

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.

641/11 R.E.

Riunificato al fascicolo 480/2015

BANCO DI SARDEGNA S.P.A

ASTE
GIUDIZIARIE® **Contro**

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. STEFANO GRECO

CONSULENTE TECNICO: Dott. Arch. TRIUNFO ROBERTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione Dott. STEFANO GRECO, con incarico della Signoria Vostra del 9 Febbraio 2016 io sottoscritto dott. ARCH. TRIUNFO ROBERTO, nato a CAGLIARI il 23/07/1965, libero professionista con studio in CAGLIARI al n. 16 della Via dei Salinieri, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cagliari col n. 530, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe. Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

" 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 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 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 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 evidenziato, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) **proceda**, ove necessario **e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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 sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, 40 del 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

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

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

14) **predisponga**, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

2. DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 17/10/2014 deposito n.6373/0.

SOGGETTI:

Favore	
Contro	

IMMOBILI:

a) Fabbricato in Quartu S.Elena via Mascagni n.32, composto da autorimessa al piano interrato, locale commerciale al piano terra, appartamento con destinazione d'uso ufficio al piano primo, di 100/100 piena proprietà :

Fg. 29	Mapp. 2165	Sub 1	Cat. C/6	(piano interrato)
Fg. 29	Mapp. 2165	Sub 2	Cat. C/1	(piano terra)
Fg. 29	Mapp. 2165	Sub 3	Cat. A/10	(piano primo)

b) Fabbricato in Quartu S.Elena via Palestrina n.38, appartamento al secondo piano con annesso lastrico solare, di [REDACTED] per ½ piena proprietà:

Fg. 29	Mapp. 3210	Sub 3	Cat. A/2	(piano secondo)
--------	------------	-------	----------	-----------------

c) Fabbricato in Sinnai via Leonardo da Vinci n.38, appartamento al secondo piano e piano sottotetto con annesso locale uso cantina al piano interrato e posto auto al piano terra, più secondo posto auto contiguo al primo sempre al piano terra, di [REDACTED] per ½ piena proprietà e [REDACTED] per ½ piena proprietà:

Fg. 43	Mapp. 2135	Sub 17	Cat. A/3	(piano secondo)
Fg. 43	Mapp. 2135	Sub 14	Cat. C/6	(parcheggio piano terra)

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Dopo attenta lettura dei documenti depositati in Cancelleria si è proceduto a eseguire le visure dei dati e delle planimetrie catastali all'Agenzia del Territorio, successivamente è stato effettuato un accesso agli atti depositati presso gli uffici tecnici del Comune di Sinnai e del Comune di Quartu S.Elena per acquisire i titoli abilitativi. Si sono resi necessari più accessi:

- all'ufficio tecnico del Comune di Quartu S.Elena, in quanto in fase di sopralluogo ho verificato che la documentazione fornita dal Comune stesso era deficitaria di una pratica di Condonò edilizio;
- all'ufficio Anagrafe del Comune di Sinnai, in quanto in fase di accesso all'ufficio non mi è stato comunicato il cambio di residenza dell'esecutato [REDACTED]. Alla fine delle procedure di accesso agli atti ho potuto verificare che l'esecutato si era trasferito a Quartu S.Elena dove era deceduto in data 20/04/2016. In ultimo, si è proceduto al sopralluogo dei luoghi oggetto di perizia per verificarne l'esatta consistenza. In questo caso non è stato immediato effettuare il sopralluogo poiché la sig.ra [REDACTED], anch'essa esecutata nella medesima

procedura, non ha effettuato il ritiro della prima raccomandata inviata presso l'immobile di residenza a Sinnai. Inoltre ci sono voluti ulteriori contatti per poter svolgere il sopralluogo nei restanti immobili occupati a vario titolo dai figli dell'esecutato [REDACTED]. Il sopralluogo è stato documentato con fotografie sul posto, inoltre per l'individuazione dei luoghi ci si è avvalsi di aerofotogrammetrie.

