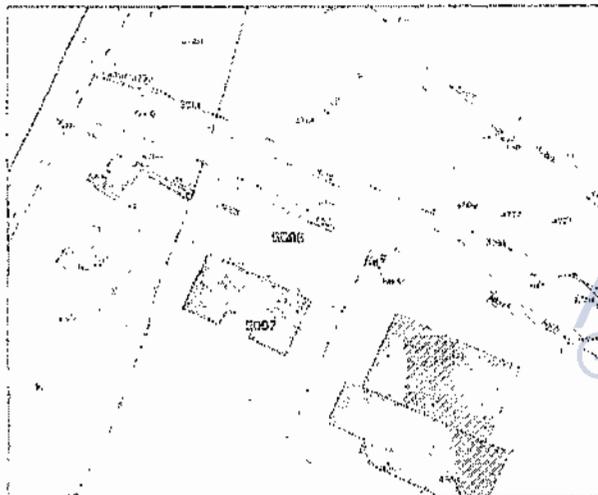


Figura n°9 - Catasto Terreni di San Gavino Monreale - Fig.30 Mappali 5096 - 5097

Attualmente al Catasto Terreni per i mappali 5096 e 5097 risulta quanto segue:

Catasto Terreni - Comune di San Gavino Monreale (Codice H856)

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Qual.	Cl.	Sup. (in are ca)	Rendita		Dati derivanti da
							domenicale	agaria	
1	30	5096	-	semin.	1	17.36	€ 10.43	€ 4.08	Frazionamento del 13/04/2011 n.157675.2/2011 in atti dal 13/04/2011 (prot. CA0157675) presentato il 12/04/2011
Intestazione:									Diritti e oneri reali
[REDACTED]									Proprietà per 1000/1000
Dati derivanti da: ISTRUMENTO del 05/08/2011, Nota presentata con modello Unico n.17546.1/2011 in atti dal 10/08/2011, Repertorio: n.19968, Rogante: Mulas Pellerano Edoardo, Sede: Oristano									

Osservazione: anche dalla visura risulta che l'attuale intestatario catastale di questa particella è di terzi per effetto dell'atto pubblico ricevuto dal notaio dott. Edoardo Mulas Pellerano il 05/08/2011, repertorio n°19968

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Qual.	Cl.	Sup. (in are ca)	Rendita		Dati derivanti da
							domenicale	agaria	
1	30	5097	-	Edificio urbano		28.30	-	-	Frazionamento del 13/04/2011 n.157675.1/2011 in atti dal 13/04/2011 (prot. CA0157675) presentato il 12/04/2011
Intestazione:									Diritti e oneri reali
[REDACTED]									Proprietà per 44 fino al 13/04/2011
Dati derivanti da: frazionamento del 13/04/2011 n.157675.1/2011 in atti dal 13/04/2011 (prot. CA0157675) presentato il 12/04/2011									

Osservazione: questa visura rappresenta la situazione dell'immobile fino al 13/04/2011, data in cui la particella cessa di esistere al catasto terreni.

Catasto Urbano: dall'elenco dei subalterni assegnati ho accertato che attualmente alla particella 5097 risultano assegnati i subalterni 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9. Con le visure storiche, eseguite per ciascuno di essi, ho accertato che gli stessi sono così censiti:

Catasto Fabbricati - Comune di San Gavino Monreale (Codice H856)

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Dati derivanti da:
1	30	5097	2	in corso di costruzione			-	COSTITUZIONE del 14/04/2011 n.3369.1/2011 in atti dal 14/04/2011 (prot. n.CA0161005)
Indirizzo:		località S'Uspidali snc; piano: 1°						
Intestazione:								Diritti e oneri reali
[REDACTED]								Proprietà per 1/1
Dati derivanti da: ISTRUMENTO del 05/08/2011, Nota presentata con modello Unico n.17546.1/2011 in atti dal 10/08/2011, Repertorio: n.19968, Rogante: Mulas Pellerano Edoardo, Sede: Oristano								

Osservazione: anche dalla visura risulta che la parte di fabbricato corrispondente a questo subalterno, è di proprietà di terzi per effetto dell'atto pubblico del 05/08/2011, repertorio n°19968 a rogito del notaio dott. F. Mulas Pellerano.

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Dati derivanti da:
2	30	5097	3					CONFESSIONE del 14/04/2011 n.3369.1/2011 in atti dal 14/04/2011 (prot. n.CA0161005)
Indirizzo: località S'Uspidali snc. piano: 1								
Intestazione:							Diritti e oneri reali	
[REDACTED]							Proprietà per 1000/1000	

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Dati derivanti da:
3	30	5097	6					VARIAZIONE del 15/07/2011 n.19787.1/2011 in atti dal 15/07/2011 (prot. n.CA0305724) UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU L'ASTRICO SOLARE
Indirizzo: località S'Uspidali snc. piano: 1								
Intestazione:							Diritti e oneri reali	
[REDACTED]							Proprietà per 1000/1000	

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Dati derivanti da:
4	30	5097	7					VARIAZIONE del 15/07/2011 n.19787.1/2011 in atti dal 15/07/2011 (prot. n.CA0305724) UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU L'ASTRICO SOLARE
Indirizzo: località S'Uspidali snc. piano: 2								
Intestazione:							Diritti e oneri reali	
[REDACTED]							Proprietà per 1000/1000	

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Dati derivanti da:
5	30	5097	8					VARIAZIONI del 20/09/2011 n.60395.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (prot. n.CA0412497) UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU L'ASTRICO SOLARE
Indirizzo: località S'Uspidali snc. piano: 1								
Intestazione:							Diritti e oneri reali	
[REDACTED]							Proprietà per 1000/1000	

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	Dati derivanti da:
6	30	5097	9					VARIAZIONE del 20/09/2011 n.60395.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (prot. n.CA0412497) UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU L'ASTRICO SOLARE
Indirizzo: località S'Uspidali snc. piano: 1								
Intestazione:							Diritti e oneri reali	
[REDACTED]							Proprietà per 1000/1000	

Dalle visure storiche si vede che i subalterni 1 e 5 sono stati soppressi ed hanno generato i subalterni 6, 7, 8 e 9. Dall'elenco dei subalterni risulta che il subalterno 4 è un bene comune non censibile agli altri subalterni e corrisponde ad un'area urbana di 1992 mq, cioè alla superficie residua del mappale 5097 una volta detratta la superficie occupata dal fabbricato

Appresa dagli atti notarili l'esistenza di due servitù di passaggio gravanti sulle particelle indicate nell'atto di pignoramento ho condotto ulteriori verifiche per accertare l'effettiva ed attuale consistenza delle stesse servitù.

Nell'allegato "A" dell'atto (all. n°3) con cui la società [redacted] [r.l. acquista la particella 4568 (atto ricevuto dal dott. Giannassimo Sechi, notaio in Cagliari, il 20/07/2006, rep. n°67478/21787) è rappresentata la servitù gravante sulla stessa particella, per garantire l'accesso al mappale 4566 dal mappale 4569 questi ultimi di proprietà del venditore. Per comodità descrittiva e facilitare la comprensione di quanto esposto ho inserito un estratto dall'allegato "A" dello stesso atto (Fig. n°2).

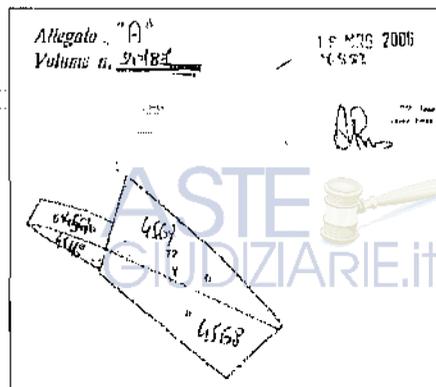


Figura n°2 - Estratto dall'allegato "A" dell'atto del notaio G. Sechi del 20/07/2006, rep. n°67478

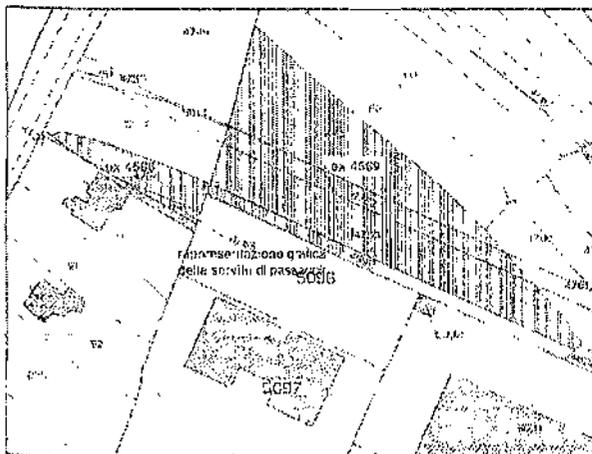


Figura n°3 - Schema grafico redatto dal C.T.U.

