

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA ITALFONDIARIO S.p.A.
CONTRO
XXXXX
(Causa N° 626/09)**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Roberta Mastinu**

Studio Tecnico di Ingegneria
Via Villacidro, 1 - 09042 Monserrato (CA)
Tel. 070/ 5740090
E-mail: ingoberta.mastinu@tiscali.it



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA ITALFONDIARIO S.p.A.**

**CONTRO
XXXXX**
(Causa N° 629/09)

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Roberta Mastinu**

1 - PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari

Dott.ssa Donatella Aru

Con Ordinanza di S.V. Ill.ma, la sottoscritta Ing. Roberta Mastinu, nata a Bosa il 06/09/1965, residente in Monserrato (CA) nella Via Sant'Angelo al N° 72, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 3463, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Cagliari veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitata a comparire dinanzi alla S.V. Ill.ma per ricevere l'ingiunzione all'udienza del 15/07/2010. In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito ripetendo le parole di cui all'Art. N° 193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma, provvedeva a renderla edotta sulla natura dell'incarico formulando i seguenti capi di consulenza:

① **Verifici** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato

effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice, ed al creditore pignorante, quelli mancanti o inidonei; **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'art. 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;

① **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 (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

 ① **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 in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

 ① **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;

 ① **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

 ① **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 al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca la documentazione 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 e/o permesso in sanatoria, ove dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

 ① **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso, alla relazione estimativi i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

 ① **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 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 di denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

🔍📄 ① **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 degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

📁📄📄 ① **Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

📁📄📄 ① **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

   **Rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

   **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.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE PIGNORATO COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

In Comune di QUARTU SANT'ELENA

- 1) Deposito artigianale sito al piano interrato, composto da ampio locale, magazzino, spogliatoio, disimpegno docce e due bagni, confinante con spazio di manovra, condominio Via Beethoven N° 16, laboratorio di cui infra, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 52, mappale 1084 sub 78, Via Beethoven N° 18 piano S1 categoria D/7.
- 2) Laboratorio artigianale sito al piano interrato, composto da ampio vano, ufficio, deposito, disimpegno e due bagni, confinante con deposito di cui sopra, condominio Via Beethoven, N° 16, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 52, mappale 1084 sub 79, Via Beethoven N° 18 piano S1 categoria D/7.

2.1 - Svolgimento delle operazioni peritali

Di seguito a ciò, ha dato inizio alle operazioni peritali visionando la documentazione in atti, effettuando le necessarie visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale e procedendo agli accertamenti presso il Comune di Quartu S. Elena (CA) ed al rilievo dei beni pignorati, nonché agli accertamenti ed indagini di mercato. Pertanto, espletato ogni ulteriore più opportuno accertamento al fine di meglio rispondere a quanto richiesto con il quesito peritale, la scrivente espone nell'ordine, quanto segue:

1° QUESITO: visionata e verificata la documentazione presente nel fascicolo, la quale è risultata completa ed idonea, si è proceduto ad acquisire presso l'U.T.E. di Cagliari, le planimetrie catastali del N.C.E.U.. Sulla base della documentazione in atti risultano le seguenti formalità:

DANTE CAUSA:

a) Atto di acquisto.

- Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogito Dr Vittorio Giua Marassi, Notaio in Iglesias, in data 18/11/1983 Rep. 27458 Racc. N° 4105 a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx. Con il suddetto atto viene venduta la piena proprietà del terreno sito in Comune di Quartu S. Elena località "Perda Bona" distinto nel N.C.T. al Foglio 52 mappale 322/c di are 24.90. Registrato in Cagliari in data 16/12/1983, Casella N° 25965, Art. N° 21081.

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo di £. 706.300.000 contenuta in atto a rogito Notaio Vittorio Giua Marassi in data 17/10/1997 Rep. N° 99500, a favore della Banca CIS S.p.A. contro xxxxxxxxxxxx. Con il suddetto atto viene iscritta ipoteca per la somma di lire 1.412.600.000, sugli immobili siti in Comune di Quartu S. Elena ed in particolare:

- deposito artigianale sito al piano interrato composto da ampio locale, ufficio, deposito, disimpegno e due bagni;
 - laboratorio artigianale sito al piano interrato composto da ampio vano, magazzino, spogliatoio, disimpegno docce e due bagni;
- distinti nel N.C.E.U. al Foglio 52, Mappale 1084 sub 78 e sub 79. Registrato in data 23/10/1997, Casella N° 25206, Art. N° 3576.

d) Annotazioni

Annotazione di erogazione a saldo del 28/04/1998, Casella N° 10000, Art. N° 1770.

