

Es. Imm. n. 361/11

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 361/11

OMIS SPA

CONTRO

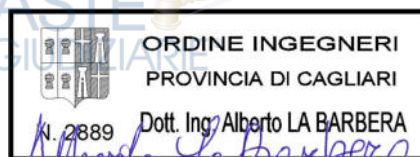
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. Dott. Ing. Alberto La Barbera – Via Sidney Sonnino, 70 – 09125 Cagliari

INDICE

- Premessa
- Definizione in atti dell'immobile
- Quesiti nn. 1 - 13
- Conclusioni
- Allegati

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



● Premessa

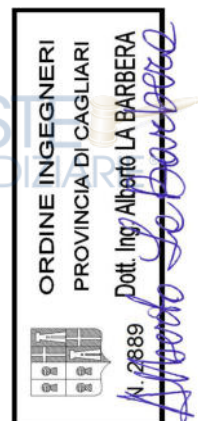
Il sottoscritto Ing. Alberto La Barbera, con studio in Via Sidney Sonnino, 70 - 09125 Cagliari, nell'udienza del 18.03.2016 ha ricevuto dal giudice Dott. Stefano Greco l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare R.E. n. 361/11

L'incarico è finalizzato agli accertamenti di rito e alla stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione, sulla base dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

In ottemperanza all'incarico ricevuto il C.T.U. ha provveduto alle opportune indagini ed ai necessari accertamenti sullo stato del bene con sopralluogo in sito. Le operazioni peritali si sono svolte in sessioni separate poiché erano interessati diversi immobili e fabbricati.

Il sopralluogo nell'immobile di Sinnai si è svolto in quattro giornate; la prima il **4.05.2016 alle ore 9.20**, dove si è proceduto al rilievo dei capannoni, la seconda in data **9.05.2016 alle ore 9.15**, per il rilievo del fabbricato che ospita gli uffici, i container, i depositi, i locali interrati e la rampa di manutenzione macchinari, la terza si è svolta in **16.05.2016 alle ore 9.00** per la rilevazione del box in legno e dell'area circostante. Infine il giorno **17.11.2016 alle ore 9.30** il sottoscritto ha preso visione e valutato i mezzi e materiali depositati nell'area esterna. Per ogni giornata ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo.

Le operazioni peritali nell'Immobile di Via Favonio 44 a Cagliari, erano previste in data **6.06.2016 alle ore 9.00** tuttavia nonostante l'avviso spedito tramite posta raccomandata in data **13.05.2016**, nessuno si è presentato all'appuntamento. In data **14.07.2016 alle ore 16.00**, il sottoscritto si recava nuovamente presso l'immobile di Via Favonio. Nonostante il sottoscritto avesse preavvisato telefonicamente l'avvocato Daniele Condemi difensore del Sig. , non si è potuto rilevare l'immobile per la mancata presenza dell'esecutato o di un suo delegato. In data **18.07.2016 alle ore 12.00**, il sottoscritto, a seguito di accordi telefonici con il Sig. e con l'avvocato Condemi, poteva finalmente svolgere le operazioni peritali di rilievo dell'immobile. Si allega copia dei verbali di sopralluogo (**APPENDICE C**).



● Definizione dell'immobile oggetto dell'esecuzione

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano definiti nell'atto di pignoramento come segue:

- In Comune di Cagliari, Catasto Fabbricati, Via Favonio n.44:

- Sez. A, Foglio 25, Part. 1018, Sub 9.

- In comune di Sinnai (CA), Catasto Terreni:

- Foglio 28, Part. 76, Sub -;

- Foglio 28, Part. 77, Sub -;

- Foglio 28, Part. 78, Sub -;

- Foglio 28, Part. 302, Sub -;

- Foglio 28, Part. 287, Sub -;

- Foglio 28, Part. 290, Sub -;

- Foglio 28, Part. 288, Sub -;

- Foglio 28, Part. 286, Sub -;

- Foglio 28, Part. 289, Sub -;

Con ogni ragione, accessione e pertinenza

Quesito n. 1 – Documenti agli atti – elenco stati ipocatastali -

Catasto – atto di provenienza ultraventennale

In ottemperanza ai quesiti disposti dal giudice, il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione depositata. Sulla base delle visure ipocatastali depositate agli atti ha provveduto a ricostruire la storia ultraventennale dell'immobile e ha verificato quali fossero le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'esecutato.

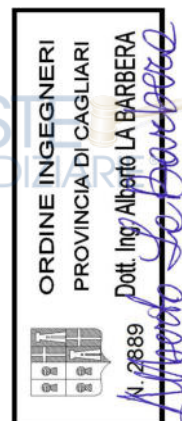
Storia degli stati ipocatastali nel ventennio dei Terreni in Località

Bellavista in Sinnai (CA):

- 1) La storia ultraventennale dei beni oggetto dell'esecuzione ha origine con la Donazione in data 19/11/1981 rep. 13470/5694 (**ALLEGATO A1**) notaio dott. Massimo Clarkson, a favore dei sig. che ricevevano da , la piena e perfetta proprietà degli immobili qui appresso descritti:

In favore del Signor le particelle all'epoca censite al catasto terreni al

Foglio 28 ai numeri 75/b, 75/c, 76/a, 77/a, 77b per un totale



di 45.35 are .

In favore del Signor le particelle all'epoca censite al catasto terreni al

Foglio 28 ai numeri 76/b, 77/c, 77/d, 78/a, 78b per un totale di 45.35

are

Quelli di Proprietà del Signor ; Al Foglio

28 del Comune di Sinnai:

<u>PARTICELLE</u>	<u>ARE E CENTIARE</u>
75/b	1.80
75/c	1.45
76/a	6.65
77/a	20.68
77/b	14.77
Totale	45.35

Quelli di Proprietà del Signor ;

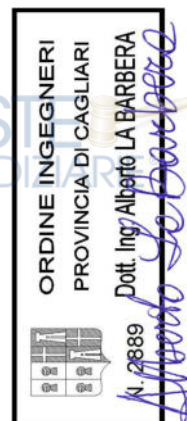
Al Foglio 28 del Comune di Sinnai:

<u>PARTICELLE</u>	<u>ARE E CENTIARE</u>
76/b	6.65
77/c	3.22
77/d	2.43
78/a	18.30
78/b	14.75
Totale	45.35

- 2) In data 07/10/1998 con rep.145272/34462 di fronte al notaio dott. Roberto Vacca, mediante atto di compravendita i Signori vendevano al signor in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società "" la piena e perfetta proprietà dei seguenti mappali. **(ALLEGATO A2)**

Quelli di Proprietà del Signor ; Al Foglio

28 del Comune di Sinnai:



<u>PARTICELLE</u>	<u>ARE E CENTIARE</u>
302 (ex 75/b ed ex 75/c)	3.25
76/a	6.65
77/a	20.68
77/b	14.77
Totale	45.35

Quelli di Proprietà del Signor ;

Al Foglio 28 del Comune di Sinnai:

<u>PARTICELLE</u>	<u>ARE E CENTIARE</u>
76/b	6.65
77/c	3.22
77/d	2.43
78/a	18.30
78/b	14.75
Totale	45.35

A seguito di variazione d'ufficio degli identificativi catastali i suddetti mappali hanno subito le seguenti modifiche:

La particella 76/a ha preso il nuovo identificativo 76 (identificativo attuale e nella esecuzione).

La particella 77/a ha preso il nuovo identificativo 77 (identificativo attuale e nella esecuzione).

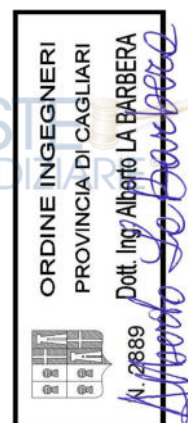
La particella 78/a ha preso il nuovo identificativo 78 (identificativo attuale e nella esecuzione).

La particella 76/b ha preso il nuovo identificativo 286 (identificativo attuale e nella esecuzione).

La particella 77/b ha preso il nuovo identificativo 287 (identificativo attuale e nella esecuzione).

La particella 77/c ha preso il nuovo identificativo 288 (identificativo attuale e nella esecuzione).

La particella 77/d ha preso il nuovo identificativo 289 (identificativo attuale e



nella esecuzione).

La particella 78/b ha preso il nuovo identificativo 290 (identificativo attuale e nella esecuzione).

Le particelle 75/b e 75/c sono state accorpate e hanno preso il nuovo identificativo 302 di 3.25 are. Il mapp. 302 così generato è stato nuovamente frazionato, in data 14/09/1978 con frazionamento (n. 2035.1/1978), per generare gli attuali 302 (identificativo attuale e nella esecuzione) e 285 (escluso dalla esecuzione).

Non sono state riscontrate incongruenze o discontinuità notarili e/o catastali nella storia ultraventennale del bene.

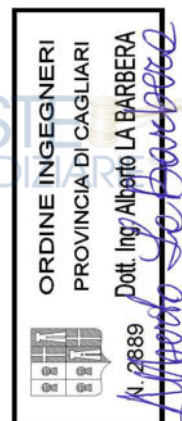
Si allega il certificato di destinazione urbanistica per i terreni in Selargius. **(ALLEGATO A5)**

Si allegano atto di provenienza **(ALLEGATO A2)** e atto ultraventennale del bene **(ALLEGATO A1)**.

Storia degli stati ipocatastali nel ventennio dell'immobile di Via Favonio

44. Cagliari:

1) La storia ultraventennale del bene oggetto dell'esecuzione ha origine con la compravendita in data 19/11/1971 rep. 184411/9427 **(ALLEGATO B1)** notaio Giovanni Giagheddu, trascritto a Cagliari in data 30.08.1973 ai nn. 9427 a favore dei sig. proprietari della Società "", che ricevevano da , "la piena e perfetta proprietà dell'area fabbricabile in Cagliari, della superficie di 690 mq, confinante con altra proprietà, via S'arrulloni e Via Favonio. Il suddetto immobile all'epoca risultava distinta al catasto **terreni al Foglio 25 Mappale 207**. Il sottoscritto CTU ha potuto verificare la corrispondenza e perfetta discendenza del mappale 207 al catasto terreni **(ALLEGATO B4)** con l'attuale mappale 1018 **(ALLEGATO B3)** . Infatti il map. 207 su cui è stato edificato l'immobile originario ha subito un frazionamento conservando lo stesso identificativo (tipo mappale n. 72905.1/1988 del 07/07/1988 prot. n. CA0272505); successivamente lo



stesso mappale 207 ha subito una variazione per allineamento mappe n. 964.1/2007 del 05/02/2007 assumendo l'identificativo 1018. La società di costruzioni, avvalendosi della licenza di Costruzione ottenuta dai vecchi proprietari in data 15/12/1971 (**ALLEGATO B9**) e della variante in corso d'opera del 1974 (**ALLEGATO B10**), realizzavano sul mappale 207 un fabbricato in cui si trova localizzato l'immobile oggetto di esecuzione. Con tipo mappale del 07/07/1988 prot. CA0272505 è stato denunciata la nuova costruzione al catasto terreni del fabbricato.