Nella "Figura n°3" ho sovrapposto, con un espediente grafico, le particelle del suddetto Allegato "A" (tipo di frazionamento n°155756 del 2006) con l'attuale mappa del catasto terreni ed ho così potuto vedere che con tutta probabilità la servitù di

passaggio in questione attualmente ricade nel mappale 4599 (ceduto nel 2007 dalla società A.T.PUR S.r.l. al Comune di San Gavino Monreale) e che gran parte del mappale 4569 ricade nella sede della nuova strada realizzata per collegare il centro abitato alla stazione ferroviaria.

Nell'art. 1 dell'atto del notaio Mulas Pellerano (att. n°4), con cui la società [REDACTED] e il mappale 5096, è costituita a favore degli immobili in corso di costruzione di proprietà della società venditrice, distinti nel catasto fabbricati al Fig.30, mappali 5097 sub.3 e 5, la servitù di passaggio pedonale.

Considerato che il subalterno 5 è stato soppresso ed ha generato i subalterni 8 e 9, tale servitù è costituita a favore dei subalterni 3, 8 e 9, come si vede anche dall'immagine estratta dall'elaborato planimetrico depositato al catasto fabbricati (att. n°5).

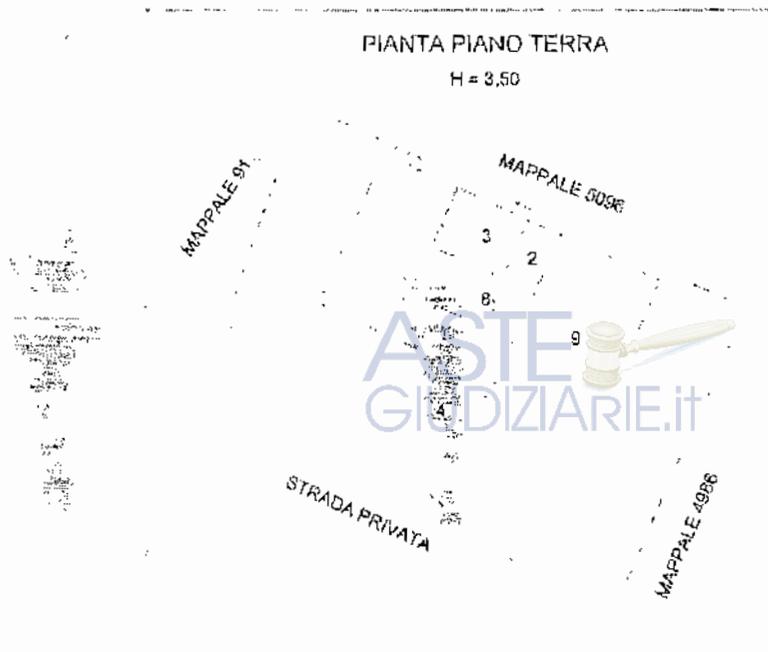


Figura n°5 - Estratto dell'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati

Dalla stessa Figura n°4 si può anche vedere che il subalterno 4 è un bene comune non censibile ai subalterni 2, 3, 6, 7, 8, 9. Considerato che nell'oggetto della compravendita è presente anche il subalterno 2, ad esso rimangono legate le pertinenze, i diritti e le servitù attive e passive, come meglio spiegato nell'art.3 dello stesso atto del notaio Mulas Pellerano.

3.3 Pratiche edilizie ed urbanistiche

Durante il primo colloquio avuto con uno dei tecnici dell'ufficio tecnico del

comune di San Gavino Monreale ho appreso che l'area pignorata, come oggi identificata, ricade nel "Lotto n°3" del Piano di Lottizzazione "S'Uspidali", previsto per la realizzazione di un insediamento a destinazione commerciale - direzionale in un'area inquadrata dal PUC vigente in zona omogenea "G", sottozona "G1". In quella stessa occasione ho appreso della presenza agli atti dell'ufficio di altre pratiche, oltre a quella relativa al piano di lottizzazione, e precisamente quella relativa ai "lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria della Lottizzazione" e quella relativa ai "lavori di costruzione di un edificio destinato ad attività ricettiva con annesso distributore di carburanti". Inoltre ho appreso anche dell'esistenza di una pratica presentata all'ufficio SUAP, attivato presso il C.I.S.A. (Consorzio Intercomunale di Salvaguardia Ambientale) con sedi a Serramanna (VS) e Sanluri (VS), riguardante la realizzazione di una stazione di servizio.

Quindi ho inoltrato presso i due uffici una richiesta di accesso agli atti e di rilascio in copia della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico.

In data 17/05/2012 l'ufficio tecnico del Comune di San Gavino Monreale mi consegnava copia della seguente documentazione:

- PIANO DI LOTTIZZAZIONE = convenzione, Tav. n°4, Tav. n°9,
- OPERE DI URBANIZZAZIONE = C.E. n°90/2007-E, Tavole progettuali nn°1-1b-2-3-4-5-6-7-8-9, Comunicazione di inizio lavori del 30/10/2007, Verbale di visita-Relazione-Certificato di collaudo del 10/12/2008 e relativa determinazione di approvazione, Richiesta integrazioni del 22/12/2011 (all. n°6);
- COSTRUZIONE STRUTTURA RICETTIVA E DISTRIBUTORE DI CARBURANTI = C.E. n°98/2008-E, Allegati A-B-C, Computo metrico, Tavole progettuali nn°1-2-2a-3a-3b-3c-4a-4b-4c-5-6-7-8a-8b, Comunicazione di inizio lavori del 09/01/2009, Deliberazione della G.C. n°204 del 19/11/2008, Comunicazione di avvio del procedimento del 23/01/2012 (all. n°7).

In data 13/06/2012, l'ufficio SUAP di Serramanna mi inviava telematicamente la documentazione relativa alla pratica n°643/2011, e più precisamente la documentazione allegata all'istanza presentata il 14/10/2012 e quella trasmessa ad integrazione ad aprile 2012, oltre che una comunicazione attestante lo stato della pratica alla data del 21/06/2012 (all. n°8).

In particolare dall'esame di tutta la documentazione elencata, da me esaminata

ed estratta in copia da tutti gli uffici indicati ho appreso che:

- la società [REDACTED] 2/03/2007 stipulava con il Comune di San Gavino Monreale una Convenzione ex art. 28 L.U n°1150 del 17/08/1942 (atto ricevuto dal dott. Gianmassimo Sechi, notaio in Cagliari, rep. n°68435, trascritto a Cagliari il 20/03/2007, cas.11806, art.7884) per l'attuazione di un Piano di Lottizzazione denominato "S'Uspidali" in un'area inquadrata dal PUC in zona omogenea "G", sottozona "G_F" strumentale alla realizzazione di un insediamento commerciale - direzionale. Detto atto ratifica l'impegno formalmente assunto dalla lottizzante, per se e per i suoi aventi causa, ad attuare la lottizzazione ad uso edificatorio. Fanno parte integrante della convenzione gli elaborati progettuali del piano attuativo.