DEBITORE: XXXXX

a) Atto di acquisto.

- Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogito Dott. Vittorio Giua Marassi, Notaio in Cagliari, in data 28/11/1997, Rep. N° 100087 a favore di XXXXX contro xxxxxxxxxxxx. Con il presente atto viene venduto la piena e perfetta proprietà dei locali ad uso industriale siti al piano seminterrato della Via Beethoven civico 18, distinti nel N.C.E.U. al Foglio 52, Mappale **1084**

sub 78 e 79. Registrato in Cagliari, in data 17/12/1997, Casella N° 30590, Art. N° 20668.

b) Trascrizioni contro.

- Nota di trascrizione dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, rogito dott. Antonio Galdiero, notaio in Cagliari, in data 08/04/2004, Rep. N° 23570, a favore di XXXXX e contro XXXXX. Con il suddetto atto viene inoltre trasferita alla nuova società la piena e perfetta proprietà dei locali ad uso industriale siti al piano seminterrato della Via Beethoven civico 18, distinti nel N.C.E.U. al Foglio 52, Mappale **1084 sub 78 e 79.** Registrato in Cagliari in data 28/04/2004, Casella N° 15493, Art. N° 10883.

- Nota di trascrizione dell'atto di trasformazione di Società, rogito dott. Antonio Galdiero, notaio in Cagliari, in data 25/06/2008, Rep. N° 33397, Racc. N° 19083 a favore di XXXXX contro XXXXX. Con il suddetto atto viene inoltre trasferita alla nuova società la piena e perfetta proprietà dei locali ad uso industriale siti al piano seminterrato della Via Beethoven civico 18, distinti nel N.C.E.U. al Foglio 52, Mappale **4057 sub 78 e 79.** Registrato in Cagliari in data 30/06/2008, Casella N° 22955, Art. N° 15617.

- Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento di immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari, in data 27/10/2009, Rep. N° 2163/2009, a favore Westwood Finance S.r.l. contro XXXXX. Con il suddetto atto vengono sottoposti a pignoramento

ASTE GIUDIZIARIE.it

immobiliare i locali ad uso industriale siti al piano interrato della Via Beethoven civico 18, distinti nel N.C.E.U. al Foglio 52, Mappale **1084 sub 78 e 79**. Registrato in Cagliari in data 12/02/2010, Casella N° 4058, Art. N° 2994.

ASTE GIUDIZIARIE.it

c) Iscrizioni contro.

- Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 547.892,02 a garanzia di una somma di € 347.400,68, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari in data 03/02/2003 Rep. 200/2003, a favore della Banca CIS S.p.A. contro XXXXX. Con il suddetto atto viene iscritta ipoteca, sui locali ad uso industriale siti in Comune di Quartu S. Elena Via Beethoven 18 al piano interrato, distinti nel N.C.E.U. al Foglio 52, Mappale 1084 sub 78 e sub 79. Registrato in data 22/06/2004, Casella N° 22620, Art. N° 3716.

ASTE GIUDIZIARIE.it

- Iscrizione di ipoteca legale di € 176.955,72 derivante da ipoteca esattoriale art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 di € 88.477,86, del servizio riscossione tributi della concessione di Cagliari in data 08/03/2006 Rep. 135/2006, a favore della Bipiesse Riscossioni S.p.A. contro XXXXX. Con il suddetto atto viene iscritta ipoteca, sui locali ad uso industriale siti in Comune di Quartu S. Elena Via Beethoven 18 al piano interrato, distinti nel N.C.E.U. al Foglio 52, Mappale 1084 sub 78 e sub 79. Registrato in data 16/03/2006, Casella N° 12496, Art. N° 1810.