2) In data 05/07/2001 con rep.115945/23578 di fronte al notaio dott. Vittorio Giua Marassi, la società “.

vendeva al signor in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società “” la piena e perfetta proprietà di “Unità immobiliare ad uso ufficio sita al piano seminterrato, distinta con il numero interno due e composta da 6,5 vani catastali” distinti all’ epoca al catyal F. 25 Mapp. 953 sub 9 (**ALLEGATO B2**). Il mapp. 953 oggi assume, a seguito di variazione d’ufficio per allineamento mappe, il numero 1081 (come indicato nella esecuzione).

Non sono state riscontrate incongruenze o discontinuità notarili e/o catastali nella storia ultraventennale del bene

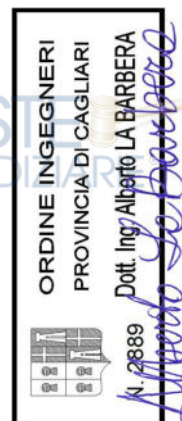
Si allegano atto di provenienza (**ALLEGATO B2**) e atto ultraventennale del bene (**ALLEGATO B1**)

Trascrizioni e Iscrizioni Immobiliari pregiudizievoli degli immobili di proprietà di :

Il sottoscritto avvalendosi in primo luogo delle ricerche ipocatastali allegate in fascicolo dell’esecuzione immobiliare n. 361/2011, ha effettuato una nuova ricerca per il periodo da 01/01/2011 al 15/01/2017 al fine di integrare quella precedente. Tuttavia nel suddetto periodo non si sono riscontrate nuove trascrizioni o iscrizioni immobiliari pregiudizievoli. (**ALLEGATO A9**)

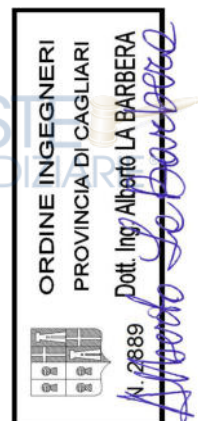
Nel dettaglio si ripercorre dunque il percorso storico già acquisito agli atti che riguarda le iscrizioni pregiudizievoli dell’immobile:

1) In data 15/02/2002, con domanda di annotazione registro generale n. 7199 registro particolare 1157 presentazione n. 187. Presso il Notaio Dott. Vittorio Giua Marassi con atto notarile pubblico redatto in data



17/10/2001, a favore di CARIPLO S.P.A. e contro e , veniva cancellata l'ipoteca limitatamente all'immobile al **foglio 25 Particella 953 Sub. 9 (corrispondente all'odierna U.i.u. 1018 sub. 9 immobile oggetto dell'esecuzione)**

- 2) In data 01/04/2008, nota di iscrizione con registro generale 11474 e registro particolare 2096 presentazione n. 239. Equitalia Sardegna Spa, a fronte di un credito inevaso per un totale un totale di **€ 456.477,08** di credito inevaso, accendeva ipoteca esattoriale contro sull'immobile sito in Via Favonio 44 in Cagliari censito al NCEU al **foglio 25 Particella 1018 Sub. 9** e per i terreni al comune di Sinnai censito al NCT al **foglio 28 Particelle 76, 77, 78, 302, 287, 290, 288, 286, 289.**
- 3) In data 20/11/2009, nota di iscrizione registro generale 37652 e registro particolare 6963 presentazione n. 181. Equitalia Sardegna Spa, a fronte di un credito inevaso per un totale di **€ 207.213,86**, accendeva ipoteca legale contro sull'immobile sito sito in Via Favonio 44 in Cagliari censito al NCEU al **foglio 25 Particella 1018 Sub. 9** e per i terreni in Località Bellavista in Sinnai (CA) censito al NCT al **foglio 28 Particelle 76, 77, 78, 302, 287, 290, 288, 286, 289.**
- 4) In data 08/11/2010, nota di iscrizione registro generale 37037 e registro particolare 9553 presentazione n. 23. il Tribunale di Vicenza a fronte di un credito inevaso per un totale di **€ 30.000,00** accendeva ipoteca giudiziale a favore di Omis SPA derivante da decreto Ingiuntivo contro . sull'immobile sito in Via Favonio 44 in Cagliari censito al NCEU al **foglio 25 Particella 1018 Sub. 9** e per i terreni in Località Bellavista in Sinnai (CA) censito al NCT al **foglio 28 Particelle 76, 77, 78, 302, 287, 290, 288, 286, 289.**
- 5) In data 20/05/2011, nota di trascrizione registro generale 14593 e registro particolare 10223 presentazione n. 88. l'ufficio giudiziario corte d'appello di Cagliari promuoveva come atto esecutivo o cautelare, un verbale di pignoramento a favore di Omis SPA contro sull'immobile sito in Via Favonio 44 in Cagliari censito al NCEU al **foglio 25 Particella 1018 Sub. 9** e per i terreni in Località Bellavista in Sinnai (CA) censito al NCT al **foglio 28 Particelle 76, 77, 78, 302, 287, 290,**



288, 286, 289.

Come già detto non esistono iscrizioni e trascrizioni sui beni in epoca successiva al 20/05/2011 (**ALLEGATO A9**)

Quesito n.2 – Descrizione dell'immobile pignorato e parti condominiali comuni.

Oggetto della presente esecuzione sono i seguenti immobili:

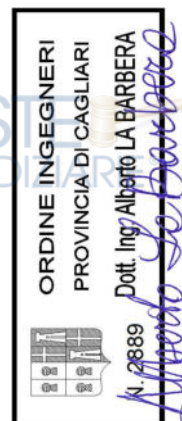
- Lotto1: Terreni in Località Bellavista (Sinnai) costituiti in un unico fondo.
- Lotto 2: Immobile in Via Favonio 44 a Cagliari;

Descrizione Terreni in Località Bellavista (Sinnai) costituenti un unico immobile.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, censito al NCT al **foglio 28 Particelle 76, 77, 78, 286, 287, 288., 289, 290, 302**, si trova al di fuori del centro urbano nella località Bellavista di Sinnai, confinante con una cava di inerti coltivata dalla (**APPENDICE A4 – foto 1**). A sud confina con il mappale 79 mentre ad est e ovest confina con due strade vicinali. Insieme al mappale 285, non oggetto della presente esecuzione, va a formare un unico lotto urbanistico.

Il perimetro dell'immobile è cintato in parte da mura di pietra alternata con mura in blocchi di calcestruzzo e da una recinzione a giorno. All'immobile si accede da un cancello carrabile (**APPENDICE A4 – foto 2**). Nelle date dei sopralluoghi era presente, oltre al sottoscritto e al suo assistente, il Sig. , fratello dell'esecutato , il custode dell'immobile nominato dal tribunale Sig. , responsabile commerciale della Società che ad oggi detiene il possesso del bene pignorato e se ne serve per gli scopi previsti dalla sua attività. La che ha in uso l'immobile si occupa della riparazione e la commercializzazione di macchinari industriali, autoveicoli quali Gru e macchine da traino e svolge nell'area interessata da esecuzione, attività di officina meccanica ed elettromeccanica per riparazioni, rimessaggi e revisioni in genere.

L'area viene utilizzata oltre agli scopi lavorativi della Società , come discarica di pneumatici, materiali di risulta, terre di riporto prodotte da sterri,



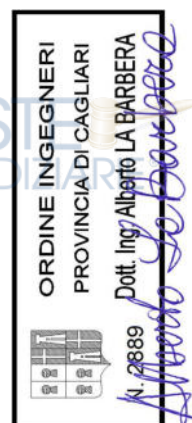
nonché come deposito di numerose autovetture rottamate; Nell'immobile sostano diversi mezzi per lavorazioni edili (Betoniere, Camion, Ruspe, ecc.), sono accatastati materiali ferrosi da cantiere di ogni genere, cartellonistica stradale, componenti meccaniche di motori, cassonetti per raccolta di rifiuti in metallo e in materiale plastico, cumuli di bitume stradale prodotti da lavorazioni stradali, rimorchi container per autocarri dismessi, baracche metalliche, materiali di carpenteria, tubazioni idrauliche ecc. Si ritiene pertanto che la Tecnoscavi utilizzi l'area come deposito di materiali e mezzi per la sua attività. **(APPENDICE A4 – foto dalla 3 alla 10)**

Nella planimetria di rilievo generale e nelle tavole quotate relative alla rilevazione delle singole unità edilizie **(APPENDICE A1 e A5)**, il sottoscritto, ha ritenuto fosse necessario riportare graficamente soltanto i fabbricati che avessero consistenza edilizia. A questo scopo si è proceduto a numerare i fabbricati rilevati al fine di poterne determinare in maniera inconfutabile le loro caratteristiche.