- In data 19/02/2007 la società lottizzante [REDACTED] presentava al Comune di San Gavino Monreale la richiesta, corredata di elaborati progettuali, di Concessione Edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione nel piano di lottizzazione denominato "S'Uspidali". In data 18/10/2007 il Comune di San Gavino M.le rilasciava alla medesima società la C.E. n°90/2007-E. L'inizio dei lavori relativi a questa concessione avveniva il 30/10/2007. Quindi in data 10/12/2008 il collaudatore nominato dall'amministrazione comunale predisponendo un Verbale di Visita, Relazione e Certificato di Collaudo parziale delle opere eseguite lungo la via Maria Carta. Questo collaudo parziale veniva approvato dal settore tecnico del comune con la Determinazione n°1951 del 17/12/2008. I lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non venivano ultimati nei termini previsti dalla concessione e pertanto la società lottizzante presentava in data 05/12/2011 una richiesta di rinnovo della stessa C.E. 90/2007-E. In data 22/12/2011 il settore edilizia privata dell'ufficio tecnico comunale rilevava l'incompletezza della pratica e richiedeva una integrazione. Pertanto al 17/05/2012, data di rilascio della documentazione da parte dell'UT, i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non erano stati ancora ultimati e la pratica di rinnovo della C.E. era sospesa.

- In data 07/07/2008 la società [REDACTED] presentava al Comune di San Gavino Monreale la richiesta, corredata di elaborati progettuali, di Concessione Edilizia per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un edificio destinato ad attività ricettiva con annesso distributore di carburante da realizzare sul "Lotto n°3" della lottizzazione "S'Uspidali". In data 18/12/2008 il Comune di San Gavino M.le rilasciava alla medesima società la C.E. n°98/2008-E. L'inizio dei lavori relativi a questa concessione avveniva il 09/01/2009. I lavori relativi a questa concessione non

venivano ultimati nel termine previsto dalla stessa e pertanto la società costruttrice presentava in data 09/01/2012 una richiesta di proroga della stessa C.E. 98/2008-E. In data 23/01/2012 il settore edilizia privata dell'ufficio tecnico comunale rilevava l'assenza degli allegati imposti dall'art.15 del DPR 380/2001 e comunicava che la stessa istanza era sospesa fino ad integrazione degli allegati previsti dalla legge. L'amministrazione comunale inoltre approvava il progetto di sistemazione delle aree comunali lungo la via Maria Carta ed il parcheggio comunale a carico della lottizzante [REDACTED] R. S.r.l. con la Deliberazione della G.C. n°204 del 19/11/2008. Pertanto al 17/05/2012 i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non erano stati ancora ultimati e la richiesta di proroga della C.E. era sospesa.

- La Società [REDACTED] in seguito al frazionamento del Lotto n°3 della Lottizzazione "S'Uspidali" nei mappali 5097 e 5096 del catasto terreni (tipo di frazionamento n°157675/2011 del 13/04/2011) e la denuncia al catasto fabbricati del fabbricato in corso di costruzione e dell'area ad esso pertinenziale, come già detto, cede (atto del notaio Mulas Pellerano del 05/08/2011, rep. n°19968) il mappale 5096 a terzi. Questi ultimi in data 14/10/2011, subentrando alla società esecutata, presentano al SUAP di Serramanna (VS) l'istanza per la convocazione di una conferenza di servizi per la realizzazione del distributore di carburante nel mappale acquistato. Nonostante la pratica n°643/2011 si riferisca ad un'opera da realizzarsi sul mappale 5096, estraneo all'esecuzione in seguito alla riduzione del pignoramento, ritengo comunque opportuno riferire sullo stato di fatto anche di questa pratica, dato che lo stesso mappale 5096 costituisce insieme al mappale 5097 un lotto urbanistico, precisamente il n°3, della Lottizzazione "S'Uspidali" per il quale al momento non risulta presentata alcuna richiesta di frazionamento.

Di tutta la documentazione esaminata ed estratta in copia dagli uffici preposti, visto il consistente quantitativo di documenti raccolti agli atti, ho allegato solo quella strettamente necessaria alla stesura del presente elaborato peritale.

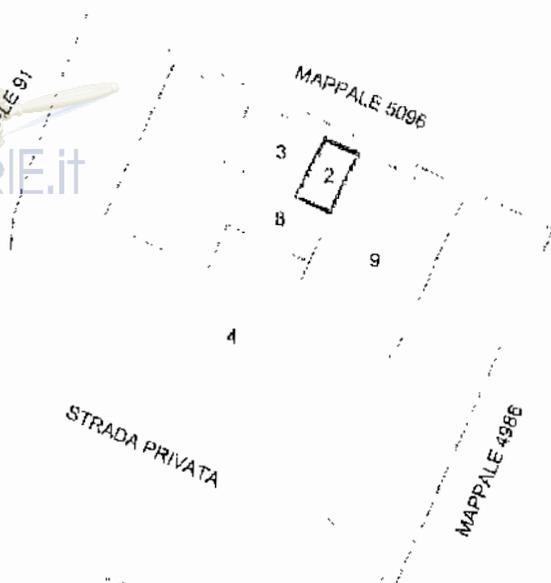
4. IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con tutti gli accertamenti condotti e fin qui esposti ho potuto appurare che l'immobile oggetto di pignoramento, diversamente da quanto indicato nell'atto di pignoramento ed in conseguenza della riduzione dello stesso, è un *«tratto di area con sovrastante fabbricato in corso di costruzione compreso nel Lotto n°3 della*

Lottizzazione "S'Uspidali" e che lo stesso risulta attualmente censito nel «Catasto Fabbricati del comune censuario di San Gavino Monreale al Fg.30 mappali 5097 subalterni 3, 4, 6, 7, 8, 9 (già ente urbano di are 28.30 al catasto terreni)», come meglio rappresentati nell'estratto dell'elaborato planimetrico di seguito riportato.

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: P. P. P. P. P.	Integrale	Foglio n. 26	Scala 1: 500
Denominazione	Realizzazione all'uomo, dimora	Particella n. 5097	Prodotto in	1991
Autore	Elaborato da: P. P. P. P. P.	Tipologia	1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	

PIANTA PIANO TERRA
H = 3,00

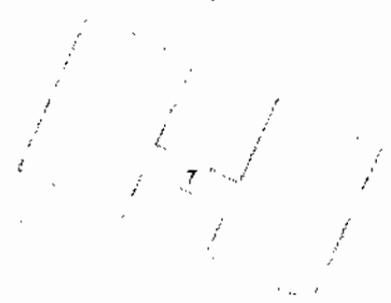


N.B. il subalterno 2 del mappale 5097 del catasto urbano e di proprietà di terza mano al mappale 5096 del catasto terreni per effetto dell'atto del notaio Mitia Pellerano (ca. n. 1). Al subalterno 2 rimangono legate le pertinenze, i diritti e le servitù attive e passive, come meglio spiegato nell'art. 4 dello stesso atto del notaio Mitia Pellerano.

PIANTA PIANO PRIMO
H = 3,00



PIANTA PIANO SECONDO
H = 3,00



Agente del territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Cagliari



5. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 12/06/2012, ho accertato che sul mappale pignorato insisteva un immobile in corso di costruzione, i cui lavori, visto anche lo stato di abbandono del cantiere, apparivano sospesi.

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione: come già detto l'immobile in oggetto è sito nel territorio comunale di San Gavino Monreale (VS), località "S'Uspidali", lungo la nuova strada a servizio della stazione ferroviaria (fig. n°5).

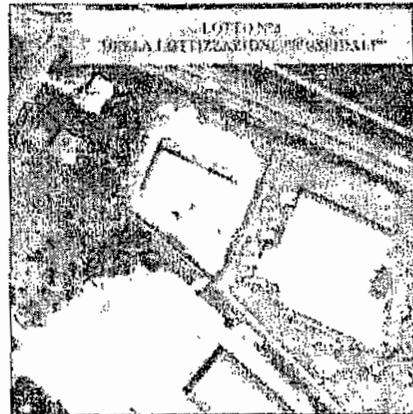
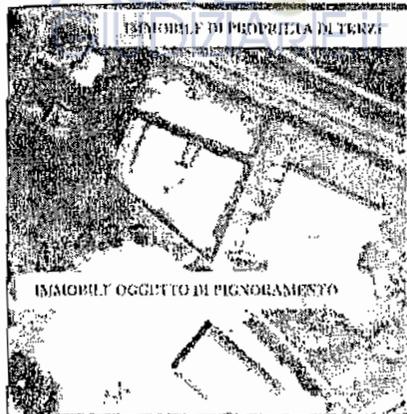


Figura n°5 - Vista fotografica satellitare del Lotto n°3 presa da Google Maps 2012.