4. RISPOSTE AI QUESITI.

1) Verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione (...).

Da una attenta analisi la documentazione è risultata completa.

Per la "storia" completa ventennale degli immobili si rimanda alle Certificazioni Notarili allegate del notaio in Iglesias Enrico Ricetto.

In data 20/04/2017 è stato riunito al presente procedimento il fascicolo 480/2015. Il fascicolo riunito consiste nella esecuzione immobiliare promossa da ITALFONDIARIO S.p.a. contro [REDACTED]

ITALFONDIARIO S.p.a. in qualità di procuratore della banca Intesa Sanpaolo S.p.a., la quale ha incorporato con decorrenza 03 Novembre 2014 la Banca di Credito Sardo S.p.a. ha rilevato il credito di quest'ultima nei confronti degli esecutati sig. [REDACTED]

[REDACTED]. Gli immobili pignorati risultano essere gli stessi, anche se si è rilevato che nell'atto di pignoramento non sono state esplicitate le parti comuni dell'immobile in Quartu S.Elena nella Via Mascagni.

Al procedimento 480/2015 sono allegate le relazioni notarili del notaio in Cagliari Lamberto Corda.

Di seguito sono stati riassunte le formalità per ciascun immobile.

PROSPETTI RIASSUNTIVI.

a) FABBRICATO IN QUARTU S.ELENA VIA MASCAGNI N.32:

- Autorimessa al piano interrato

N.c.e.u. Fg.29 Mappale 2165/1 Mq. 179

- Locale commerciale al piano terra

N.c.e.u. Fg.29 Mappale 2165/2 Mq. 170

- Appartamento uso ufficio

N.c.e.u. Fg.29 Mappale 2165/3 Vani 8

Porzioni comuni:

Passo carraio sub 4 / Vano scala sub5 / Cortile sub6 / Rampa sub 7 di
Melis Lino per 100/100 piena proprietà

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

IMMOBILE	Località	N.c.e.u.
Magazzino	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165
TITOLO		
Compravendita - Rogito Notaio Alberto Floris del 22/12/1994 repertorio n.35606		
SOGGETTI		
Favore		
Contro		
TRASCRIZIONE		
Trascritta a Cagliari il 29/12/1994 Registro generale 27466 Registro particolare 18525.		

IMMOBILE	Località	N.c.e.u.
Autorimessa al piano interrato	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub1
Locale commerciale al PT	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub2
Appartamento uso ufficio P.2°	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub3
La vendita comprende anche le porzioni comuni:		
Passo carraio sub 4/ Vano scala sub5/ cortile interno sub6/ rampa sub 7		
TITOLO		

Compravendita – Notaio Pier Franco Princivalle del 31/03/2008 repertorio n.37430 raccolta n.12637

SOGGETTI

Favore

Contro

TRASCRIZIONE

Trascritta a Cagliari il 04/04/2008 Registro generale 12110 Registro particolare 8213.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

IMMOBILE	Località	N.c.e.u.
Magazzino	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165
TITOLO		
Ipoteca - Rogito Notaio Alberto Floris del 06/07/1995 repertorio n.36938		
SOGGETTI		
Favore		
Contro		
TRASCRIZIONE		
Iscritta a Cagliari il 07/07/1995 Registro generale 18290 Registro particolare 2505		
Annotazione di erogazione somma		
Annotato a Cagliari 09/09/1996 Registro generale 19855 Registro particolare 2925		

IMMOBILE	Località	N.c.e.u.
Autorimessa al piano interrato	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub1
Locale commerciale al PT	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub2
Appartamento uso ufficio P.2°	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub3
Sono ricomprese nell'ipoteca anche le porzioni comuni:		
Passo carraio sub 4/ Vano scala sub5/ cortile interno sub6/ rampa sub 7		
TITOLO		
Ipoteca – Notaio Pier Franco Princivalle del 31/03/2008 repertorio n.37431 raccolta n.12638		
SOGGETTI		

TRASCRIZIONE	
Iscritta a Cagliari il 04/04/2008 Registro generale 12111 Registro particolare 2260.	