1. Ex fabbricato rurale oggi adibito ad uffici

In questo fabbricato si è rilevata la presenza dei dipendenti della Manuteco S.r.l. Esso è costituito da sei vani destinati ad uffici, un corridoio che li collega, una sala d'aspetto per i clienti, oltre ad un bagno affiancato ad un area ristoro. La struttura è prefabbricata e possiede gli allacci per l'utilizzo della rete idrica e dell'elettricità. Negli uffici sono presenti degli split che forniscono sia il riscaldamento che il raffrescamento. Gli infissi sono in metallo e vetro senza taglio termico mentre le porte interne sono in legno verniciato. La pavimentazione è unica per tutta la struttura con piastrelle bianche monocottura e la copertura è costituita da una tettoia in lamiera, internamente rivestita in legno. Il locale è poco curato, presenta finiture mediocri, necessita di interventi manutentivi al fine di renderlo più confortevole per gli stessi lavoratori presenti al suo interno. Nella parte retrostante dell'edificio, in aderenza con il confine, è stata eretta una tettoia in lamiera ondulata sotto la quale sono stoccati numerosi pneumatici dismessi, principalmente appartenenti a mezzi da lavoro. Si allegano foto **(APPENDICE A4 – foto dalla 11 alla 16)**

2. Box in Legno, Tettoia in lamiera ondulata, capanni in metallo.



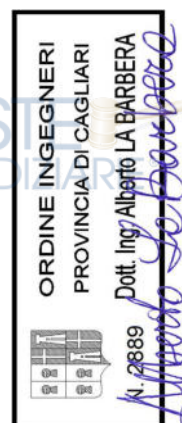
Il fabbricato è suddiviso in tre ambienti, un vano principale, una stanza usata un tempo come cucina e un bagno. La struttura poggia sopra un basamento in calcestruzzo mentre la copertura è in tegole protetta da strati sottostanti impermeabilizzanti. Gli infissi sono in legno senza taglio termico, il pavimento è in battuto di cemento rivestito da assi di legno. Si è rilevata la presenza di una pompa di calore di cui non si è potuto verificare il suo funzionamento. Risulta attivo l'impianto di illuminazione e quello idrico. Il box è privo di qualsiasi manutenzione, non possiede particolari arredi, gli interni sono danneggiati dall'infiltrazione di umidità, specie la pavimentazione della cucina. Allo stato attuale appare utilizzato unicamente come locale di sgombero. Affiancato al box in legno, si è rilevata la presenza di una tettoia con pilastri in metallo in cui sono stipati tra le altre cose arredi dismessi e ramaglie secche prodotte da potature. Al di sotto di questa tettoia è presente l'ingresso al locale interrato sottostante. Sull'altro lato del Box in legno si è rilevata la presenza di due capanni in lamiera ondulata con struttura metallica che fungono da deposito di materiali da cantiere. I capanni sono in stato di degrado, in particolare uno di essi non possiede il portellone di chiusura. Sulla parte posteriore del Box in Legno, si è rilevata la presenza di due Barbecue, posizionati uno di fronte all'altro. Si allegano foto (**APPENDICE A4 – foto dalla 17 alla 28**).

3. Piano Interrato con cucina rustica/sala conviviale

Al di sotto della tettoia (descritta nel punto 2) tra gli uffici e il box in legno, si è rilevata la presenza di un piano interrato adibito a cucina rustica/sala conviviale, dotata di arredi, angolo cottura e di cammino. Lo stato manutentivo e la qualità dei materiali è buona, anche se nei muri si notano dei distacchi di tinteggiatura, dovuti a risalita di umidità. Gli scalini che conducono alla sala sono rivestiti in marmo, le pavimentazioni sono in gres, le pareti sono verniciate con tinte ad acqua e rivestite nella parte inferiore da pietre decorative. Il sotterraneo è dotato di illuminazione artificiale, possiede un collegamento all'impianto idrico e fognario. Si allegano foto (**APPENDICE A4 – foto dalla 29 alla 34**)

4 a e 4b. Capannoni

In quest'area sono presenti due capannoni affiancati, il primo è aperto con



struttura portante in metallo e copertura in lamiera ondulata e il secondo costruito in muratura e solaio in laterocemento. Per quanto riguarda il capannone aperto, esso poggia su un basamento in calcestruzzo. La struttura metallica posteriore è rivestita da pannelli in vetro. Questo fabbricato è utilizzato dalla società Manuteco per effettuare riparazioni su mezzi da lavoro. Si allegano foto **(APPENDICE A4 – foto dalla 35 alla 37)**.

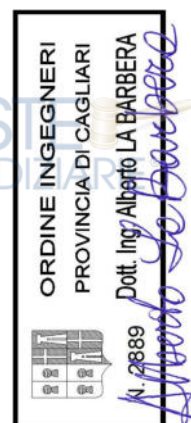
Il capannone realizzato in blocchi di calcestruzzo è invece utilizzato come officina meccanica, possiede delle finestre a nastro con infissi in alluminio e vetro. Il fabbricato dispone di portelloni in metallo a chiusura manuale che permettono l'accesso di mezzi da lavoro di grandi dimensioni. L'officina è dotata di illuminazione artificiale e impianto elettrico. Si segnala che al di sopra del solaio, sul quale non vi è accesso diretto, sono presenti pile di blocchi in laterizio e altri materiali metallici che gravano sull'intera superficie coperta. **(APPENDICE A4 – foto dalla 38 alla 41)**

5. Caseggiato prefabbricato (uso ufficio)

Al centro del piazzale, si trova una struttura prefabbricata che possiede caratteristiche del tutto simili a quelle degli uffici in cui vengono svolti le principali funzioni da parte dei dipendenti della Manuteco. Il caseggiato è dotato di infissi, illuminazione elettrica e pompa di calore di cui non è stato possibile verificare il funzionamento. Nel complesso la struttura appare in buone condizioni anche se apparentemente non utilizzata da tempo. Si allegano foto **(APPENDICE A4 – foto dalla 42 alla 44)**

6. Deposito Gasolio

Nel piazzale, frontalmente agli uffici, al di sotto del fabbricato descritto nel punto 5, è presente un piano interrato con accesso da un torrino con porta in metallo. In questo punto, secondo il titolo edilizio approvato, dovrebbe essere presente una vasca per accumulo idrico. In realtà è presente un locale interrato diviso in due vani; Nel vano principale è posizionata una cisterna di gasolio di portata pari a 10.000 litri di combustibile. **(APPENDICE A4 – foto dalla 45 alla 48)**. Da quanto dichiarato dal Sig. a, un tempo la cisterna serviva a rifornire gli automezzi della Attualmente è inutilizzata.



7. Container

Nella zona ovest del lotto si è rilevata la presenza di quattro container. Il primo di colore verde, possiede gli interni ormai compromessi da muffe e umidità. La porta d'ingresso e gli infissi sono danneggiati. Il fabbricato è utilizzato come deposito di materiali edilizi, parti meccaniche dismesse, tubature idrauliche ecc. Si allegano foto **(APPENDICE A4 – foto 49 e 50)**

Di fianco è posizionato un container per autocarro, in cui sono stipate spazzole per macchinari da autolavaggio. Il suddetto cassone è di materiale metallico con portelloni a chiusura ermetica. Si allegano foto **(APPENDICE A4 – foto 51 e 52)**

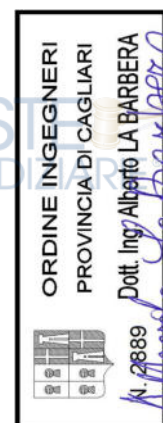
Frontalmente a quanto descritto sono presenti due Container, in origine destinati a rimorchio per Tir, tuttavia viste le loro dimensioni non sono omologabili per la circolazione su territorio nazionale (dalle testimonianze sembra che siano di fabbricazione americana). I container sono poggiati su una piattaforma in calcestruzzo, nella loro lato anteriore presentano dei prolungamenti in lamiera ondulata sorretta da pilastri in metallo. I due container sono simili per dimensioni, aperture e caratteristiche interne. Infatti sono entrambe rivestite internamente da pannelli legno e la pavimentazione è in moquette. I proprietari utilizzano i loro spazi ad uso deposito di materiali dismessi, componenti meccanici, idraulici e arredi. Si allegano foto **(APPENDICE A4 – foto dalla 53 alla 61)**

8. Rampa per riparazione mezzi

Nella zona nord-est del lotto è presente una rampa per la manutenzione di autoveicoli e mezzi da lavoro. La struttura poggia su un basamento in calcestruzzo, è inclusa su tre lati di muratura in blocchi di calcestruzzo che sorreggono una struttura metallica in passato a sostegno della copertura, oggi mancante. **(APPENDICE A4 – foto dalla 62 alla 64)**

9. Deposti per materiale edilizio e di parti meccaniche

In quest'area dell'immobile sono stati edificati depositi di materiale edilizio e di parti meccaniche in cattivo stato di manutenzione e realizzati con materiali di risulta, di cui uno assemblato con blocchi di Calcestruzzo e sovrastato su due lati da una griglia metallica e sugli altri due lati da pannelli in legno. La sua copertura è realizzata in lamiera ondulata sorretta da pilastri in metallo **(APPENDICE A4 – foto dalla 65 alla 67)**. Di fianco al caseggiato sopra



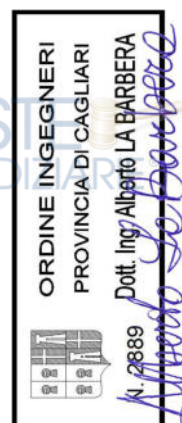
descritto, è presente una baracca metallica in cui sono depositati scarti di lavorazioni meccaniche. Infine discendendo da una strada sterrata che porta ad un area ribassata (nel subalterno 76) è stata rilevata la presenza di un capanno in metallo, che versa in totale stato di abbandono, in cui sono stipati componenti meccaniche e vecchie ferraglie. **(APPENDICE A4 – foto 70 e 71).**

10. Materiali, attrezzature, automezzi dismessi presenti nell'area.

Nell'intero lotto sono presenti materiali e mezzi depositati direttamente sul terreno che ingombrano quasi completamente gli spazi. Partendo dal cancello d'ingresso, percorrendo in senso antiorario il lotto, si fa un elenco non esaustivo dei principali materiali presenti:

In prossimità dei container "americani" si riscontra la presenza di elementi di ponteggio in acciaio, 3 carcasse d'auto, mattoni in laterizio e cemento, elementi in legno, resti di un container, macchina da tornio in diduso. Un po' più avanti sono depositati cassonetti per rifiuti, tubazioni in plastica, una vecchia betoniera, vecchi frigoriferi, legnami, una carcassa d'auto. Proseguendo si incontrano diversi cumuli di terra per un volume indicativo di circa 1000 mc e alcuni mezzi di movimentazione terra all'apparenza funzionanti, anche in questa zona si rilevano delle automobili in disuso. La zona sud-est è occupata fittamente da carcasse di auto, camion e furgoni; se ne contano oltre 40, inframezzati da altri materiali come, pneumatici, piastrelle in granito, altri cumuli di terra, altri cassonetti, pallets, materiali ferrosi in genere. Al centro del lotto sono presenti altre carcasse di auto e motocarri per il ritiro della spazzatura; se ne contano oltre 15 inframezzate da elementi metallici, rottami meccanici, vecchi pneumatici, lamiere, bombole di acetilene, tubi in ferro, alcune benne di ruspa, oltre che materiali da rifiuto di vario genere. Nella parte est del lotto più in basso, ai lati del percorso carrabile si trovano tubazioni fognarie in gres pali metallici per illuminazione stradale, lastre in travertino, tubazioni fognarie in cemento. Infine in prossimità delle rampe per manutenzione mezzi è presente un grande cumulo di terra misto a parti di asfalto e rifiuti vari provenienti da scavi stradali. Altri materiali sono sparsi un po' dappertutto in maniera disordinata **(APPENDICE A4 – foto 70 e 71).**

Descrizione dell'Immobile In Via Favonio 44.