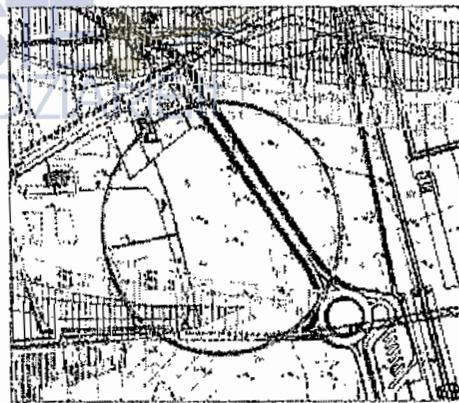
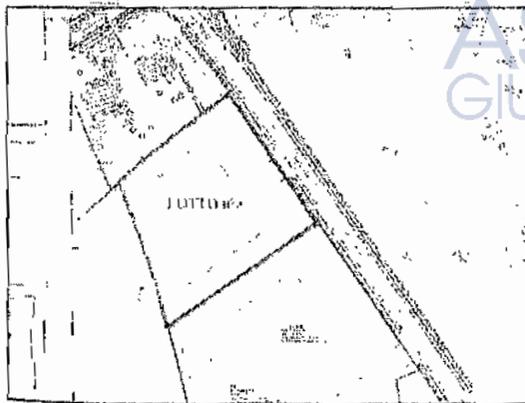


Figura n°6 - Estratto della Tav. 9 del Piano di Lottizzazione - Figura n°7 - Estratto della Tav. 5d,5 del PUC

Si tratta del fabbricato in corso di costruzione, con relativa area libera di pertinenza, facenti parte del "Lotto n°3" (Fig. n°6) del Piano di Lottizzazione "S'Uspidali" attuato dalla società [redacted] un'area periferica del centro abitato. L'area in questione è inquadrata nel PUC vigente in zona omogenea "G1" (Fig. n°7), prossima alla Stazione Ferroviaria ed al Presidio Ospedaliero.

Consistenza: da quanto visto in occasione del sopralluogo sul mappale

ricompreso nel Lotto n°3 del Piano di Lottizzazione "S'Uspidali", interamente recintato insiste un fabbricato in corso di costruzione

Questo lotto a differenza degli attigui Lotti n°1 e n°2 della stessa lottizzazione non è stato completato e si presenta allo stato di cantiere.

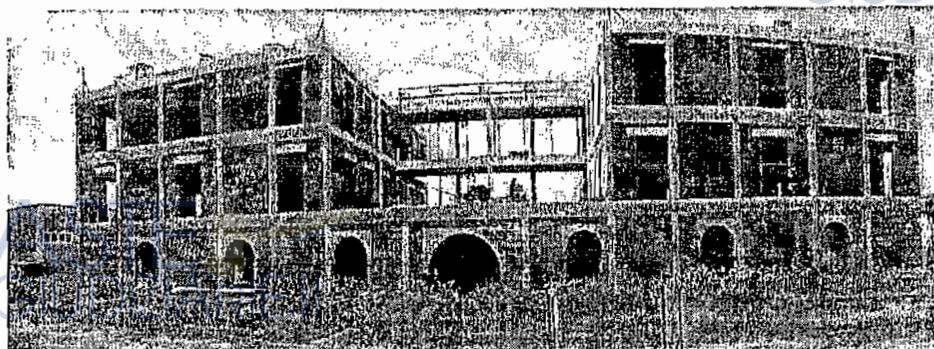


Foto n°1 - prospetto su via Maria Carta

Il fabbricato, su tre livelli, si presenta isolato sul proprio lotto di pertinenza. Stando a quanto riportato nella mappa catastale il prospetto principale (Foto n°1) risulta prossimo al confine con il mappale 5096. Quest'ultimo mappale è l'area libera compresa tra il mappale 5097 e la nuova strada realizzata a servizio della stazione ferroviaria (Foto n°2; Fig. n°5), oramai di proprietà di terzi ed esclusa dal pignoramento.

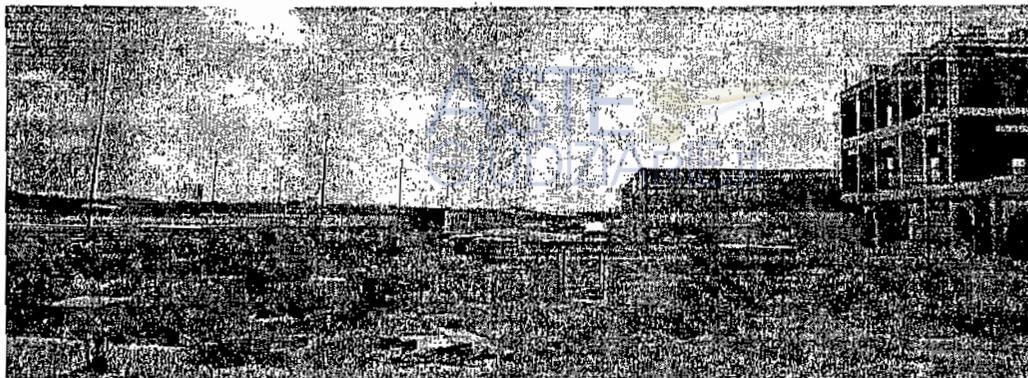


Foto n°2 - Vista dell'area libera corrispondente al mappale 5096

Si tratta di un fabbricato articolato su tre livelli attualmente non collegati perché privo del blocco scale, previsto in progetto sul prospetto posteriore.

Allo stato attuale, dei tre livelli, solo il piano terra è ispezionabile, mentre gli altri due sono raggiungibili solo approntando specifiche opere provvisorie (scale e/o ponteggi).

Da quanto osservato, su tutti i prospetti del fabbricato sono presenti delle aperture.

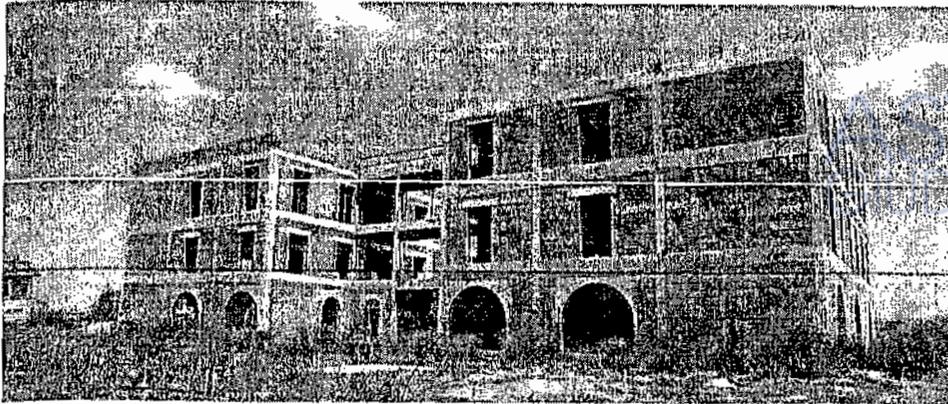


Foto n° 3 - Prospetto posteriore

Nel prospetto posteriore è visibile una rientranza in cui dovrebbe essere, secondo progetto, realizzato il blocco scale (Foto n°4 e n°5).