IMMOBILE	Località	N.c.e.u.
Autorimessa al piano interrato	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub1
Locale commerciale al PT	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub2
Appartamento uso ufficio P.2°	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub3
TITOLO		
Ipoteca giudiziale – Tribunale di Cagliari del 16/07/2012 repertorio n.2168/2012		
SOGGETTI		
Favore		
Contro		
TRASCRIZIONE		
Iscritta a Cagliari il 08/08/2012 Registro generale 21665 Registro particolare 2458		

IMMOBILE	Località	N.c.e.u.
Autorimessa al piano interrato	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub1
Locale commerciale al PT	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub2
Appartamento uso ufficio P.2°	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub3
Sono ricomprese nel pignoramento anche le porzioni comuni: Passo carraio sub 4/ Vano scala sub 5/ cortile interno sub 6/ rampa sub 7		
TITOLO		
Verbale di pignoramento immobili – Ufficiale giudiziario in Cagliari del 23/10/2014 repertorio n.6373/2014		
SOGGETTI		
Favore		
Contro		
TRASCRIZIONE		
Trascritta a Cagliari il 26/01/2015 Registro generale 2687 Registro particolare 2425		

IMMOBILE	Località	N.c.e.u.
Autorimessa al piano interrato	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub1
Locale commerciale al PT	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub2
Appartamento uso ufficio P.2°	Quartu S.Elena (CA)	Fg.29 Mappale 2165 sub3
<i>Non sono state indicate nel verbale di pignoramento le porzioni comuni: Passo carraio sub 4/ Vano scala sub 5/ cortile interno sub 6/ rampa sub 7</i>		
TITOLO		
Verbale pignoramento immobili – Ufficiale Giudiziario di Cagliari 02/10/2015 repertorio n.5614/2015		
SOGGETTI		
Favore		
Contro		
TRASCRIZIONE		
Trascritto a Cagliari il 28/10/2015 Registro generale 28664 Registro particolare 22648		

b) APPARTAMENTO IN QUARTU S.ELENA VIA PALESTRINA

N.38

[omissis...]

c) APPARTAMENTO IN SINNAI VIA LEONARDO DA VINCI N.38,

[omissis...]

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato (...)

Sugli immobili oggetto di pignoramento sono stati effettuati i relativi sopralluoghi per verificare la reale consistenza. Di seguito vengono elencate le descrizioni per ciascun immobile.

a) Fabbricato in Quartu S.Elena via Mascagni n.32, composto da autorimessa al piano interrato, locale commerciale al piano terra, appartamento con destinazione d'uso ufficio al piano primo, di [REDACTED] 100/100 piena proprietà :

Fg. 29	Mapp. 2165	Sub 1	Cat. C/6	(piano interrato)
Fg. 29	Mapp. 2165	Sub 2	Cat. C/1	(piano terra)

Fg. 29	Mapp. 2165	Sub 3	Cat. A/10	(piano primo)
--------	------------	-------	-----------	---------------

L'immobile è ubicato a Quartu S.Elena nella Via Mascagni n.32.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato collegati da una rampa di scale indipendente che serve tutti i piani, uno scivolo carrabile serve il parcheggio interrato.

- il piano terra, la cui destinazione è commerciale, è composto da due grandi sale attigue comunicanti con una ampia apertura, da un locale cucina e da uno spazio open, che affaccia sulla prima sala adiacente all'ingresso, composto dal bancone delle pizze con adiacente forno e dal bancone bar con adiacente cassa, chiude la consistenza del piano un servizio igienico debitamente disimpegnato. Rispetto al progetto originario approvato la sala è stata ampliata e si è creato un altro locale cucina, i nuovi volumi sono stati interessati da concessione in sanatoria. Al momento i locali sono occupati dal ristorante [REDACTED] che esercita con regolare licenza rilasciata dal Comune di Quartu S.Elena, pertanto i locali hanno anche il requisito di agibilità.