L'immobile in oggetto è un appartamento ad uso ufficio, censito al NCEU al **foglio 25 part. 1018 sub. 9 (ALLEGATO B3)**; esso è situato ad angolo con la Via S'Arrulloni, nella zona di Cagliari denominata Quartiere del Sole. Il locale si trova in un piano seminterrato di una palazzina di cinque piani.

Discesa una rampa di scale dal cortile condominiale si giunge al piano seminterrato dove è situato, sulla parte sinistra dell'androne, l'immobile di proprietà della La sua posizione è adiacente alla rampa di scale condominiale e frontalmente alla proprietà della ditta catastale al Sub. 10 della società . Confina per tre lati con l'area cortilizia e per un lato con l'androne condominiale.

L'immobile destinato ad uso ufficio, oggi invece si presenta in stato di carente manutenzione. Attualmente ospita il Sig. il quale dichiara di servirsene come domicilio.

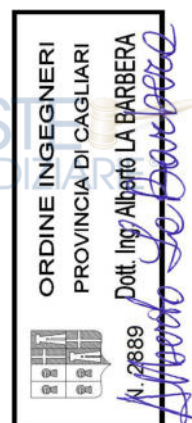
Effettuato l'accesso nel locale, si giunge all'andito principale che disimpegna tutti i vani del fabbricato. L'immobile è costituito da sei stanze e due bagni. Esse mostrano caratteristiche simili, ovvero sono tinteggiate di bianco, possiedono due altezze (2.11 m nella parte bassa, 2.82 nella parte alta), hanno circa le stesse dimensioni (escludendo i bagni) e sono dotate di finestre a nastro.

Nella stanza n.1 (vedi la planimetria di rilievo **ALLEGATO B1**), attualmente utilizzata dal Sig. come camera da letto, è stato realizzato un secondo bagno dotato di sanitari e box doccia.

La pavimentazione è uguale in tutte le stanze in monocottura bianca con disegni come da foto allegata. Sono presenti nelle stanze dei radiatori per riscaldamento, dichiarati dal Sig. non funzionanti. I Bagni presentano delle ventole per aerazione forzata, dei placcaggi di colore bianco e le pavimentazioni in monocottura color salmone. Per quanto concerne l'aspetto impiantistico, l'impianto elettrico è attualmente slacciato dalla fornitura di energia a differenza di quello idrico che è risultato funzionante.

Si è constatato che la superficie finestrata a servizio delle stanze, è insufficiente a soddisfare i requisiti aeroilluminanti previsti all'art. 5 del d.m 5/07/1975.

Le condizioni di manutenzione si possono considerare nel complesso



sufficienti.

(APPENDICE B2- RELAZIONE FOTOGRAFICA)**Calcolo delle superfici nette dell'immobile di Via Favonio 44**

VANO 1 (CAMERA DA LETTO + BAGNO)	23.40 mq
VANO 2	13.65 mq
VANO 3	14.22 mq
VANO 4 (BAGNO)	3.90 mq
VANO 5 (ANDITO)	12.64 mq
VANO 6	18.47 mq
VANO 7	17.96 mq
VANO 8	17.70 mq

Tot. 121.94 mq

Sulla base di quanto dichiarato dall'amministratore del condominio di Via Favonio 44, si elencano i millesimi di pertinenza delle proprietà della

(ALLEGATO B14)**Millesimi Condominiali (Via Favonio 44)**

TAB. GENERALE	141,121/1000
TAB. SCALE	0,00/1000
TAB. RISCALDAMENTO	189,442/1000
<u>Superficie commerciale ufficio:</u>	
SUPERFICIE LORDA IMMOBILE	141.40 mq

Quesito n.3 – Conformità dei dati del pignoramento con quelli catastali

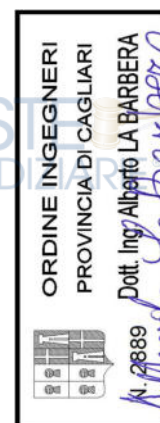
Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come:

In Comune di Cagliari, Catasto Fabbricati, Via Favonio n.44:

- **Sez. A, Foglio 25, Part. 1018, Sub 9.**

In comune di Sinnai (CA), Catasto Terreni:

- **Foglio 28, Part. 76, Sub -;**
- **Foglio 28, Part. 77, Sub -;**
- **Foglio 28, Part. 78, Sub -;**



- Foglio 28, Part. 302, Sub -;
- Foglio 28, Part. 287, Sub -;
- Foglio 28, Part. 290, Sub -;
- Foglio 28, Part. 288, Sub -;
- Foglio 28, Part. 286, Sub -;
- Foglio 28, Part. 289, Sub -;

Tali dati, corrispondono a quelli attuali e hanno consentito l'individuazione univoca di tutti i beni oggetto dell'esecuzione, così come si evince dai certificati catastali degli immobili pignorati. (**ALLEGATI A3 E B3**).

Storia ultraventennale degli stati catastali riguardanti l'immobile di Sinnai.

L'immobile di Sinnai, è costituito da un insieme di particelle, che nella loro interezza e continuità di superficie danno luogo ad un lotto unico.

Storicamente esse sono state acquisite dall'attuale proprietà (.) nella loro interezza. Nel corso del tempo esse hanno modificato la loro denominazione, in alcuni casi generando altri mappali con dimensioni ovviamente inferiori. Nel dettaglio:

La Particella 76 di superficie catastale 6.65 Are è l'ex particella 76/a la quale possedeva le medesime dimensioni;

La Particella 77 di superficie catastale 20.68 Are è l'ex particella 77/a la quale possedeva le medesime dimensioni;

La Particella 78 di superficie catastale 18.30 Are è l'ex particella 78/a la quale possedeva le medesime dimensioni;

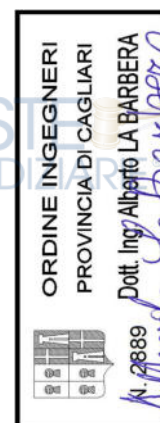
La Particella 286 di superficie catastale 6.65 Are è l'ex particella 76/b la quale possedeva le medesime dimensioni;

La Particella 287 di superficie catastale 14.77 Are è l'ex particella 77/b la quale possedeva le medesime dimensioni;

La Particella 288 di superficie catastale 3.22 Are è l'ex particella 77/c la quale possedeva le medesime dimensioni;

La Particella 289 di superficie catastale 2.43 Are è l'ex particella 77/d la quale possedeva le medesime dimensioni;

La Particella 290 di superficie catastale 14.75 Are è l'ex particella 78/b la quale possedeva le medesime dimensioni;



Le vecchie particelle 75/b e 75/c sono state accorpate per costituire la Particella 302 di 3.25 Are. In data 14/09/1978 con frazionamento (n. 2035.1/1978) la Particella 302 di superficie 3.25 are ha generato l'attuale particella 302 di 1.80 are e la particella 285 di superficie 1.45 are.

In merito alla particella 285, si mette inoltre in evidenza che il lotto urbanistico comprende anche la stessa particella 285, che pur essendo di proprietà della , non è stata ricompresa nel pignoramento in quanto ancora intestata alla vecchia ditta di provenienza.

Cessione di superficie per la realizzazione del tracciato stradale

Come si evince dalla sovrapposizione tra l'estratto di mappa con l'ortofoto dei terreni oggetto di pignoramento (**APPENDICE A2**), una porzione di superficie dell'immobile è stata ceduta per la realizzazione di una parte di tracciato stradale che da accesso, tra gli altri, al lotto di proprietà di Sia nella documentazione catastale che nelle ispezioni ipocatastali, non risultano iscrizioni o trascrizioni che riguardino un esproprio per pubblica utilità o una cessione di superficie privata come servitù di passaggio. Di fatto la superficie sottratta complessivamente e non più nella disponibilità è stimabile in 550 mq, nel dettaglio:

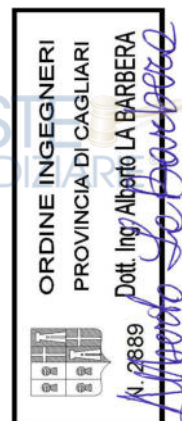
- 1) Alla particella 302 per una superficie stimabile in 21.93 mq;
- 2) Alla particella 77 per una superficie stimabile in 273.21 mq;
- 3) Alla particella 288 per una superficie stimabile in 35.45 mq;
- 4) Alla particella 78 per una superficie stimabile in 219.41 mq;

Il tutto salvo misurazioni topografiche più accurate.

Quesito n.4 – Aggiornamento delle planimetrie catastali

Nella disamina della documentazione depositata presso l'archivio catastale, si sono rilevate delle incongruenze che riguardano lo stato attuale degli immobili pignorati, nel dettaglio:

- Nei terreni di Sinnai, sono stati edificati dei fabbricati i quali non sono mai stati accatastati. Sarebbe necessario dunque effettuare un tipo mappale per il passaggio al catasto urbano e una pratica Docfa di accatastamento all'urbano. Inoltre, come detto in precedenza, una porzione di lotto è stata ceduta alla strada senza che sia stato operato il necessario frazionamento catastale.



E' necessaria una pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile in via Favonio 44, la quale risulta difforme dallo stato reale dei fatti. La rappresentazione grafica differisce rispetto alla situazione reale per la presenza di un bagno nel Vano 1 (Vedi Planimetria di rilievo), di alcuni tramezzi divisorii presenti nei Vani 2 e 7, e per il posizionamento del pilastro nel vano 6.

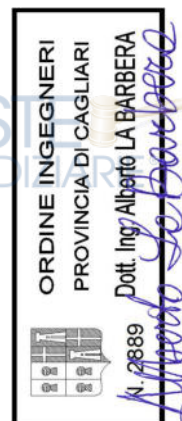
Quesito n.5 – Destinazione del P.U.C.