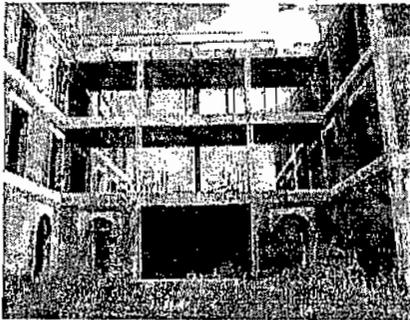


Foto n° 4 e 5 - Particolare del prospetto posteriore

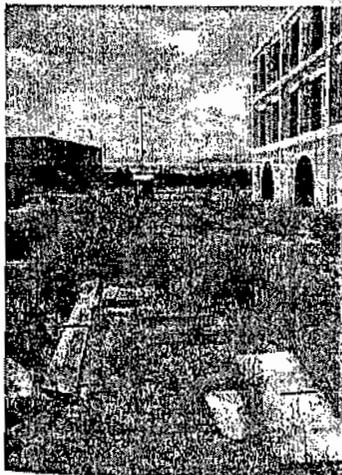


Foto n° 6 - Vista prospetto lato Lotti n°1-2

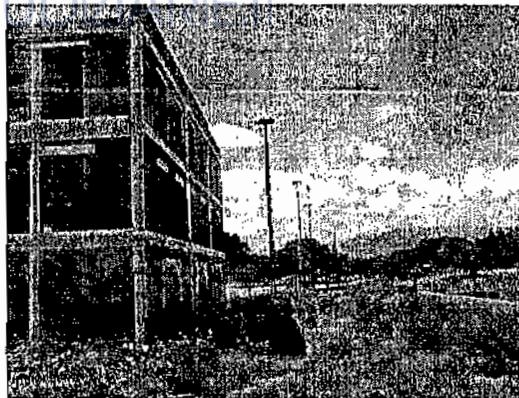


Foto n°7 - Vista prospetto lato proprietà privata

Anche internamente il fabbricato si presenta allo stato di rustico.

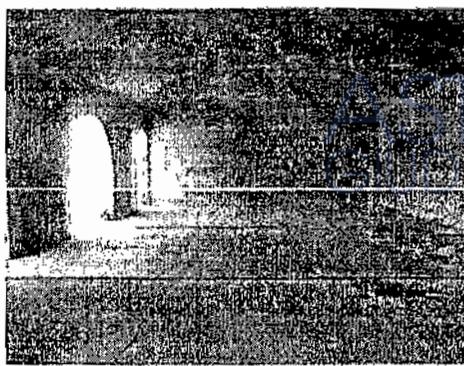
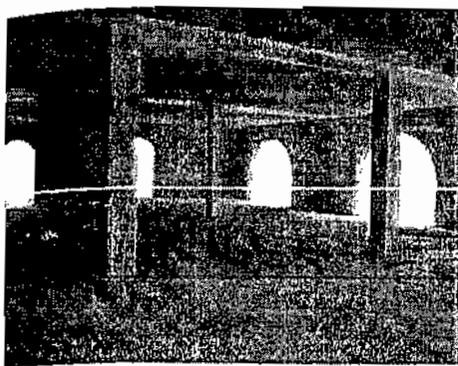


Foto n° 8 e 9 - Viste interne del piano terra

Al piano terra (*unico livello accessibile al momento del sopralluogo*) sono visibili le predisposizioni degli impianti fognari. Non è stato possibile accertare se queste ultime sono state eseguite anche negli altri due livelli



Foto n° 10 - Particolare impianto fognario al piano terra

Da quanto osservato e fin qui esposto, visti anche le indicazioni desumibili dalla letteratura tecnica, si stima che quanto edificato corrisponda a circa il 25% dell'edificio ultimato e funzionante.

Esternamente, tutta l'area libera circostante il fabbricato si presenta priva di qualunque sistemazione a piazzale o a verde (*Foto n°2, 3, 6, 7; Fig. n°5*).

Sulla stessa area è presente la rete di smaltimento dei reflui provenienti dal fabbricato, realizzata con pozzetti in c/c senza coperchio e tubazioni in PVC rigido (*Foto n°11*).

Lungo il confine nord-ovest sono stati collocati i serbatoi idrici dell'impianto antincendio, dei quali non è stato possibile accertare la dimensione e la capacità (*Foto n°12*).

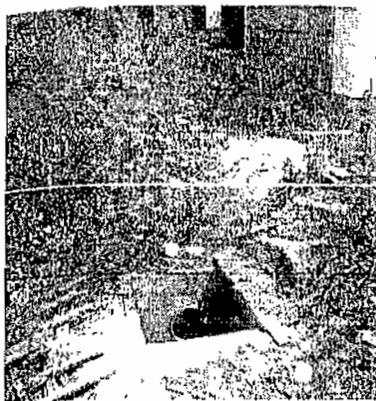


Foto n° 11 - Particolare impianto smaltimento reflui



Foto n° 12 - Serbatoi impianto antincendio

Sul mappale 5096, all'angolo tra la viabilità di nuova realizzazione ed il Lotto n°2 è presente la cabina di trasformazione (Foto n°13).

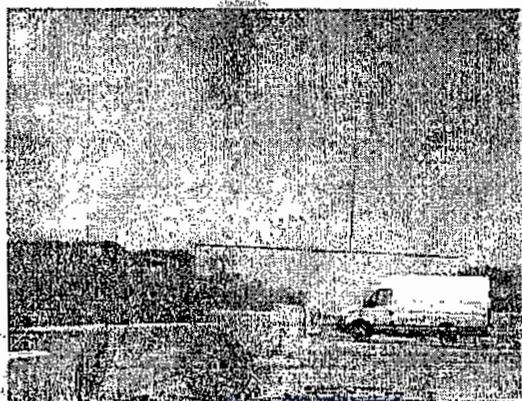


Foto n° 13 - Particolare cabina elettrica

Attualmente l'accesso al Lotto n°3 avviene da una apertura carrabile collocata sul confine tra il mappale 5097 ed il Lotto n°1 della Lottizzazione "S'Uspidali" (Foto n°14) ed attraversando lo stesso lotto con una servitù temporanea di passaggio, istituita fino all'apertura dell'ingresso previsto dal Piano di Lottizzazione sul confine tra il mappale 5096 e la viabilità di nuova realizzazione.

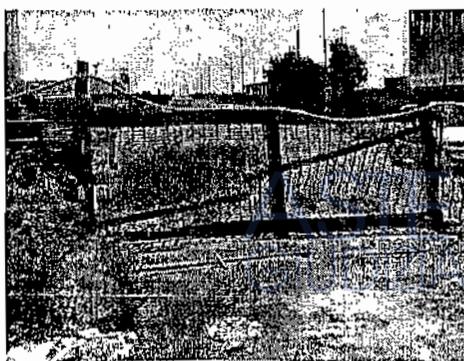
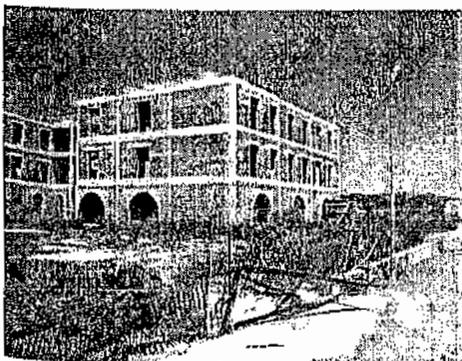


Foto n° 14 e n° 15 - Ingresso al Lotto n°3 dal Lotto n°1 con servitù di passaggio

Nel mappale 5097, sul confine con il parcheggio comunale (Foto n°16, 17), sono presenti due aperture carrabili non ancora in uso, per la mancanza del tratto di pavimentazione di raccordo, e aventi carattere di temporaneità fino al completamento delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione "S'Uspidali".

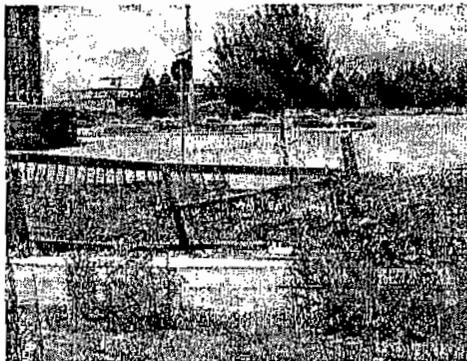


Foto n°16 e n°17 - Ingresso aperto sulla proprietà comunale

Le misure dell'ingombro del fabbricato e l'altezza interna, rilevate al piano terra coincidono con quelle riportate nel progetto. Le aperture presenti sui prospetti di questo piano sono quelle indicate in progetto. Data la forma estremamente regolare del fabbricato si può presumere che anche nei due livelli, non accessibili al momento del sopralluogo, siano state rispettate le misure di progetto,

Dal progetto si rilevano le seguenti superfici coperte lorde:

piano terra	931,42 mq
primo piano	769,59 mq
secondo piano	769,59 mq
Totale superficie coperta fabbricato	2.470,60 mq

oltre che un volume edilizio di progetto pari a complessivi **8.136,80 mc**.