ASTE GIUDIZIARIE.it

- Iscrizione di ipoteca legale di € 207.237,70 derivante da ipoteca esattoriale art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602 di € 103.618,85, dell'agente di riscossione

ASTE GIUDIZIARIE.it

della Equitalia Sardegna S.p.A. in data 20/07/2009 Rep. 443/2009, a favore della Equitalia Sardegna S.p.A. contro XXXXX. Con il suddetto atto viene iscritta ipoteca, sui locali ad uso industriale siti in Comune di Quartu S. Elena Via Beethoven 18 al piano interrato, distinti nel N.C.E.U. al Foglio 52, Mappale 1084 sub 78 e sub 79. Registrato in data 28/07/2009, Casella N° 23681, Art. N° 4289.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

- N.C.E.U. COMUNE CENSUARIO DI QUARTU SANT'ELENA

INTESTAZIONE : XXXXX

FOGLIO: **52** PARTICELLA:**4057** SUB. : **78**

CATEGORIA: D/7 CLASSE: / CONSISTENZA.: /

RENDITA: € 3.356,97

- N.C.E.U. COMUNE CENSUARIO DI QUARTU SANT'ELENA

INTESTAZIONE : XXXXX

FOGLIO: **52** PARTICELLA:**4057** SUB. : **79**

CATEGORIA: D/7 CLASSE: / CONSISTENZA.: /

RENDITA: € 2.633,93

Nota (1) *In allegato alla figura 1 è riportato: lo stralcio del N.C.E.U. del Comune di Quartu Sant'Elena, Foglio 52, con l'indicazione del mappale 4057 in scala 1:2000; la visura catastale e la pianta accatastata della particella 4057 sub 78; la visura catastale e la pianta accatastata della particella 4057 sub 79*

2° QUESITO: Descrizione di beni sulla base dell'accertamento in sito.

A seguito di comunicazione con lettera raccomandata A/R N° 12269336455

del 09/11/2010 (che si allega in copia), veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno lunedì 22 novembre 2010 alle ore 15.30

presso gli immobili pignorati. Nella data e all'ora concordata, è stato dato avvio alle operazioni peritali alla presenza di un collaboratore tecnico della scrivente e del proprietario dell'attività. L'immobile oggetto del

pignoramento è ubicato in Quartu Sant'Elena, località "Is Arenas", un quartiere di tipo medio-residenziale, caratterizzato da una tipologia edilizia costituita per lo più da edifici pluripiano. Tale quartiere, ricade nella fascia periferica della cittadina di Quartu Sant'Elena e risulta sufficientemente servito dai pubblici servizi quali scuole, attività commerciali, ecc..

L'accesso ai locali a destinazione artigianale avviene direttamente dalla Via Beethoven al numero civico 14 con l'ausilio di una rampa d'accesso carrabile che conduce direttamente ai locali in oggetto. Tali immobili sono inseriti all'interno di un complesso composto da un fabbricato principale ad uso residenziale, edificato su sei piani fuori terra e un piano interrato e un fabbricato secondario, quello in esame, edificato su un unico livello al piano interrato, con ingresso indipendente rispetto al complesso residenziale, composto in origine da due locali a destinazione artigianale che allo stato attuale al momento del sopralluogo, sono risultati **uniti in un unico ampio**

locale artigianale ad uso tipografia, ed è risultato composto da un grande vano utilizzato per la lavorazione, all'interno del quale sono stati ricavati

degli ambienti adibiti ad uffici e locali lavorazioni, separati tra loro attraverso delle pareti facilmente smontabili in alluminio e vetro. La struttura portante dell'immobile, nel quale sono inseriti i locali oggetto della valutazione, è del tipo misto realizzata tramite un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a., con tamponatura in laterizio forato e setti in c.a.. Gli orizzontamenti sono del tipo misto in travetti in c.a. e laterizi. Nel complesso l'immobile è architettonicamente ben strutturato per l'attività cui è adibito. Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è buono. Sono evidenti ampie tracce d'infiltrazione d'acqua proveniente dalla terrazza soprastante adibita a campo da tennis.

DISTRIBUZIONE INTERNA

Il locale adibito a tipografia, è composto da un ampio ingresso della superficie di mq 48,64 (spazio di manovra di proprietà condominiale) che abusivamente è stato inglobato in parte nel locale tipografia. Tale spazio è risultato racchiuso tra un ampio cancello in ferro che comunica direttamente con la rampa di accesso al locale, un portone di tipo basculante che rappresenta l'accesso al locale deposito, ed una parete in alluminio e vetro che rappresenta la parete di confine tra lo spazio di manovra ad uso condominiale e il locale artigianale. Il locale a destinazione artigianale è articolato in un locale d'attesa di mq 18,58, ufficio 1 di mq 18,37, ufficio 2 di mq 27,17 dal quale si accede attraverso una scala prefabbricata in ferro e legno, ad un locale adibito ad ufficio ubicato al piano soppalco della