Stralcio del piano urbanistico di Sinnai – Zona D (Cave)

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Consiglio Comunale di Sinnai l'area su cui sorge l'immobile oggetto dell'esecuzione, ricade nella zona D (Cave). Le norme tecniche di attuazione prevedono all'art 64 disposizioni particolari in materia di attività estrattiva di cava. L'attività estrattiva di cava è disciplinata dalla legge regionale 7 giugno 1989, n. 30. 2. Il Piano Urbanistico Comunale definisce una specifica zona "Dcava" per la classificazione urbanistica delle aree riservate alle attività estrattive di cava autorizzate o per le quali è in corso richiesta di autorizzazione ai sensi della citata L.R. n. 30/1989.

La zona "Dcava" comprende le aree destinate alle attività estrattive e le aree di rispetto e a servizio delle attività industriali connesse. 4. Gli interventi ammessi sono quelli previsti dal progetto di coltivazione per il quale è emesso il provvedimento di autorizzazione dell'Assessore Regionale dell'Industria, nonché quelli relativi alle attività industriali connesse autorizzate ai sensi di legge. 5. Nelle aree della zona "Dcava" individuate come aree di rispetto dal progetto di coltivazione, nonché in quelle temporaneamente non utilizzate per le attività estrattive o per le connesse attività industriali, è posto il vincolo dell'inedificabilità assoluta. Sono inoltre vietate le seguenti attività e destinazioni:

- a) dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) apertura di pozzi;
- d) discariche di qualsiasi tipo;
- e) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose;
- f) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;



g) stazzo di bestiame.

Si allega copia dell' Estratto di Mappa (**ALLEGATO A4**) Certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO A5**) E uno stralcio delle tavole dell'ultimo P.U.C. approvato al Comune di Sinnai in cui viene individuata la superficie dei terreni pignorati (**ALLEGATO A6**).

Stralcio del piano urbanistico di Cagliari (Zona B – Sottozona B5)

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Consiglio Comunale di Cagliari l'area su cui sorge l'immobile oggetto dell'esecuzione, ricade nella zona B, nello specifico nella sottozona B5.

Le norme tecniche di attuazione prevedono all' art.17 le disposizioni previste per la zona B:

Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

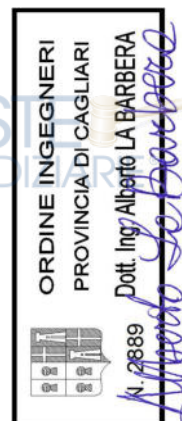
Interventi consentiti:

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.

Parametri urbanistici e modalità d'attuazione:

Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune, nella



misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq.

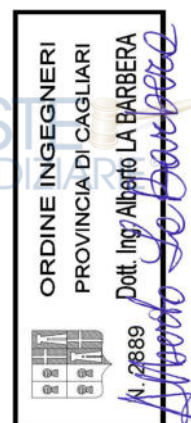
Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Costituisce lotto intercluso una superficie, non superiore ai 3.000 mq, circoscritta da aree edificate o facenti parte di altra zona omogenea, o destinate a viabilità, purché non contigua con altra area ineditata appartenente alla stessa zona omogenea.

Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati, delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT e dei volumi tecnici di cui all'art. 2 lett. I. 5) del Regolamento Edilizio nel rispetto dei distacchi previsti dal codice civile.[1]

All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80. In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.

Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano.



L'intervento è consentito solo con il consenso unanime del condominio interessato e con quello dei proprietari delle unità immobiliari che si affacciano verso la struttura metallica fino all'altezza della stessa.

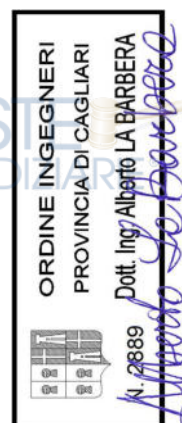
Articolazione delle zone:

- zone B confermate, nelle quali si mantengono le norme del previgente Piano dei Servizi, come sotto riportate;
- zone B ridefinite, nelle quali si prescrivono norme specifiche in relazione ai differenti gradi di riqualificazione perseguiti dal PUC.

Sottozona B5:

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria non deve superare i 5 mc/mq;
2. l'area coperta non deve superare il valore di 1/3 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq;
3. l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 600; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;
4. lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non può superare i ml 30,00;
5. l'altezza degli edifici non deve superare il valore di ml 17,00, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani fuori terra, oltre eventuali piani interrato o seminterrato e di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima lorda di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, nel lato dell'eventuale scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 12,00 comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;
6. gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml 9,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 5,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,50. La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00;
7. Le aree non edificate e non destinate al parcheggio dovranno essere



sistemate e mantenute a giardino;

8. A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà realizzarsi a filo strada o con arretramento su detto filo diverso da quelli minimi definiti al punto 6) del presente articolo, per consentire soluzioni coordinate con l'edificazione finitima esistente e nel rispetto delle altre norme di zona; in tal caso la proposta dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico;

9. Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 2, eventualmente ripartendo la volumetria in due o più distinti edifici, e lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici potrà superare i ml 30,00 di cui al precedente punto 4;

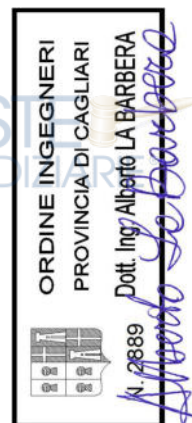
10. Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 22 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 7 piani.

Si allega copia dell' Estratto di Mappa (**ALLEGATO B5**) e uno stralcio delle tavole dell'ultimo P.U.C. approvato al Comune di Cagliari in cui viene individuato l'immobile oggetto di pignorato (**ALLEGATO B8**).

Storia urbanistica dei terreni in Sinnai loc. Bellavista.

L'area oggetto di esecuzione è inclusa in una porzione di territorio comunale denominata Località Bellavista, storicamente contraddistinta urbanisticamente dalla destinazione di Zona E agricola. In data 17/07/2001 l'adozione del nuovo piano urbanistico ha comportato la mutazione della zona omogenea in cui insistono i terreni pignorati. Infatti quell'area da agricola (Zona E) diveniva area industriale (Zona D Cave). Come si evince dalla cronologia della storia urbanistica dell'immobile, espressa nel paragrafo successivo, in virtù dei titoli autorizzativi acquisiti da Tecnoscavi nel periodo ante 2001 e in virtù della successiva modifica del PUC, nei terreni e nei fabbricati regolarizzati, sarà possibile mutare destinazione d'uso esclusivamente per svolgere attività estrattiva o coadiuvare la stessa. Qualsiasi altra attività, come quella attualmente svolta nel lotto, è da ritenersi illegittima .

Titoli edilizi del bene di Sinnai:



Dalla documentazione acquisita presso gli archivi comunali di Sinnai è emerso che:

1) In data 30/12/1997 con autorizzazione edilizia n. 216 fasc. 03898/1 il Comune di Sinnai, concedeva al dichiarante proprietario Soc. di realizzare una recinzione a giorno con paletti in ferro e rete metallica. Tuttavia durante l'esecuzione della stessa recinzione Polizia Municipale accertò, in data 14.04.1998, che l'opera risultava difforme da quanto previsto, ed inoltre si segnalava la presenza di un prefabbricato in legno il quale non era oggetto della suddetta autorizzazione edilizia. A seguito di ciò furono trasmessi gli atti alla Procura della Repubblica, e con ordinanza sindacale fu intimata la sospensione delle opere.

2) A seguito della concessione edilizia ottenuta in data 22/06/1998 n.135 fasc. 04053/1 dal Sig. in qualità di proprietario della società, furono autorizzate come opere di miglioramento fondiario, le seguenti opere:

Depuratore

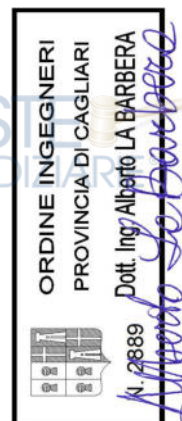
Fabbricato adibito a magazzino

Un Capannone chiuso

Un Capannone Aperto

3) In data 21/12/2000 con concessione edilizia in accertamento di conformità n. 198 fasc. n. 04053/5, furono autorizzate le opere realizzate in difformità alla concessione edilizia 135/98 (**ALLEGATI A7 E A8**). La regolarizzazione riguardava le seguenti opere:

- Box in Legno (già provvista di autorizzazione edilizia n.125 del 27.07.1998, che tuttavia prevedeva lo smontaggio dello stesso al termine dei lavori)
- 2 Vasche per Accumulo Idrico
- Un fabbricato Rurale
- Un Capannone Chiuso
- Un Capannone Aperto
- Un Piazzale
- Una Rampa per manutenzione
- Una recinzione a giorno e parte in muratura



Con tale accertamento di conformità si ritiene sanato dal punto di vista amministrativo l'accertamento di abuso edilizio del 1998.

Non risulta rilasciato alcun Certificato di Agibilità

Difformità riscontrate in Sinnai, Località Bellavista.

Come già evidenziato nell'introduzione del quesito, si precisa che le uniche destinazioni d'uso ammesse sono quelle conformi alla concessione edilizia in accertamento di conformità 198/2000 (destinazione agricola) oppure quella prevista dall'attuale strumento urbanistico, in virtù di un futuro mutamento di destinazione d'uso, di supporto all'attività estrattiva (zona Dcave). Qualsiasi altra attività o costruzione è da ritenersi abusiva e dovrà essere rimossa.

Le difformità riscontrate sull'immobile di Sinnai sono molteplici e di diversa natura. Sono stati rilevati abusi di destinazione d'uso dei terreni, difformità nella realizzazione delle opere autorizzate con concessione edilizia e costruzioni di fabbricati senza alcun titolo edilizio. Nel dettaglio:

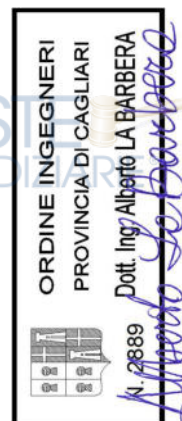
Difformità della destinazione d'uso dei terreni in Sinnai

L'area del lotto, il cui uso è in totale contrasto con quanto prescritto dall'attuale destinazione urbanistica, risulta occupata da deposito di materiali e scarica di elementi da rifiuto di vario tipo e utilizzata come centro di raccolta, demolizione o rottamazione di veicoli (come già approfonditamente descritto nel quesito 2). Poiché lo strumento urbanistico non consente tale uso, i materiali presenti dovranno essere rimossi, trasportati e conferiti per genere a specifici centri di raccolta autorizzati.