7. LICEITA' EDILIZIA

Per quanto attiene la verifica della liceità edilizia dell'immobile pignorato occorre ribadire che lo stesso immobile è una quota parte di un maggior lotto urbanistico (Lotto n°3 della Lottizzazione "S'Uspidali") e che quest'ultimo è interessato nella sua globalità da tre diversi procedimenti amministrativi comunque correlati tra loro.

Nei paragrafi che seguono è riportato quanto desunto dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati a ciascuna delle tre pratiche esaminate.

7.1 U.T. San Gavino Monreale - Pratica C.E. n°90/2007-E

Questa pratica riguarda, come già detto, le opere di urbanizzazione previste dal

piano di Lottizzazione "S'Uspidali", che la società lottizzante [REDACTED] si è impegnata a realizzare (convenzione stipulata con il comune di San Gavino). L'onere del completamento di queste opere spetta quindi alla società [REDACTED] che ha presentato in data 05/12/2011 una richiesta per il rinnovo dell'originaria C.E. n°90/2007-E. L'Ufficio Tecnico comunale, in data 22/12/2011, ha richiesto alla società [REDACTED] delle integrazioni per la definizione del procedimento.

Pertanto al momento dell'accesso agli atti, avvenuto il 17/05/2012, la C.E. n°90/2007 risultava scaduta, la richiesta di rinnovo sospesa in attesa di integrazioni e le opere di urbanizzazione non ancora completate.

Durante il sopralluogo del 12/06/2012, ho confrontato lo stato reale del Lotto n°3 con quanto rappresentato nelle tavole nn°1, 1b, 2, 3, 5 del progetto (all. n°6) per le opere di urbanizzazione ed ho rilevato che:

- il marciapiede, la pista ciclabile e l'ingresso previsti lungo la nuova viabilità non sono stati realizzati;
- le reti dei diversi impianti sono solo parzialmente predisposte;
- la cabina di trasformazione è in posizione differente da quella prevista in progetto;
- le aree libere non sono sistemate;
- l'accesso al Lotto n°3 è garantito dall'ingresso carrabile aperto sul confine con il Lotto n°1 e dalla servitù temporanea di passaggio imposta sullo stesso Lotto n°1;
- sul confine con il parcheggio comunale sono presenti altri due ingressi carrabili al momento inutilizzabili perché non completati, ed aventi anch'essi carattere temporaneo fino al completamento delle opere di urbanizzazione.

7.2 U.T. San Gavino Monreale - Pratica C.E. n°98/2008-E

Questa seconda pratica riguarda, come già anticipato, i lavori di costruzione di un edificio destinato ad attività ricettiva con annesso distributore di carburante. Di fatto il fabbricato in corso di costruzione insiste sul mappale 5097 (oggetto del pignoramento), mentre la realizzazione del distributore di carburante è prevista sul mappale 5096 (escluso dal pignoramento in seguito ad ordinanza di riduzione); ricordo che questi mappali insieme costituiscono il Lotto n°3 della Lottizzazione S'Uspidali. La società [REDACTED] avendo terminato i lavori previsti in progetto nei tempi previsti dalla concessione edilizia, inoltra in data 09/01/2012 una richiesta di proroga della stessa concessione. L'Ufficio Tecnico comunale in data 23/01/2012 inviava alla

società una comunicazione con cui informava la stessa di non poter dare via al procedimento in quanto la richiesta di proroga era priva degli allegati previsti dall'art. 15 del DPR 380/2011.

Pertanto al momento dell'accesso agli atti, avvenuto il 17/05/2012, la C.E. n°98/2008 risultava scaduta e la richiesta di nuova concessione sospesa in attesa della documentazione prevista per legge.

Durante il sopralluogo del 12/06/2012, ho confrontato lo stato reale del fabbricato, insistente sul mappale 5097, con quanto rappresentato nelle tavole nn°2, 3c, 4a, 4b, 4c, 5, 7 (all. n°7) del progetto per la costruzione di una struttura ricettiva con annesso distributore di carburanti ed ho riscontrato che.

- il fabbricato si presentava in corso di costruzione. Di fatto era stata realizzata solo la struttura portante in cls armato e la muratura di tamponamento;
- non era stata realizzata la scala esterna di collegamento tra i tre livelli del fabbricato. Per cui al momento del sopralluogo solo il piano terra era accessibile e rilevabile senza opere provvisorie all'uopo predisposte;
- se si esclude il muro divisorio interno realizzato al piano terra, non erano presenti altre tramezzature interne;
- le misure esterne del fabbricato realizzato coincidevano con quelle indicate nel progetto.

7.3 SUAP Serramanna - Pratica n°643/2011

Successivamente alla vendita a terzi del mappale 5096 del catasto terreni e del subalterno 2 del mappale 5097 del catasto urbano, quelli per i quali è prevista la realizzazione di una stazione di servizio, la competenza autorizzativa di questa pratica passava all'ufficio SUAP di Serramanna. Dalla comunicazione attestante lo stato della pratica amministrativa, inviata da questo ufficio in data 21/06/2012, ho appreso che la pratica amministrativa pendente presso lo stesso era stata sospesa in data 08/06/2012, in sede di Conferenza di Servizi, a seguito di richieste di chiarimenti da parte del Comune di San Gavino e del Comando Provinciale dei VVFF.

Confrontando lo stato del mappale 5096 al momento del sopralluogo, con la tavola "PLANIMETRIE" e la tavola "PIANTE" (all. n°8) del progetto per la stazione di servizio (integrazione alla pratica di aprile 2012) ho rilevato che:

- nessuna opera relativa a questo progetto è stata realizzata nell'area in questione.

In definitiva, alla luce di quanto accertato, mi pare che non ci siano i dati ed i presupposti sufficienti per poter esprimere pareri sulla regolarità edilizia delle opere già realizzate, in quanto.

- le opere di urbanizzazione previste per il Lotto n°3 non sono state ancora completate e la pratica amministrativa per il rinnovo della concessione scaduta è ancora in corso di definizione,

- il fabbricato insistente sul mappale 5097, porzione del Lotto n°3 della lottizzazione, è ancora in corso di costruzione, quanto realizzato appare conforme al progetto approvato, gli oneri accessori (garantiti con polizza fidejussoria) sono stati corrisposti per il 70% e la pratica amministrativa per il rinnovo della concessione scaduta è ancora in corso di definizione;

- nessuna opera relativa all'impianto di distribuzione del carburante è stato realizzato e la pratica amministrativa è sospesa ed in attesa di definizione.

In ogni caso mi sembra opportuno sottolineare che il percorso autorizzativo di ognuna di queste pratiche non può prescindere da quello delle altre. Infatti la definizione della pratica riguardante la stazione di servizio, da realizzare sul mappale 5096 (escluso dal pignoramento), non può avvenire senza coinvolgere quella riguardante la struttura ricettiva censita con il mappale 5097 subalterni 3, 4, 6, 7, 8, 9 (pignorato).

Oltre a ciò ritengo opportuno sollevare un dubbio circa l'accessibilità al mappale pignorato dalla nuova viabilità. Infatti il piano di Lottizzazione prevede l'accesso al Lotto n°3 solo dalla nuova viabilità, ma tra questo ingresso, previsto e non ancora realizzato, ed il mappale pignorato si interpone il mappale 5096 ceduto a terzi. Se si considera che nell'atto di vendita il mappale 5096 (all. n°4), viene gravato esclusivamente della servitù di passaggio pedonale a favore del mappale 5097, subalterni vari, (rimasto di proprietà dei venditori ed oggi pignorato) e che gli accessi oggi presenti sul mappale 5097 hanno carattere di temporaneità fino alla realizzazione dell'accesso sulla nuova viabilità, non è chiaro come dovrà avvenire l'accesso veicolare che necessariamente si svilupperà attorno alla struttura ricettiva in corso di costruzione sul mappale 5097.

La dimostrazione del vincolo che lega queste due particelle, costituenti il Lotto n°3, e le relative pratiche edilizie è peraltro visibile nella Tavola progettuale

“planimetrica” presentata al SUAP ad aprile del 2012 ad integrazione della pratica n°643/2011 aperta presso tale ufficio (Fig.n°8).