superficie di mq 33,70. Si pone in evidenza che tale locale soppalcato non ha i requisiti igienico-sanitari per essere adibito ad ufficio avendo un'altezza utile di interpiano di m 1,94. Dall'ufficio 2 si accede direttamente alla zona lavorazione composta da: locale lavorazione 1 di mq 706,68, locale lavorazione 2 di mq 77,51, zona servizi 1 a sua volta composto da un disimpegno di mq 7,81, bagno 1 di mq 2,07, bagno 2 di mq 2,25 e zona servizi 2 (soprelevata rispetto al locale lavorazione e alla quale si accede attraverso una rampa di scala interna al corpo di fabbrica) composto da un disimpegno di mq 8,78, magazzino di mq 9,60, spogliatoio di mq 4,35, locale docce di mq 6,68, anti wc 1 di mq 1,56, wc 1 di mq 1,56 anti wc 2 di mq 1,41 e wc 2 di mq 1,41, per un totale di superficie utile al netto delle murature di mq 975,51. L'altezza di interpiano al netto del solaio risulta essere di m 4,10. All'interno del locale lavorazione sono presenti due scale a chiocciola in ferro che consentono direttamente l'accesso all'esterno nel piano terrazza, che oramai sono in disuso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

- Tamponature in laterizio e malta di calce-cemento e sulle pareti contro terra setti in c.a.;
- Pavimento in parte in materiale ceramico (locale uffici) e parquet (laminato) nell'ufficio soppalcato, in parte in marmettoni;
- Battiscopa in materiale ceramico;

- 
- Intonaco sulle pareti in muratura di tipo civile con malta cementizia non rasata;
 - Tinteggiatura sulle pareti e sul soffitto;
 - Infissi esterni in alluminio con grate in ferro;
 - Infissi interni in alluminio e vetro;
 - Impianto idrico-sanitario con circuito d'acqua calda e fredda;
 - Impianto elettrico con canalette esterne a norma del D.M. N° 37/2008, con punti luce, punti di comando e prese in numero adeguato allo specifico uso;
 - Impianto di climatizzazione del tipo a pompa di calore;
 - Impianto di estrazione aria e fumi;

Nota (2) *In allegato alla figura 2 sono riportate: le piante del locale a destinazione artigianale, come risultato dal sopralluogo in scala 1:200.*

3° QUESITO: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione del bene riportata nell'atto di pignoramento non è conforme a come è il bene allo stato attuale. Infatti, i due locali che in origine erano separati fisicamente tramite una muratura, come indicato nell'atto di pignoramento, allo stato attuale risultano abusivamente uniti in un unico ampio locale. Nell'atto di pignoramento risultano inoltre errati sia gli estremi catastali che il numero civico. La descrizione esatta dei beni risulta:



✓ Deposito artigianale sito al piano interrato, composto da ampio locale, magazzino, spogliatoio, disimpegno, locale docce e due bagni, confinante con spazio di manovra, condominio Via Beethoven N° 12, laboratorio di cui infra, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 52, mappale 4057 sub 78, Via Beethoven N° 14 piano S1 categoria D/7.

✓ Laboratorio artigianale sito al piano interrato, composto da ampio vano, ufficio, deposito, disimpegno e due bagni, confinante con deposito di cui sopra, condominio Via Beethoven N° 14, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 52, mappale 4057 sub 79, Via Beethoven N° 14 piano S1 categoria D/7.

4° QUESITO: Variazioni per l'aggiornamento del catasto

Attualmente, i beni oggetto di pignoramento, non necessitano di variazione catastale in quanto conformi a quanto accatastato.

5° QUESITO: Inquadramento Urbanistico

Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti all'interno di una zona omogenea "C*- Consolidate" di completamento residenziale. In base alle norme tecniche di attuazione del PUC le zone "C*" sono zone omogenee coperte da piani di lottizzazione virtualmente definiti sia mediante gli strumenti convenzionali, sia dal punto di vista dell'edificazione e delle relative cessioni di spazi pubblici. Per tali zone sono ammessi i sotto riportati parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale massimo pari a 1,5 mc/mq;

- l'altezza massima della costruzione è di m 20,00;
- distacchi dai confini non minore di 5 m e di ½ dell'altezza dell'edificio più alto;
- distacchi tra edifici non minore di 10 m e dell'altezza dell'edificio più alto;
- cessione per servizi 18 mq/100 mc complessivi.