Nel immobile coesistono, da quanto si è potuto accertare, due società che svolgono attività differenti: la soggetta alla presente esecuzione che utilizza le aree per il ricovero dei suoi mezzi meccanici e per conferire materiali di scavo ed edilizi; la società che si occupa, della riparazione e la commercializzazione di macchinari industriali, autoveicoli quali gru e macchine da traino, attività di officina meccanica ed elettromeccanica per riparazioni, rimessaggi e revisioni in genere.

In virtù di quanto sopra esplicitato, le attività lavorative svolte da entrambe le società succitate non sono compatibili con le destinazioni urbanistiche prescritte.

Difformità nella realizzazione e nell'utilizzo delle opere con concessione



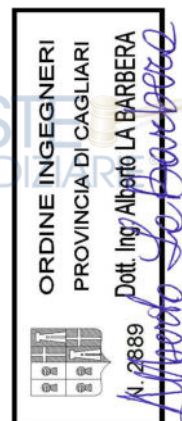
edilizia. Sinnai

- 1) Come si evince dalla sovrapposizione tra l'ultimo progetto approvato e la planimetria di rilievo realizzata dal sottoscritto CTU (**APPENDICE A3**), si rileva che il posizionamento dei fabbricati realizzati in concessione, risulta difforme da quanto previsto nella planimetria generale depositata agli atti. I fabbricati rappresentati in aderenza del confine nord, con la proprietà, nella realtà risultano distaccati di alcuni metri da esso e la loro stessa posizione rispetto alla strada, indicata pari a 30 metri nell'elaborato di inquadramento, nella realtà risulta notevolmente superiore anche per il fatto che la posizione della recinzione sul lato strada non corrisponde al confine catastale del lotto. Per le ragioni su esposte tutti i fabbricati oggetto di concessione edilizia non sono coerenti col titolo edilizio rilasciato.

Su di essi si sono accertate ulteriori difformità:

- 2) Il box in legno, realizzato ad uso spogliatoio, possiede una finestra che non è stata rappresentata nel progetto approvato.
- 3) Il fabbricato rurale, in origine deputato ad ospitare un magazzino e un ripostiglio, ha una disposizione degli ambienti difforme da quanto rappresentato nella planimetria del progetto approvato. Attualmente è adibito uso ufficio per i dipendenti della . e pertanto non ha destinazione conforme col titolo abilitativo.
- 4) Il capannone aperto, previsto come ricovero di macchine agricole, è oggi destinato alle riparazioni di automezzi;
- 5) Il capannone chiuso, previsto come deposito di prodotto e attrezzi manuali agricoli, è utilizzato come officina meccanica;
- 6) Il depuratore risulta localizzato in posizione differente da quanto previsto da progetto approvato.
- 7) Il piazzale è occupato da un cumulo di macerie e materiale bituminoso.

Tutte le difformità sopra riscontrate non potranno essere regolarizzate in quanto lo strumento dell'accertamento di conformità (art. 16 LR 23/85) prevede l'obbligo della doppia conformità: conformità al momento della realizzazione delle opere e conformità alla data odierna. Ciò non è



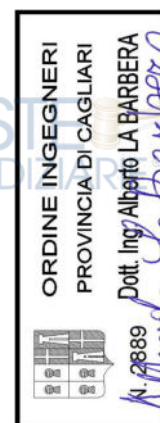
riscontrabile in quanto un accertamento di conformità alla data odierna deve prevedere per gli edifici la destinazione d'uso industriale a supporto della attività estrattiva (zona Dcave) ma questa destinazione non potrà mai essere compatibile con la destinazione urbanistica della zona che, all'epoca di costruzione degli edifici, era agricola. Tale situazione è stata analizzata con l'aiuto del tecnico del Comune di Sinnai Geom. Monni, il quale si è dichiarato d'accordo con tale interpretazione, lasciando un piccolo spazio a eventuali recenti sentenze basate sull'accertamento di conformità "giurisprudenziale" che però lasciano forti dubbi di applicazione al caso in esame.

Si può pertanto ritenere che i fabbricati sopra menzionati non potranno essere sanati e pertanto dovranno essere portati in demolizione.

Costruzioni realizzate senza alcun titolo autorizzativo. Sinnai

Nel corso degli anni, all'interno del lotto pignorato, sono stati edificati dei fabbricati (in gran parte realizzati in data antecedente al 2001), e sono state erette delle strutture prefabbricate che non possiedono nessun titolo autorizzativo e che dunque in virtù delle prescrizioni della zona Dcave e del loro utilizzo attuale, non compatibile con la destinazione urbanistica, dovranno essere demolite o rimosse:

- 1) Piano Interrato con cucina rustica/sala conviviale (**APPENDICE A4 – foto dalla 29 alla 34**);
- 2) Tettoia con pilastri in metallo eretta tra il box in legno e il fabbricato rurale (oggi uffici) (**APPENDICE A4 – foto dalla 17 alla 28**);
- 3) Sulla parte posteriore del fabbricato rurale è stata realizzata una copertura in lamiera ondulata sotto la quale sono accatastati pneumatici per mezzi da lavoro.
- 4) Sulla parte posteriore del Box in Legno, due Barbecue, posizionati uno di fronte all'altro, già previsti in demolizione dal precedente accertamento di conformità;
- 5) Al centro del piazzale, si trova una struttura prefabbricata che possiede caratteristiche del tutto simili a quelle degli uffici in cui vengono svolti le principali funzioni da parte dei dipendenti della



Manuteco. **(APPENDICE A4 – foto dalla 42 alla 44);**

6) Il deposito di gasolio che insiste nell'area che fu destinata a vasca **(APPENDICE A4 – foto dalla 45 alla 48);**

7) I container descritti al Quesito 2 nel punto 7, dovranno essere rimossi. **(APPENDICE A4 – foto 49 e 56)**

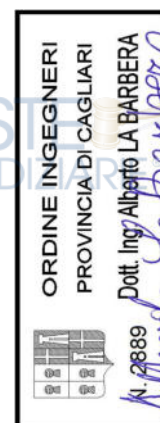
8) Tutti i materiali depositati all'interno del lotto, incompatibili con la destinazione, andranno smaltiti e rimossi.

Determinazione degli oneri di regolarizzazione e ripristino. Sinnai

Da quanto emerso nei precedenti paragrafi, il lotto dovrà necessariamente essere completamente sgomberato, gli edifici demoliti, i prefabbricati rimossi, per ripristinare lo stato dei luoghi originari.

Si possono di seguito stimare sommariamente i costi di ripristino delle aree:

- 1 Sgombero dei materiali nelle aree esterne. Molti di essi sono materiali che potranno essere smaltiti a costo zero; infatti hanno un, seppur minimo, valore commerciale che viene compensato con i costi di rimozione e trasporto. Si può plausibilmente ritenere che essi possano essere ceduti gratuitamente con l'accordo di rimuoverli e trasportarli in altro luogo. Si tratta di tutti i materiali di natura ferrosa (comprese le carcasse di auto già rottamate, le varie baracche metalliche (presenti in più punti del lotto), tettoie metalliche, tubazioni, piastrelle in granito e tutti i materiali cosiddetti recuperabili. Anche per i cumuli di terra stabilizzata presenti nella zona sud del lotto può essere fatto lo stesso ragionamento. Questi costituiscono la gran parte dei materiali presenti nel lotto.
- 2 Altri materiali e attrezzature ormai inutilizzabili come elementi in plastica e materiali da costruzione ormai rovinati, ricambi deteriorati, automobili ancora da rottamare ma non funzionanti dovranno essere rimossi sostenendo un costo stimabile complessivo di **€ 30.000,00**.
- 3 Cumulo di terra mista a rifiuti speciali (asfalto, plastica) per un volume stimato di circa 500 mc; essi andranno rimossi e smaltiti in discarica previa separazione dei materiali. Si stima un costo complessivo pari a **€ 10.000,00**.
- 4 Edifici prefabbricati: box legno (n.2) mc 70,60, fabbricato uffici (n.1)



mc 361,26, capannone aperto (n.4a) mc 1407,65, ufficio piazza (n.5) mc 74,54, containers (n.7) mc 290,60. Per questi si deve considerare che gli stessi potranno essere smontati e accantonati per poi essere ricostruiti legittimamente a seguito di un progetto finalizzato all'uso compatibile con la destinazione urbanistica industriale (Dcave). Poiché la volumetria complessiva è pari a circa mc 2200,00 si possono stimare oneri di rimozione e ricostruzione pari a **€ 90.000,00**. Si dovranno aggiungere a questi i costi per la predisposizione della pratica edilizia stimata in **€ 20.000,00** compresa di oneri concessori e onorari professionali.

- 5 Edifici in muratura: capannone chiuso (n.4b) mc 738,00, fabbricato rampa (n.8) mc 280,00, cucina rustica interrata 8 (n.3) mc 172,80, deposito gasolio interrato (n.6) mc 140,33. Questi fabbricati dovranno essere portati in demolizione perché insanabili; il loro volume complessivo è pari a circa mc 1330 e il costo per la demolizione e trasporto a discarica può essere assunto complessivamente pari a **€ 50.000,00**.

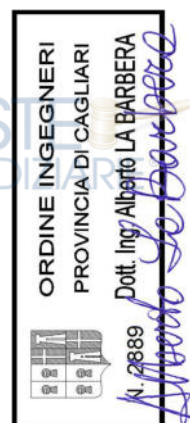
- 6 Ripristino dei luoghi e pulizia finale; le aree andranno liberate completamente da strutture fisse, quali manufatti in cemento e simili (barbecue, tettoie, basamenti) per i quali si stima un costo ulteriore a forfait di **€ 20.000,00**.