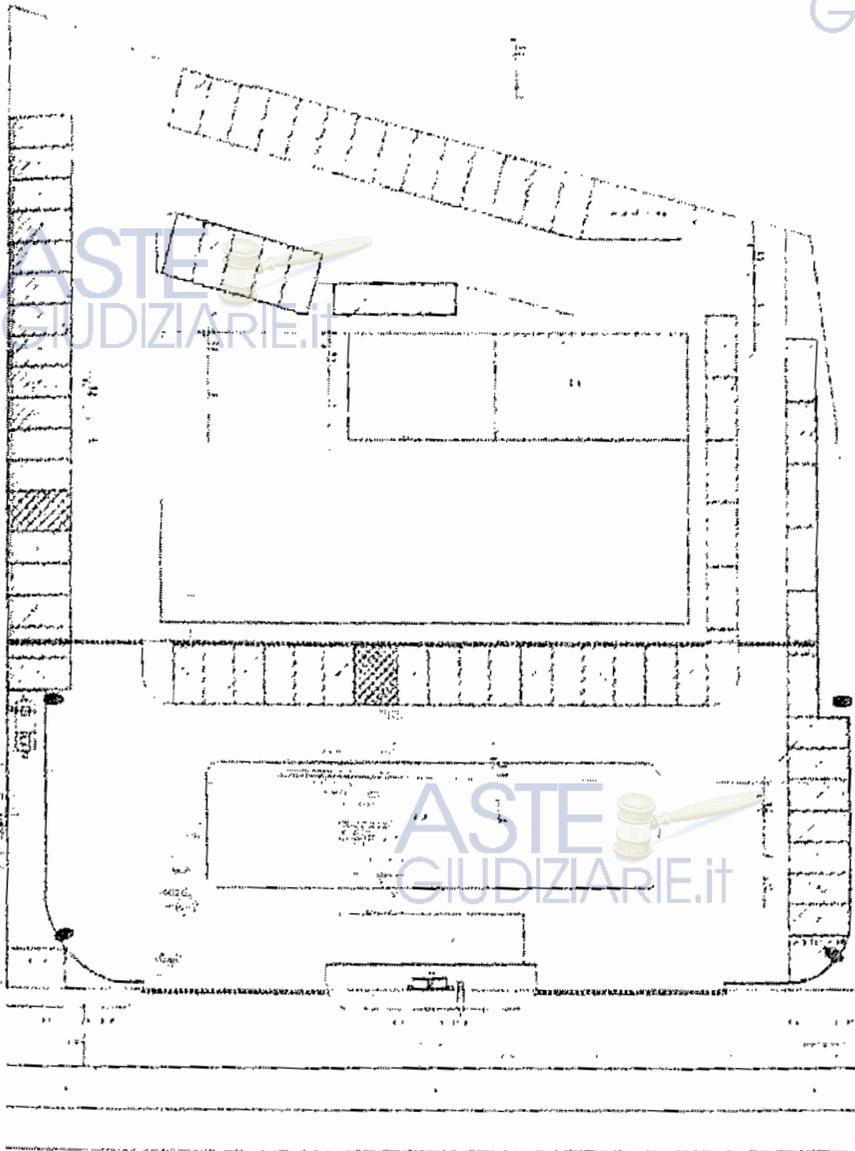


Figura n° - Franca SU AP n°643/2011 - stralcio delle casella PLANIMETRICHE (integrazione aprile 2012)

In questo elaborato è rappresentata la variante del progetto allegato alla C.E. n°98/2008-E come illustrata nella “Tavola 3a” (Fig. n°9), in cui compaiono ancora gli accessi temporanei dal Lotto n°1 (imposizione di servitù di passaggio) e dal parcheggio comunale (autorizzato con delibera della G.C. n°204/2008).

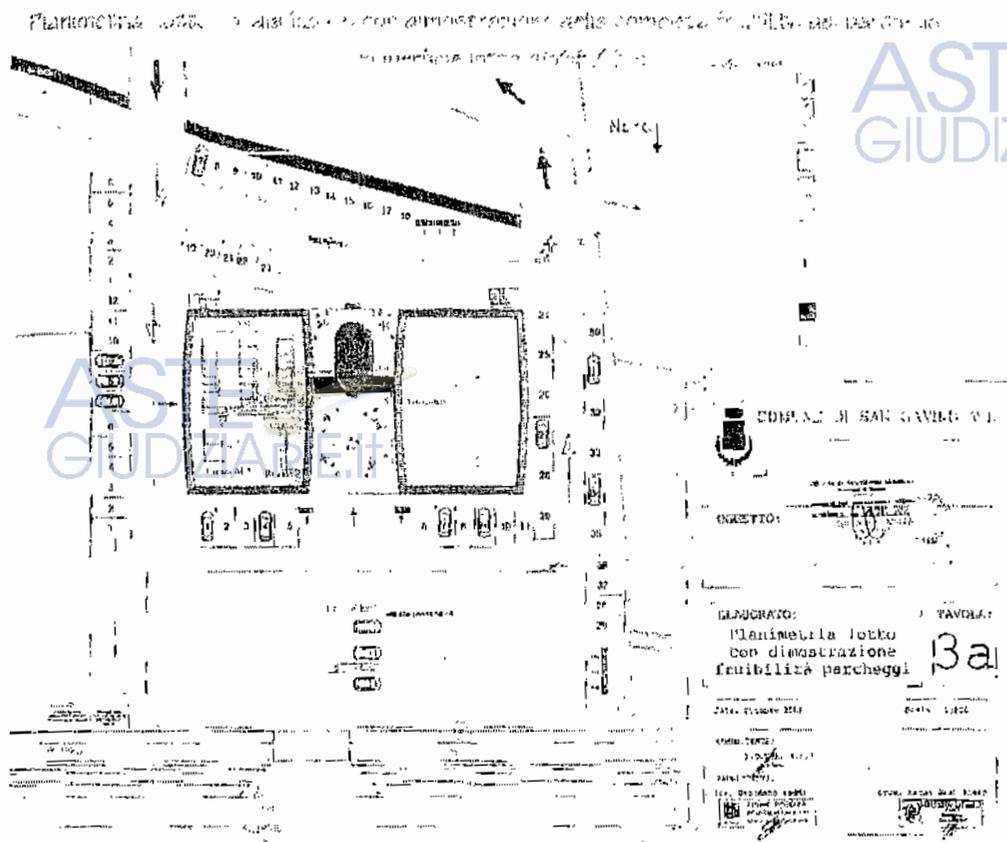


Figura n°9 - C.E. 98/2006-1 - Tavola 3a

8. CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

In generale la stima di immobili ha lo scopo di individuare quel valore di mercato che potrebbe essere approvato in sede di trattativa e quindi quel valore che l'acquirente ordinario sarebbe disposto a pagare per il bene stesso. Nel risultato del lavoro di stima è insita un'alca di incertezza che può essere influenzata dal momento storico in cui tale valutazione viene eseguita, dalle caratteristiche del bene e dal tipo di metodo di stima scelto per determinare il valore di mercato. Pertanto il valore espresso con la stima è un valore medio all'intorno del quale potrebbe trovarsi il prezzo da pagare per il bene in sede di compravendita.

La determinazione del valore di mercato di un immobile può avvenire seguendo diversi criteri. Nel caso in questione è necessario ricorrere al criterio del costo di produzione poiché la mancanza di dati di riferimento rende impossibile l'applicazione di un modello valutativo di tipo sintetico comparativo. Infatti per l'immobile in esame ed altri analoghi, decade il requisito dell'ordinarietà. Di fatto per essi è impossibile rintracciare nel mercato locale un sufficiente numero di transazioni che consentano di

determinarne il valore di mercato per comparazione diretta. Analogamente anche gli osservatori immobiliari non mettono a disposizione dati utili per operare con il metodo sintetico comparativo

Pertanto, nel caso in esame, trattandosi oltretutto di un fabbricato in corso di costruzione, ritengo sia appropriato procedere alla valutazione del valore venale con il criterio del costo di produzione.

Il costo di produzione di un immobile non ancora ultimato, è dato dalla somma del costo sostenuto per l'acquisto dell'area di sedime e delle spese da sostenere per costruire lo stesso.