Nota (3) *In allegato alla figura 3 sono riportati: lo stralcio della planimetria del P.U.C. del Comune di Quartu Sant'Elena con l'individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento; copia delle norme di attuazione del P.U.C. relativamente alla zona "C*";*

6° QUESITO: Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena per gli immobili oggetto del pignoramento.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena si è potuto constatare che per gli immobili oggetto di pignoramento, è stato presentato a nome di xxxxxxxxxxxx un progetto per varianti da apportare ai fabbricati per civile abitazione nei lotti 3° e 4° della lottizzazione "Perda Bona". Tale progetto è stato approvato in data 15.11.84 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 12.04.1985, N° 71. In tale progetto era previsto al piano interrato la realizzazione di due locali ad uso deposito commerciale. Successivamente In data 29.03.1996 è stato presentato un progetto di variante "Per l'esecuzione nei locali ad uso deposito commerciale siti nella Via Beethoven della modifica della distribuzione delle superfici e l'utilizzo di uno di essi ad uso artigianale".

Tale progetto di variante, è stato regolarmente approvato con Concessione Edilizia N° 6 del 13.01.2007. Dall'esame del progetto si è potuto verificare che gli immobili oggetto di pignoramento allo stato attuale non risultano conformi alla concessione edilizia rilasciata, essendo state realizzate delle modifiche interne. Tali abusi sulla base di quanto dichiarato dai tecnici istruttori del Comune di Quartu Sant'Elena, sono abusi essenziali che non possono essere sanati. Infatti la sanatoria degli stessi comporterebbe una modifica degli standard urbanistici limite assentiti. Pertanto essendo tali abusi non sanabili occorre ripristinare lo stato dei luoghi, con l'esecuzione delle sotto riportate lavorazioni:

- Eliminazione del cancello carrabile in ferro ubicato alla fine della rampa di accesso a chiusura dello spazio di manovra e sosta, non di proprietà della XXXXX, bensì bene comune non condiviso individuato catastalmente con il subalterno 80.
- Realizzazione della muratura di separazione tra l'attività artigianale e il deposito artigianale;
- Eliminazione della divisione in alluminio e vetro di confine tra i locali artigianali e lo spazio di manovra.
- Realizzazione della muratura di confine tra lo spazio di manovra e i locali artigianali.

Si procede pertanto alla stima dei costi necessari per ripristinare lo stato dei luoghi:

- Smontaggio e smaltimento a discarica autorizzata dell'infixo esterno in ferro di chiusura dello spazio di manovra: a corpo € 1.000,00
- Smontaggio e smaltimento a discarica autorizzata delle pareti in alluminio e vetro di separazione tra i locali e lo spazio di manovra nonché le pareti dell'ufficio 1: a corpo € 500,00
- Realizzazione della muratura in laterizio forato spessore 25 cm di separazione tra lo spazio di manovra e i locali a destinazione artigianale, nonché tra il deposito artigianale e il laboratorio tipografico: a corpo 5.800,00 €
- Realizzazione dell'intonaco e tinteggiatura delle stesse murature su entrambi i lati a corpo 5.700,00 €

Pertanto il costo totale per ripristinare lo stato dei luoghi ed eliminare gli abusi edilizi non sanabili è dell'ordine di circa 12.000,00 €, da ripartire equamente su entrambi i locali.

Per quanto riguarda invece le tramezzature interne realizzate, in difformità al progetto, tramite pareti amovibili in alluminio e vetro le stesse risultano facilmente sanabili presentando presso l'ufficio tecnico una planimetria a firma di un tecnico abilitato con la rappresentazione dei nuovi ambienti.

Nota (4) *In allegato alla figura 4 è riportato: Copia della Concessione Edilizia N° 6 del 13.01.1997 e del relativo progetto "Per l'esecuzione nei locali ad uso deposito commerciale siti nella Via Beethoven, della modifica*

della distribuzione delle superfici e l'utilizzo di uno di essi ad uso artigianale".

7° QUESITO: possibilità di vendita del bene in più lotti.