Sulla base di quanto sopra determinato i costi per ripristinare la regolarità dei luoghi ammontano complessivamente a **€ 220.000,00**

Storia urbanistica dell'immobile in Via Favonio 44. Cagliari

Dalla documentazione acquisita presso gli archivi comunali di Cagliari è emerso che:

- a seguito della licenza di costruzione ottenuta in data 15/12/1971 prot. n.18320 reg. 498,406 su richiesta della ditta furono autorizzati l'esecuzione dei lavori per la realizzazione del fabbricato in Via Favonio il quale ospita l'immobile oggetto di esecuzione. **(ALLEGATI B9 E B10)**
- In data 20/11/1974 su richiesta della società costruttrice, veniva rilasciato certificato di agibilità per la costruzione realizzata



in Via Favonio 44, nel quale l'immobile pignorato è indicato come cantinola. **(ALLEGATO B11)**

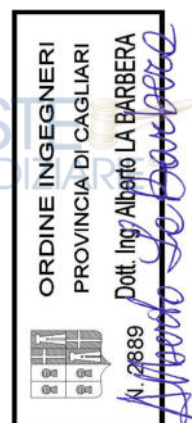
- In data 02/08/1974 i Signori si obbligavano formalmente presso il Notaio dott. Fabrizio Riccardo Frediani, coadiutore del Notaio dott. Giovanni Giagheddu, con atto d'obbligo registrato in data 9/08/1974 al n. 8951, nei confronti del Comune di Cagliari a destinare a locale cantine, quella porzione di seminterrato del complesso edilizio all'epoca in fase di realizzazione.
- In data 20/09/1996 prot n. 5201, a seguito della domanda dalla società costruttrice . in data 01.04.1986 prot. 2760/A3, veniva rilasciata dagli uffici comunali la concessione in sanatoria per i lavori eseguiti nell'immobile pignorato con conseguente cambio di destinazione d'uso da cantina a ufficio. **(ALLEGATI B12 E B13)**

In virtù dell'ultima concessione in sanatoria rilasciata si deve ritenere che la destinazione d'uso assentita sia quella di ufficio.

Dal confronto tra il rilievo e il progetto approvato si può affermare la sostanziale regolarità dell'immobile, le cui dimensioni planimetriche trovano corrispondenza, fatte salve le tolleranze di legge.

Si deve però evidenziare la presenza di alcune difformità di distribuzione interna: esecuzione di tramezzi e realizzazione di un nuovo bagno. Per la prima si prevede la regolarizzazione attraverso una mancata comunicazione di opere interne che comporta una sanzione pari a circa € 350,00 oltre agli onorari per un professionista stimabili in € 650,00 oneri fiscali inclusi; per complessivi oneri da portare in detrazione alla stima finale del bene, pari a **€ 1.000**. La realizzazione del bagno invece non può essere regolarizzata in quanto l'altezza interna pari a m 2.11 è inferiore a quella consentita dalle norme igienico sanitarie (m 2.40). Essa andrà portata in demolizione e i relativi costi, stimati pari a **€ 1.000,00**, andranno portati in detrazione.

Si deve infine ritenere che, seppure l'abitabilità rilasciata a suo tempo con destinazione d'uso cantina non abbia più validità, a seguito della regolarizzazione edilizia e a dei modesti interventi di adeguamento alle norme igienico sanitarie e impiantistiche (integrazione di illuminazione artificiale, integrazione ricambio d'aria forzata, adeguamenti impianto elettrico secondo



le norme vigenti) si possa ottenere in futuro un nuovo certificato di agibilità.

Quesito n.6 – Possibilità di vendita in lotti

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono sostanzialmente due i quali possono essere considerati lotti distinti:

- Lotto 1 – In Sinnai località Bellavista; immobile unico costituito dai seguenti terreni: foglio 28 mapp. 76 – 77 – 78 – 286 – 287 – 288 – 289 – 290 – 302.
- Lotto 2 - In Cagliari appartamento ad uso ufficio fg A/25 mapp. 1018 sub 9.

Quesito n.7 – Pignoramento pro quota e divisibilità

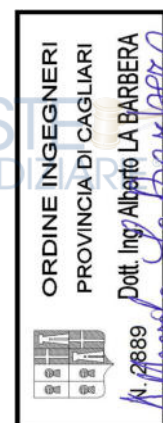
Il compendio immobiliare in oggetto è pignorato per l'intero. Tutti gli immobili sono di proprietà esclusiva della ditta esecutata, pertanto non si presenta la necessità di ricorrere al frazionamento dei beni. In ogni caso essi non sono facilmente divisibili in quanto non esistono porzioni di beni dotate di autonomia funzionale tale da rendere poco onerosa e facilmente attuabile una loro divisione in parti.

Quesito n.8 – Accertamento di eventuale titolo di detenzione del bene

- L'immobile pignorato in località Bellavista a Sinnai individuato al NCT al **Foglio 28 part. 76, 77, 78, 286, 287, 288, 289, 290, 302, 3** è di proprietà della Ad oggi, risulta occupato dalla società , oltre che dalle attrezzature e materiali della stessa ed è attualmente dato in custodia al custode nominato dal Tribunale. Non risulta, per stessa ammissione del sig. titolare della , alcun contratto di affitto o comodato d'uso registrato; si è comunque provveduto a fare richiesta all'Agenzia delle Entrate per accertare eventuali contratti di affitto in essere senza avere fino ad oggi ricevuto risposta. **(ALLEGATO B16)**

- L'ufficio al piano seminterrato della palazzina in Via Favonio 44, attualmente di proprietà della , risulta occupato dal Sig., esecutato, il quale dichiara di utilizzare l'immobile come proprio domicilio.

Quesito n. 9 – Accertamento di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale



Non ricorre il caso.

Quesito n.10 – Esistenza di eventuali vincoli o oneri gravanti sull'immobile.

Immobile in Sinnai:

Come evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO A5**) gli immobili in esame sono ricompresi nell'Ambito di Paesaggio costiero di cui all'art. 14 del vigente "Piano Paesaggistico Regionale" approvato dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. 36/7 del 05/09/2006, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna n. 30 l'08/09/2006;

Immobile in Cagliari:

Non risultano vincoli o oneri gravanti sull'immobile

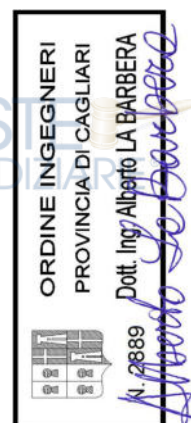
Quesito n.11 – Esistenza di eventuali diritti demaniali

Sugli immobili non grava alcun diritto demaniale di superficie né alcuna servitù pubblica o diritti per usi civici. Il debitore è pieno proprietario del bene.

Quesito n.12 – Stima al valore commerciale del bene.

Lotto 1: Stima del bene in Sinnai Località Bellavista

La valutazione dell'immobile deve necessariamente tener conto della attuale destinazione industriale (Dcave) della zona urbanistica. L'unico utilizzo ammesso per quelle aree è quello di supporto all'attività estrattiva; per la peculiarità di tale destinazione è assai difficile trovare sul mercato valutazioni di riferimento su compravendite per beni simili, pertanto la valutazione terrà conto di valori di aree industriali urbanizzate presenti nella zona omogenea di riferimento. I valori reperiti sul mercato per aree a destinazione puramente industriale oscillano tra i €/mq 30,00 e i €/mq 70,00. Per le caratteristiche della zona, per la sua peculiare destinazione, per la sua localizzazione periferica e la sua giacitura, nonché per la scarsa urbanizzazione della zona si può ammettere un valore unitario di €/mq 25,00. Tale valore è inteso per un terreno completamente libero (dopo le demolizioni e i ripristini) e recintato come quello in esame. Il lotto, seppure catastalmente abbia una superficie di mq 9.070,00, nella realtà deve essere considerato nella reale disponibilità del pignoramento: infatti, come già detto precedentemente, un mappale facente parte del lotto non è compreso tra i beni pignorati, ed inoltre una ampia



porzione di lotto è stata ceduta alla viabilità comunale (seppure senza espropriazione ufficiale); pertanto la dimensione effettiva dell'area oggetto di pignoramento è pari a mq 8.375,00 ed il suo valore sul mercato è pari a € 209.375,00. A tale importo andrà aggiunto il valore degli edifici prefabbricati a seguito della demolizione e ricostruzione come descritto nel quesito 6. Infatti il riutilizzo di parte delle strutture prefabbricate presenti attualmente dovrà passare necessariamente nella loro rimozione e successiva ricostruzione a seguito di un progetto di sfruttamento del lotto per scopi industriali. Il valore dei fabbricati a seguito del loro riposizionamento sarà pari a €/mc 120,00 e pertanto un valore complessivo di mc 2200,00 x €/mc 100,00= € 220.000,00. Pertanto il valore finale di mercato dell'area e dei suoi prefabbricati sarà pari a € 429.375,00 approssimabile a **€ 430.000,00**.

Infine andranno detratti gli oneri di demolizione e ripristino dell'area calcolati nel quesito 6 e pari a **€ 220.000,00**.

Pertanto il valore dell'immobile al netto di tutte le detrazioni sarà pari a:

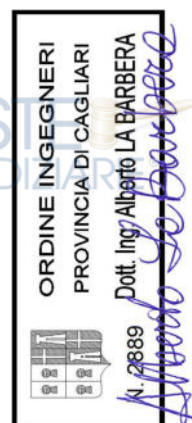
€ 430.000,00 - € 220.000,00 = **€ 210.000,00**

Lotto 2: Stima del bene in Cagliari Via Favonio, 44

L'immobile oggetto di esecuzione è localizzato nel Quartiere del Sole nel Comune di Cagliari, costituito essenzialmente da edifici pluripiano di natura residenziale, molto apprezzato dal mercato per la qualità ambientale e la recente edificazione. La dotazione urbanistica di attrezzature e servizi è buona. Sono presenti nelle immediate vicinanze, aree destinate a verde pubblico e servizi di trasporti pubblici, una banca, asili, scuole primarie nonché numerose attività commerciali.

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo che fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per i prezzi ordinari di mercato degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Ciò premesso, attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è emerso che per l'ambito nel quale è compreso il fabbricato, con riferimento alla destinazione studi professionali/uffici, i valori sono compresi fra un minimo di 1700,00 €/mq ad un



massimo di 2300,00 €/mq.

Dall'indagine di mercato condotta sul campo (compravendite Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc..) si è potuto riscontrare che il valore medio è di 1800 €/mq per gli immobili simili a quello oggetto di valutazione.

Tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile:

- 1) posizionali estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio;
- 2) posizionali intrinseche, in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile;
- 3) tecnologiche;
- 4) produttive, in funzione dell'attitudine a produrre redditi;
- 5) Tenuto conto della crisi del mercato immobiliare che ha ribassato i prezzi rispetto al valore ordinario degli immobili in vendita,

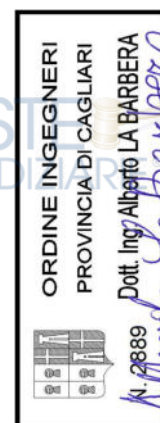
si ritiene di dover attribuire il più probabile valore di stima del bene pari a 1900,00 €/mq. Tale valore esprime la valutazione di un immobile ad uso ufficio usato in buono stato di ordinarie caratteristiche all'interno della zona omogenea, di distribuzione e architettonica medie nell'intorno omogeneo di riferimento.