- il piano interrato è costituito da una ampia zona riservata al parcheggio delle macchine con accesso carrabile attraverso rampa e serranda elettrica all'ingresso. Si può accedere al locale anche attraverso le scale di servizio tramite disimpegno che serve anche i servizi igienici riservati al personale. Anche questo piano è usato dal ristorante, come rimessa per arredi tipo sedie e tavoli.

- il piano primo con destinazione ufficio secondo gli elaborati di progetto approvati dovrebbe essere costituito da un ingresso e da sei stanze con destinazione ufficio disimpegnate da un lungo corridoio. Dal progetto approvato i servizi igienici sono localizzati sul fronte opposto all'ingresso degli uffici. Nella realtà l'immobile al piano primo è stato trasformato da uno dei figli del [REDACTED] in un appartamento ad uso residenziale occupato dallo stesso e dalla sua famiglia. Lo stesso sig. [REDACTED] mi ha consegnato le fatture di spesa relative ai lavori di ristrutturazione dell'immobile. Come si evince dal rilievo che ho effettuato ed allegato agli atti, al momento l'immobile

è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, ottenuto unendo lo spazio di ingresso con le prime due stanze. L'accesso ai servizi igienici è adiacente all'angolo cottura. Completano la consistenza due camere da letto e una camera padronale con annesso guardaroba e bagno personale, ottenuta fondendo le ultime stanze. **Tutto l'intervento di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso è stato effettuato senza alcuna autorizzazione comunale.**

Tutto il fabbricato si presenta in ottime condizioni.

Attualmente, come sopra detto, il piano terra e il piano interrato sono occupati dal ristorante [REDACTED] che risulta in piena attività e il piano primo come detto dal [REDACTED]. Nel quesito n. 9 sono affrontati più dettagliatamente i contratti di affitto in essere.

DESTINAZIONE D'USO	SUP. UTILE ABITABILE	SUP. NON RESIDENZIALE
Piano interrato		
Disimpegno	11,36 mq	
Spogliatoio 1	5,36 mq	
Antibagno	1,20 mq	
Bagno	1,65 mq	
Spogliatoio 2	5,67 mq	
Antibagno	1,20 mq	
Bagno	1,65 mq	
Parcheggio		148,87 mq
Cantina (sanata)		8,77 mq
Totale PInt	28,09 mq	157,64 mq
Piano terra		
Antibagno	2,35 mq	
Servizio igienico visitabile	3,67 mq	
Servizio igienico	2,67 mq	
Sala	76,11 mq	
Sala (sanata)	42,19 mq	
Cucina	21,36 mq	
Cucina (sanata)	17,04 mq	
Dispensa	3,82 mq	
Totale PT	169,21 mq	

Piano primo		
Archivio	3,79 mq	
Antibagno	1,42 mq	
Bagno 1	2,08 mq	
Bagno 2	2,14 mq	
Ingresso	6,78 mq	
Ufficio 1	16,99 mq	
Ufficio 2	14,80 mq	
Ufficio 3	14,10 mq	
Ufficio 4	13,86 mq	
Ufficio 5	13,89 mq	
Ufficio 6	6,47 mq	
Ufficio 7	11,23 mq	
Andito	14,88 mq	
Totale P1	122,77 mq	
TOTALE	320,07 mq	157,64 mq
Totale mq comm. coperti	Totale mq comm. scoperti	Totale mq comm. pertinenze
342.2455	0	53.8585
(effettivi 320.07 mq)	(effettivi 0 mq)	(effettivi 157.64 mq)
Totale superficie commerciale		
396.104 mq		
(effettiva 477.71 mq)		

Da cui la superficie commerciale come da normativa UNI 10750/2005 di 396,10 mq, di cui 135,00 mq con destinazione ufficio e il rimanente 261,10 mq a destinazione commerciale.

b) Appartamento in Quartu S.Elena via Palestrina n.38

[omissis...]

c) Appartamento in Sinnai via Leonardo da Vinci n.38

[omissis...]

3) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (...).*

Tutti i beni sono conformi alla descrizione riportata nell'Atto di pignoramento.

Per quanto riguarda il piano primo del fabbricato sito a Quartu S.Elena, in Via Mascagni n.32, vi è una totale corrispondenza di tutti i dati identificativi, si ribadisce, però, che i locali non sono più ad uso ufficio ma ne è stata modificata abusivamente la destinazione ad uso residenziale.

4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...).*

a) Fabbricato in Quartu S.Elena via Mascagni n.32

Il subalterno 3 relativo al piano primo dell'edificio non riporta lo stato di fatto dell'immobile, così come modificato dal [REDACTED]. Il catasto non è "probatorio" e non dimostra alcunché rispetto alla regolarità edilizia dell'immobile, deve altresì sussistere la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ai fini del trasferimento, della costituzione o dello scioglimento di comunione di diritti reali sull'immobile. In questo caso la planimetria catastale viene considerata valida e l'appartamento sarà valutato come ufficio decurtandolo dei relativi costi di ripristino per riportarlo alla situazione originaria.

b) Appartamento in Quartu S.Elena via Palestrina n.38

[omissis...]

c) Appartamento in Sinnai via Leonardo da Vinci n.38
[omissis...]

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

a) Fabbricato in Quartu S.Elena via Mascagni n.32

L'immobile è inserito nel PUC come zona omogenea B sottozona B2. Si tratta di una zona di edilizia compatta di edificazione tradizionale e recente. Nella sottozona B2 sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia e concessione diretta.

b) Appartamento in Quartu S.Elena via Palestrina n.38

[omissis...]

c) Appartamento in Sinnai via Leonardo da Vinci n.38

[omissis...]

d) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative (...)

a) Fabbricato in Quartu S.Elena via Mascagni n.32

Il fabbricato è stato edificato in forza della concessione edilizia, rilasciata dal comune di Quartu S.Elena, n.10 del 23/12/1994.

Il primo certificato di agibilità è stato rilasciato in data 09/07/1996.

Attualmente il [REDACTED] esercita la sua attività nei piani terra ed interrato con pratica di agibilità protocollata agli uffici del Suap di Quartu S.Elena con C.U. 4585.

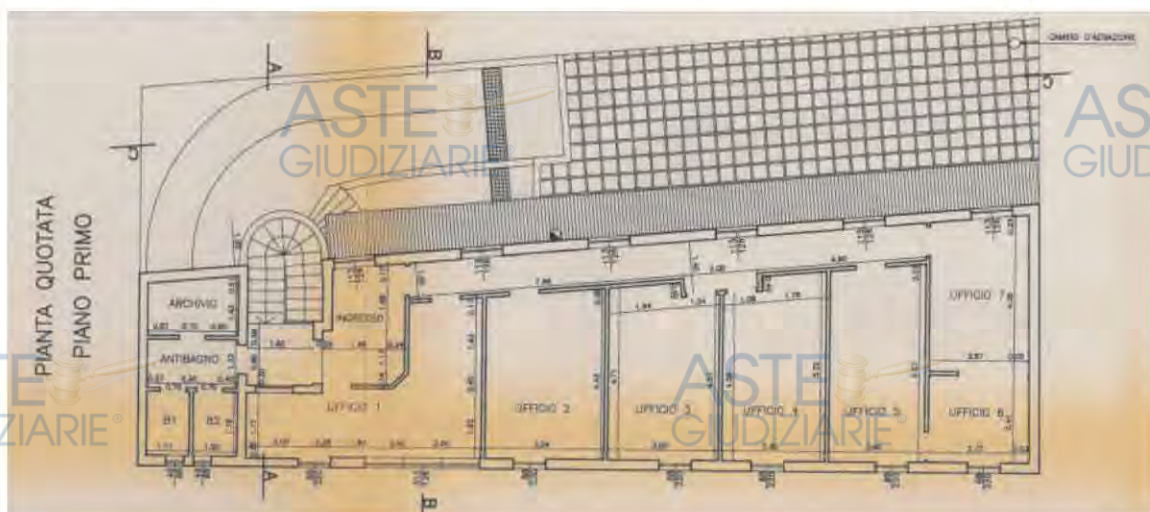
Successivamente, alla concessione di cui sopra, sono stati ampliati i locali di sala ristorante e di cucina al piano terra, nonché un locale cantina al piano interrato. Per questi ampliamenti è stata richiesta concessione in sanatoria n.576 del 07/01/2008 rilasciata in data 10/01/2013.