Con riferimento al procedimento estimativo adottato, il valore di mercato (V_m) di questo immobile può essere determinato, con la seguente formula:

$$V_m = V_a + (C_c + O_p + O_f + P)$$

dove:

V_a = valore di mercato dell'area urbanizzata;

O_{rc} = oneri per il rilascio della concessione;

C_c = costo di costruzione di quanto edificato (stimato in circa il 25% dell'edificio ultimato);

O_p = onorari ed oneri professionali;

O_f = oneri finanziari complessivi;

P = profitto dell'imprenditore.

a) Valore di mercato dell'area urbanizzata (V_a)

Con le indagini di mercato effettuate nella zona per aree comparabili a quella in esame ho trovato un valore unitario pari a 60,00 €/mq. Considerato che la superficie catastale del mappale 5097 è pari a 2830 mq, per tale area si stima il seguente valore di mercato:

$$V_a = 2.830,00 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = 169.800,00 \text{ €}.$$

b) Oneri per il rilascio della concessione edilizia (O_{rc})

Secondo i dati reperiti all'ufficio tecnico gli oneri ammontano complessivamente a 108.000,00 €, di cui 100.000,00 € circa per il fabbricato in corso di costruzione:

$$O_{rc} = 100.000,00 \text{ €}.$$

c) Costo di costruzione del fabbricato insistente sul mappale 5097 (C_c)

Nel caso in esame, quanto edificato corrisponde a circa il 25% di un fabbricato ultimato e funzionante. Per la tipologia alberghiera o ricettiva il costo di costruzione può essere definito facendo riferimento al costo di costruzione del mc edificabile.

Considerate le indicazioni fornite dalla letteratura tecnica e le indagini economiche da me condotte in riferimento a strutture di categoria ed ubicazione simili a quella in questione, il costo medio di costruzione si aggira intorno ai 330,00 €/mc. Tale importo comprende anche un incremento del 10% sul costo di costruzione base (300,00 €/mq) per gli allacciamenti e sistemazioni esterne connesse al fabbricato.

Considerato inoltre che la previsione progettuale per la struttura ricettiva insistente su parte del Lotto n°3 è di circa 8.000,00 mc, un possibile costo di costruzione della stessa struttura nello stato attuale sarebbe:

$$C_c = 330,00 \frac{\text{€}}{\text{mc}} \times 8.000,00 \text{ mc} \times 25\% = 660.000,00 \text{ €}.$$

d) Oneri di progettazione, direzione lavori, etc. (Spese tecniche) (O_p)

In mancanza di una determinazione diretta, la letteratura tecnica indica che gli onorari e gli oneri professionali oscillano tra il 7% ed il 12% del costo complessivo di costruzione. Nel caso in esame ho ritenuto congruo ipotizzare gli onorari e gli oneri professionali pari al 7% del costo di costruzione appena sopra determinato, è cioè:

$$O_p = 660.000,00 \text{ €} \times 8\% = 52.800,00 \text{ €}.$$

e) Oneri finanziari per la costruzione e la progettazione (O_f)

Per la definizione degli oneri finanziari relativi alla costruzione del complesso immobiliare, in relazione alla durata dell'intervento (due anni), si può assumere un saggio del 10% da applicare alla somma delle spese sostenute. Per cui:

$$O_f = (C_c + O_p) \times 21\% = 712.800,00 \text{ €} \times 0,21 = 149.690,00 \text{ €}.$$

Quindi il costo complessivo da sostenere per attuare l'intervento edilizio sarà:

$$C_{ct} = C_c + O_p + O_f = 862.490,00 \text{ €}.$$

f) Profitto dell'imprenditore (P)

Tale profitto è generalmente fissato nella misura del 15% del costo complessivo sostenuto per l'operazione immobiliare. Pertanto si avrà:

$$U = C_{ct} \times 15\% = (C_c + O_p + O_f) \times 15\% = 862.490,00 \text{ €} \times 0,15 \\ = 129.370,00 \text{ €}.$$

In conclusione, un possibile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è il seguente:

$$V_{m} = V_a + O_{rc} + C_c + O_p + O_f + P = 169.800,00 + 100.000,00 + 660.000,00 + \\ 52.800,00 + 149.690,00 + 129.370,00 = 1.261.660,00 \text{ €}$$

e quindi in cifra tonda

V_m ≅ 1.262.000,00 € (leggasi euro unmilione duecentosessantaduemila/00).

9. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi, io sottoscritta rassegno la presente relazione, redatta in 38 pagine e completa degli allegati (qui appresso elencati), e resto a disposizione per qualunque chiarimento e/o integrazione in merito.

10. ALLEGATI

Allegato n°1 - Copia dell'atto di pignoramento, della relativa nota di trascrizione n°697 del 12/01/2011, dell'ordinanza di riduzione del pignoramento (pron. n°3918 del 05/08/2011) e della relativa domanda di annotazione a trascrizione n°2910 del 26/08/2011 (per restrizione dei beni).

Allegato n°2 - Copia della certificazione notarile;

Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare: elenco sintetico delle formalità per [REDACTED] per il periodo dal 01/06/2011 ad oggi.

Allegato n°3 - Copia dei titoli di provenienza delle aree: atto notaio G. Sechi, rep. n°67400 del 10/07/2006; atto notaio G. Sechi, rep. n°67478 del 20/07/2006.

Allegato n°4 - Copia dell'atto del notaio Mulas Pellerano, rep. n°19968 del 05/08/2011, della relativa nota di trascrizione n°17546 del 10/08/2011, della nota di trascrizione n°17547 del 10/08/2011 (costituzione del diritto di servitù di passaggio), della domanda di annotazione ad iscrizione n°2927 del 29/08/2011 (per restrizione di beni), della domanda di annotazione ad iscrizione n°2928 del 29/08/2011 (per restrizione di beni).

Allegato n°5 - Agenzia del Territorio di Cagliari

Catasto Terreni: visure storiche per immobile (mappali 5096 e 5097) ed estratto di mappa;

Catasto Fabbricati: elenco dei subalterni assegnati, elenco immobili; visure storiche per immobile (mappali 5097 subalterni 2, 3, 6, 7, 8, 9), elaborato planimetrico.

Allegato n°6 - Ufficio Tecnico del Comune di San Gavino Monreale - Pratica edilizia relativa ai lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria:

- C.E. n°90/2007-E del 18/10/2007;
- Tavole progettuali nn°1, 1b, 2, 3, 5;
- Verbale di visita, relazione e certificato di collaudo e relativa determinazione di approvazione;
- Richiesta di integrazioni per il rinnovo della C.E. scaduta.

Allegato n°7 - Ufficio Tecnico del Comune di San Gavino Monreale - Pratica edilizia relativa ai lavori di costruzione di un edificio destinato ad attività ricettiva con annesso distributore di carburanti:

- C.E. n°98/2008-E del 18/12/2008;
- Relazione tecnica, tavole progettuali nn°2, 3c, 4a, 4b, 4c, 5, 7;
- Deliberazione della Giunta Comunale n°204 del 19/11/2008;
- Richiesta di integrazioni per la proroga della C.E. scaduta.

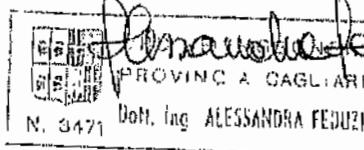
Allegato n°8 - Ufficio SUAP associato CISA con sede in Serramanna - Pratica edilizia n°643/2011 relativa ai lavori di costruzione di un distributore di carburanti:

- Attestazione dello stato della pratica al 21/06/2012;
- Tavole progettuali "Planimetrie" e "Piante" aggiornate ad aprile 2012.

Sestu, 6 luglio 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Alessandra Feduzi



ALLEGATO n°1 - Copia dell'atto di pignoramento, della relativa nota di trascrizione n°697 del 12/01/2011, dell'ordinanza di riduzione del pignoramento (*ex art. n°3918 del 05/08/2011*) e della relativa domanda di annotazione a trascrizione n°2910 del 26/08/2011 (*per restrizione dei beni*)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Procedimento di esecuzione immobiliare n°6/2011