Considerata la consistenza di ciascun bene oggetto di pignoramento, la sua distribuzione planimetrica, la possibilità di accesso dalla strada pubblica, si ritiene che ciascun bene oggetto di pignoramento non possa venduto in più lotti.

8° QUESITO: gli immobili in oggetto risultano pignorati interamente come risulta dall'atto di pignoramento.

9° QUESITO: Gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati dal legittimo proprietario ed utilizzati come tipografia artigiana. Non risultano in essere contratti di locazione.

Nota (5) *In allegato alla figura 5 è riportato: la certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Prot. 136926/2010;*

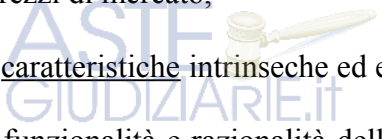
10° QUESITO: Gli immobili non risultano occupati dal coniuge.

11° QUESITO: non risultano sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né oneri di natura condominiale.

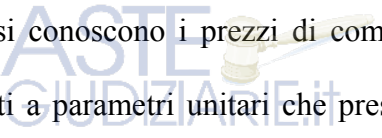
12° QUESITO: non risultano esistenti diritti demaniali o usi civici.

13° QUESITO: Valore dell'immobile

La stima del valore degli immobili in oggetto è stata eseguita tenendo conto di diversi criteri di valutazione, che necessariamente concorrono nella formazione del valore medesimo. Trattasi dei seguenti:

- 
- ubicazione della proprietà in zona di buon sviluppo economico della cittadina di Quartu Sant'Elena, nella quale si registra una discreta concentrazione della domanda di attività artigianali, fattore che influenza i prezzi di mercato,
 - caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene;
 - funzionalità e razionalità della costruzione, al fine del suo utilizzo per gli scopi specifici d'uso;
 - andamento del mercato immobiliare della zona.
- 

Nel caso specifico si ritiene adeguato, il criterio di Stima Sintetica per confronto con il quale il probabile “Valore di mercato” dell’immobile viene determinato mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona. Tale criterio di stima viene ammesso dalla moderna dottrina dell’estimo nel più assoluto rigore, in quanto fonda la sua attendibilità su elementi scaturiti dal mercato locale.



Stima degli immobili pignorati.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci degli immobile, in seguito ai rilievi in sito, accertamenti, informazione assunte, appropriate indagini del mercato locale effettuate presso imprenditori e tecnici, e raffronti con immobili aventi caratteristiche di omogeneità con i beni da stimare, si è



proceduto alla stima dei beni pignorati, determinando i valori unitari che di seguito verranno applicati alle rispettive consistenze.

1) Deposito artigianale nella Via Beethoven N° 14, piano S1, distinto nel

N.C.E.U. al Foglio 52, mappale 4057 sub 78, categoria D/7.

Valore di mercato in €/mq € 850,00

Superficie coperta deposito artigianale mq 540,88

Valore deposito artigianale € 459.748,00

In cifra tonda € 459. 700,00

Il valore a mq di Euro 850,00 tiene conto: della destinazione d'uso del locale, della vetustà dell'edificio, dello stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, delle rifiniture, della posizione all'interno del tessuto urbano del Comune di Quartu S. Elena, del mercato immobiliare della zona.

Al valore così determinato deve essere detratto il costo che l'eventuale acquirente dovrà sostenere per eliminare gli abusi edilizi

€ 6.000,00

Valore deposito artigianale € 453.700,00

2) Locale artigianale nella Via Beethoven N° 14, piano S1, distinto nel

N.C.E.U. al Foglio 52, mappale 4057 sub 79, categoria D/7.

Valore di mercato in €/mq € 1.300,00

Superficie coperta locale artigianale mq 427,88

Valore locale artigianale € 556.244,00

In cifra tonda

€ 556.200,00

Il valore a mq di Euro 1.300,00 tiene conto: della destinazione d'uso del locale, della vetustà dell'edificio, dello stato di conservazione e di manutenzione dello stesso, delle rifiniture, della posizione all'interno del tessuto urbano del Comune di Quartu S. Elena, del mercato immobiliare della zona.

Al valore così determinato deve essere detratto il costo che l'eventuale acquirente dovrà sostenere per eliminare gli abusi edilizi

€ 6.000,00

Valore locale artigianale

€ 550.200,00

3 - CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, rassegna la presente relazione corredata da disegni illustrativi, allegando la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Cagliari, li 29/12/2010

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. Roberta Mastinu