Il nostro immobile ad oggi può essere considerato in condizioni ordinarie (anche in relazione alla vetustà) e non necessità di particolari interventi manutentivi. La sua posizione nel piano seminterrato con scarsa illuminazione e aerazione diretta porta ad un deprezzamento stimabile nel 25%, mentre la sua configurazione interna con una consistente superficie dei locali ribassata fino ad un'altezza interna di 2.11 m porta a valutare un ulteriore deprezzamento del 15%. Si può quindi determinare il suo valore unitario pari a: €/mq $1900,00 \times 0,75 \times 0,85 = \text{€/mq } 1211,25$; moltiplicando questo per la superficie commerciale di mq 141,40, come determinata nell'allegato XX, si ottiene il valore commerciale dell'immobile pari a:

€/mq $1211,25 \times 141,40 \text{ mq} = \text{€ } 171.270,75$ approssimabile a € 172.000,00.

A tale importo deve essere dedotto il costo stimato per gli oneri di regolarizzazione edilizia sopra calcolati (cfr. quesito 6) in € 2.000,00. Pertanto il valore residuo dell'immobile è pari a € 170.000,00.

Quesito n.13 – Spese di gestione e manutenzione



condominiali

Per quanto riguarda l'aspetto condominiale del condominio di Via Favonio 44, su richiesta del sottoscritto C.T.U. l'amministratore Rag. , ha trasmesso i dati richiesti relativi al regolamento delle parti comuni, alle tabelle millesimali, al bilancio preventivo e consultivo, Dalla documentazione ricevuta si evince che Tecnoscavi è debitore nei confronti del Condominio in quanto:

- Non ha versato il saldo contabile al 31.12.2015 di **€ 10.955,96**
- Non ha versato le quote, riguardanti le spese dei lavori straordinari dell'edificio: Impermeabilizzazione del lastrico solare di **€ 782,99**
- Non ha versato quote, per un totale di € 444,00, riguardanti le spese di rifacimento dell'impianto elettrico. Nel dettaglio; Rata impianto elettrico 2016 (Maggio/Giugno 2016) € 222,00 e Rata impianto elettrico 2016 (Agosto/Giugno 2016) € 222,00 - saldo tot. **€ 444,00**
- Non ha versato le quote riguardanti le spese condominiali dell'edificio 2016, per un totale di **€ 1085,00**.

Per un totale di oneri condominiali pregressi di **€ 13.267,95** come da prospetto allegato (**ALLEGATO B15**). L'amministratore di Condominio ha dichiarato che il condominio di Via Favonio 44 ha promosso azione legale nei confronti del debitore.

Quesito n.14 – Attestato di Presatzione Energetica

Il sottoscritto ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per l'immobile in Cagliari – Via Favonio, 44 (**ALLEGATO D**).

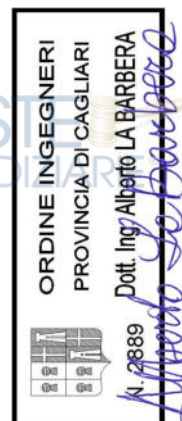
--- ○ ---

● Conclusioni

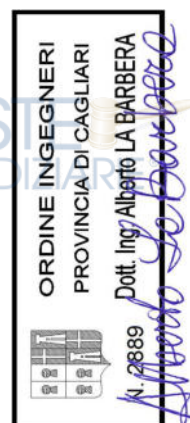
Il sottoscritto C.T.U. Ing. Alberto La Barbera ha determinato quanto segue:

I beni oggetto dell'esecuzione sono identificabili come:

- Lotto 1: in comune di Sinnai (CA) loc. Bellavista, lotto di terreno ad uso industriale censito al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 76, 77, 78, 286, 287, 288, 289, 290, 302
- Lotto 2: in Comune di Cagliari Via Favonio n.44 piano seminterrato appartamento ad uso ufficio, distinto al Catasto Fabbricati, Sez. A, Foglio 25, Part. 1018, Sub 9.



- Per entrambi gli immobili vi è continuità storica nei passaggi di proprietà e nelle variazioni catastali avvenute nell'ultimo ventennio.
- Lotto 1: immobile in località Bellavista. Presenta numerose irregolarità sia di destinazione d'uso che di regolarità edilizia, tutte non sanabili. I costi di demolizione, ripristino e regolarizzazione sono complessivamente stimati in € 220.000,00
- Lotto 2: L'appartamento ad uso ufficio in Cagliari non è pienamente conforme alla concessione edilizia rilasciata. Sono necessarie opere di demolizione interna e una pratica di regolarizzazione edilizia per mancata comunicazione opere interne. I costi complessivi da sostenere sono stimati in € 2.000,00.
- L'immobile in Sinnai non è corrispondente alle planimetrie catastali. Infatti la dimensione catastale del lotto non corrisponde alla sua dimensione reale in quanto si sono verificate delle cessioni stradali non registrate; inoltre nessuno dei fabbricati che insistono nell'area sono stati accatastati.
- L'immobile in Cagliari presenta una planimetria catastale non perfettamente conforme allo stato attuale dell'immobile; le difformità riguardano la posizione di alcuni tramezzi.
- L'immobile in Sinnai presenta un vincolo paesaggistico.
- L'immobile in Cagliari è privo di qualsiasi tipo di vincolo.
- I beni possono essere venduti in 2 lotti separati: il Lotto 1 – immobile in Sinnai; il Lotto 2 – appartamento ad uso ufficio in Cagliari
- Il Lotto 1 in Sinnai loc. Bellavista lotto di terreno ad uso industriale censito al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 76, 77, 78, 286, 287, 288, 289, 290, 302 assume un valore pari a **€ 430.000,00** a cui vanno dedotti oneri di demolizione e regolarizzazione pari a € 220.000,00; per un valore residuo di mercato pari a **€ 210.000,00. (euro duecentodiecimila/00).**
- Il Lotto 2 appartamento ad uso ufficio in Cagliari censito al Catasto Urbano Sez. A, Foglio 25, Part. 1018, Sub 9 assume un valore pari a **€ 172.000,00** a cui vanno dedotti oneri di demolizione e regolarizzazione pari a € 2.000,00; per un valore residuo di mercato pari a **€ 170.000,00. (euro centosettantamila/00).**
- Si è determinato che l'immobile in Sinnai è attualmente occupato, oltre che



dalla società esecutata, anche dalla soc. senza alcun contratto d'affitto registrato.

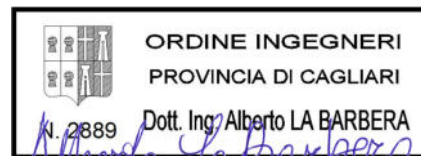
- Si è constatato che l'immobile in Cagliari è attualmente utilizzato dal sig. Massimo Pistoia come propria dimora.
- Per l'immobile in Cagliari Via Favonio 44 piano seminterrato risultano oneri condominiali pregressi pari complessivamente a **€ 13.267,95.**
- Per l'immobile in Cagliari si produce nuovo A.P.E..

--- ○ ---

Avendo il sottoscritto assolto il mandato, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta di 39 facciate, oltre a 25 allegati e 10 appendici, sottoponendo all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, li 02/02/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

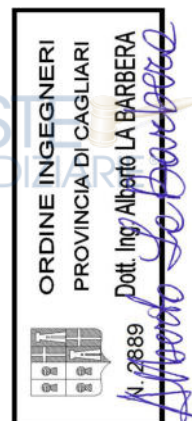


● **Allegati riguardanti gli Immobili di Sinnai, Località Bellavista**

- A1. Copia atto ultraventennale immobile
- A2. Copia Atto di provenienza
- A3. Visura storica catastale NCT Foglio 28 Mappale dal 76 al 78, dal 286 al 290,302;
- A4. Estratto di mappa catastale NTC Sinnai Foglio 28;
- A5. Certificato di destinazione urbanistica;
- A6. Stralcio PUC Sinnai (Zona Dcave);
- A7. Concessione Edilizia 21/12/2000 n.198 fasc. n. 04053/5;
- A8. Progetto approvato allegato alla C.E. n. 198/2000;
- A9. Ispezioni ipotecaria Soc. (dal 01/01/2011 al 13/01/2017); A10. Richiesta copia di eventuale contratto di locazione presentata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

● **Allegati riguardanti gli Immobili di Cagliari, Via Favonio 44.**

- B1. Copia atto ultraventennale immobile;
- B2. Copia Atto di provenienza;
- B3. Visura storica catastale NCEU Foglio 25 Mappale 1018 Sub.9;
- B4. Visura storica catastale NCT Foglio 25 Mappale 207;
- B5. Estratto di mappa catastale NTC Cagliari Foglio 25;
- B6. Elaborato planimetrico palazzina Via Favonio 44;
- B7. Planimetria catastale NCEU Foglio 25 Mappale 1018;
- B8. Stralcio PUC Cagliari (zona Quartiere del Sole);
- B9. Licenza di Costruzione 15/12/1971 prot. n.18320 reg. 498,40;
- B10. Progetto approvato in variante 3.10.1974 n.12550;
- B11. Certificato Agibilità del 20.11.1974, Palazzina Via Favonio 44;
- B12. Concessione in Sanatoria Ufficio, 20.09.1996 prot n. 5201;
- B13. Progetto allegato alla Concessione in Sanatoria 20.09.1996 prot n. 5201;



B14. Regolamento condominiale e millesimi Via Favonio 44;

B15. Regolamento condominiale e millesimi Via Favonio 44;

- **Appendici**

A1. Planimetria di rilievo generale (Sinnai);

A2. Sovrapposizione con individuazione delle aree cedute (Sinnai);

A3. Sovrapposizione con progetto approvato (Sinnai);

A4. Documentazione fotografica in Località Bellavista (Sinnai);

A5. Tavole quotate (Sinnai);.

B1. Planimetria di rilievo (Cagliari);

B2. Documentazione fotografica (Cagliari);

B3. Attestato di prestazione energetica (Cagliari);

C. Verbal di Sopralluogo

D. Attestato di Prestazione Energetica