Per quanto riguarda il piano primo, come già detto nella descrizione dei locali al quesito n.2, è stato interessato da lavori di ristrutturazione edilizia che hanno trasformato i locali destinati ad ufficio in uso

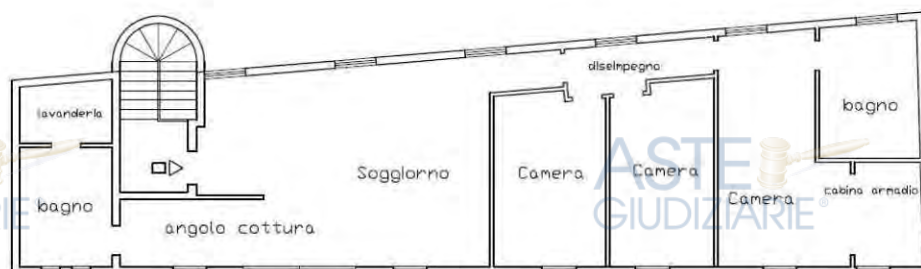
residenziale. Per questi lavori non sussiste alcuna autorizzazione comunale pertanto sono da ritenersi abusivi. Ai fini della vendita saranno calcolati i costi di ripristino della situazione di liceità.

Inoltre risulta aperta al Comune di Quartu S.Elena una pratica, prot.12223 del 01/03/2010 Aprile 2010 a nome [REDACTED], di concessione edilizia relativa all'apertura di una porta di accesso al terrazzo del piano primo. Tale pratica è stata momentaneamente sospesa in attesa di documentazione integrativa. La porta in questione è stata già realizzata.

Concludendo il fabbricato, ad eccezione di quanto detto del piano primo, risulta conforme alle autorizzazioni concesse.



Pianta piano primo progetto approvato



Pianta piano primo stato di fatto

b) Appartamento in Quartu S.Elena via Palestrina n.38

[omissis...]

c) Appartamento in Sinnai via Leonardo da Vinci n.38

[omissis...]

6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)*

a) Fabbricato in Quartu S.Elena via Mascagni n.32

Sussiste la possibilità di vendere separatamente il piano primo adibito ad uffici da i restanti piano terra e piano interrato che devono essere venduti congiuntamente per la loro destinazione d'uso commerciale. Come sopra detto, per quanto riguarda il piano primo, questo è stato interessato da lavori di ristrutturazione edilizia che hanno modificato alcuni tramezzi interni e ne hanno cambiato la destinazione d'uso di fatto, da ufficio a residenziale. La presente perizia assegnerà all'immobile il suo valore secondo la destinazione d'uso assentita, decurtato delle spese necessarie a ripristinare uno stato di liceità.

b) Appartamento in Quartu S.Elena via Palestrina n.38

[omissis...]

c) Appartamento in Sinnai via Leonardo da Vinci n.38

[omissis...]

7) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi e la misura delle quote ai medesimi spettante (...).*

a) Fabbricato in Quartu S.Elena via Mascagni n.32

L'immobile risulta di proprietà dell'esecutato [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 .

b) Appartamento in Quartu S.Elena via Palestrina n.38

[omissis...]

c) Appartamento in Sinnai via Leonardo da Vinci n.38

[omissis...]

8) **accerti** se l'immobile è libero o occupato (...).

a) Fabbricato in Quartu S.Elena via Mascagni n.32

L'immobile risulta locato al piano terra e al piano interrato al ristorante [REDACTED] che esercita nei locali regolare attività di ristorazione. La locazione è regolata dal contratto stipulato tra il sig. [REDACTED]. In realtà nel contratto risultava oggetto della locazione anche il piano primo che risulta cancellato a penna. Tutti i fogli risultano regolarmente firmati.

Il piano primo risulta invece occupato dal figlio del sig. [REDACTED] come abitazione personale. [REDACTED], in fase di sopralluogo, ha esibito le fatture di spesa della ristrutturazione effettuata sull'immobile ed un foglio di carta semplice con la firma del padre in cui risulta un comodato d'uso gratuito dell'immobile suddetto.

b) Appartamento in Quartu S.Elena via Palestrina n.38

[omissis...]

c) Appartamento in Sinnai via Leonardo da Vinci n.38

[omissis...]

9) **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato (...).

Vedi punto precedente.

10) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità (...).

Non esiste vincolo di alcun tipo.

11) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (...).

Non esistono diritti demaniali.

14) **predisponga**, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

Sono state predisposte le certificazioni energetiche per i singoli fabbricati. Per quanto concerne il fabbricato sito a Quartu S.Elena in Via Mascagni 32 sono state predisposti due diversi attestati di prestazione energetica, in quanto le porzioni di edificio al piano terra ed al piano primo sono servite da una scala esterna e non presentano impianti in comune pertanto si configurano come unità immobiliari perfettamente autonome. La presente pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

distinte.

Le classi energetiche risultanti sono le seguenti:

IMMOBILE	CLASSE
Quartu S.Elena via Mascagni 32 piano terra (Ristorante)	E
Quartu S.Elena via Mascagni 32 piano primo (Uffici)	D
Quartu S.Elena via Palestrina 38	G
Sinnai via Leonardo da Vinci 38	F

Tutti gli attestati Ape sono stati regolarmente depositati telematicamente presso l'ufficio competente in Regione.

12) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima (...).

-CRITERI DI STIMA.

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, ritengo adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato".

Con tale criterio il valore dell'immobile è determinato sulla base

di un'indagine di mercato, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (Euro/mq) indicato nelle banche dati più utilizzate delle agenzie immobiliari del territorio.

L'analisi di mercato è stata affiancata dai valori ricavati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio.

La ricerca ha condotto ai risultati che sono rappresentati nella seguente tabella:

a) Fabbricato in Quartu S.Elena via Mascagni n.32

Interpolando i dati relativi ai prezzi al mq commerciale ricavati da un'indagine di mercato con i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si ricavano i seguenti dati

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	
	Min	Max
Uffici	1100	1800

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	
	Min	Max
Commerciale	1200	1750

Applicando i parametri monetari alle superfici commerciali ricavate nella tabella sottostante si ottengono i seguenti importi:

Ufficio

Per quanto riguarda il valore unitario della superficie commerciale si è scelto un valore intermedio perché nonostante le finiture e lo stato d'uso ottimo l'immobile paga una dislocazione periferica lontana dagli uffici amministrativi del Comune e con difficoltà medio/alta a reperire il parcheggio in strada.

Valore al mq	Superficie commerciale	Totale
1.400,00 €/mq	135,00 mq	189.000,00 €

A questo valore va scorporato l'importo delle spese relative al ripristino della situazione di liceità. Per ripristinare una situazione di liceità è necessario avviare una pratica amministrativa di

accertamento di conformità previa presentazione di un progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità, in questo caso il disimpegno dei servizi igienici. Le spese professionali per le pratiche amministrative e le relative spese sono valutate in 5.000 € mentre le opere da eseguirsi per ripristinare le condizioni di conformità sono valutate in ulteriori 5.000 €. In questa fase è prevista anche la chiusura della pratica relativa alla porta sul terrazzo.

Pertanto il valore finale dell'immobile risulta:

189.000,00€ - 10.000,00€ = **179.000,00 €**

(centosettantanovemila/00)

Locale commerciale

Per quanto riguarda il valore unitario della superficie commerciale si è scelto un valore basso per la dislocazione dei locali in una via periferica lontana dal traffico commerciale del comune.

Valore al mq	Superficie commerciale	Totale
1.300,00 €/mq	261,10 mq	339.430,00 €

Pertanto il valore finale dell'immobile risulta:

339.430,00 € (trecentrentanovemilaquattrocentotrenta/00)

b) Appartamento in Quartu S.Elena via Palestrina n.38

[omissis...]

c) Appartamento in Sinnai via Leonardo da Vinci n.38

[omissis...]

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. GIUDICE dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.
Cagliari lì, 25 Novembre 2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ARCH. TRIUNFO ROBERTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIUNFO ROBERTO
17.12.2017 10:37:38 UTC

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TABELLA RIEPILOGO

a) Fabbricato in Quartu S.Elena via Mascagni n.32			
✗ Quota immobile	100/100		
✗ Abusi sanabili	SI – Pratica accertamento conformità		
✗ Vendita in più lotti	Lotto 1 (locale commerciale) Fg. 29 Mapp. 2165 Sub 1 Fg. 29 Mapp. 2165 Sub 2 Lotto 2 (ufficio) Fg. 29 Mapp. 2165 Sub 3		
✗ Valore immobile	Lotto 1 € 339.430,00 (trecententanovemilaquattrocentotrenta/00) Lotto 2 € 179.000,00 (centosettantanovemila/00)		
b) Appartamento in Quartu S.Elena via Palestrina n.38			
✗ Quota immobile	50/100		
✗ Abusi sanabili	SI - Parziale difformità - aumento volumetria assentita entro il 10%		
✗ Vendita in più lotti	NO		
✗ Valore immobile	Lotto unico € 104.620,00 (centoquattromilaseicentoventi/00)		
c) Appartamento in Sinnai via Leonardo da Vinci n.38			
✗ Quota immobile	100/100		
✗ Abusi sanabili	• SI - Modifiche interne piano secondo • NO - Lavanderia sottotetto		
✗ Vendita in più lotti	Lotto 1 appartamento con parcheggio e cantina Fg. 43 Mapp. 2135 Sub 17 Cat. A/3 Lotto 2 posto auto scoperto nel cortile condominiale Fg. 43 Mapp. 2135 Sub 14 Cat. C/6		
✗ Valore immobile	Lotto 1 € 116.717,00 (centosedicimilasettecentodiciasette/00) Lotto 2 € 2.080,00 (duemilaottanta/00)		

**ALLEGATI:**

di seguito elencata la documentazione allegata suddivisa per immobile con la seguente numerazione:

- 1) immobile via Mascagni Quartu S.Elena
- 2) immobile via Palestrina Quartu S.Elena
- 3) immobile via Leonardo da Vinci Sinnai
- 4) documentazione generale
 - A) Documentazione fotografica
 - B) Documentazione catastale planimetrie
 - C) Visure storiche
 - D) Elaborati grafici
 - E) Concessioni edilizie
 - F) Concessioni in sanatoria
 - G) Contratti di locazione
 - H) Note di trascrizione e iscrizione
 - I) Ispezione ipotecaria generale 2017
 - J) Accettazione eredità
 - K) Certificato morte
 - L) Comodato d'uso Melis Stefano
 - M) Agibilità
 - N) APE

