

Ing. Corrias Marco - Via S. Restituta n. 49 - 09124 Cagliari  
Tel/fax 0709194718 - marco.corrias@ingpec.eu

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R. ES. N. 397/10**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. STEFANO GRECO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONTRO  
- RES. C/O CANCELLERIA ESECUZIONI IMM.   
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSO DA: BANCO DI CREDITO SARDO SPA - CREDITORE PIGNORANTE

PROCURATORE: AVV. BRANCA RITA VIA PAOLI N.10 CAGLIARI

Firmato digitalmente da

  
**marco corrias**  
CN = corrias marco  
O = Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Cagliari/458800927

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

## 1. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, nell'udienza del 29 settembre 2011, il sottoscritto, Ing. Marco Corrias nato a Oristano il 29/01/1968, con studio in Cagliari Via Santa Restituta n. 49, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5551, e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione Immobiliare R.Es. n. 397/10. In pari data, prestato giuramento secondo la formula di rito, accettava 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 delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti
2. **descriva**, previo necessario accesso all'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati

catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, 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 stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di

costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo **(solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)** all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 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 legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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.

\*\*\*\*\*

La redazione della presente relazione sarà sviluppata secondo i punti seguenti:

1. premessa;
2. elenco degli immobili pignorati;
3. risposta ai quesiti;
  - 3.1. verifica documentazione in atti;
  - 3.2. descrizione dell'immobile;
  - 3.3. conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento;
  - 3.4. aggiornamenti e/o correzioni da apportare al catasto;
  - 3.5. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;
  - 3.6. conformità della costruzione alle autorizzazioni, esistenza di dichiarazione di agibilità;

- 3.7. divisibilità in più lotti;
- 3.8. possesso degli immobili;
- 3.9. presenza di vincoli e oneri;
- 3.10. esistenza di diritti demaniali e usi civici
- 3.11. criteri di stima e valore dell'immobile

#### 4. conclusioni

\*\*\*\*\*

## 2. Elenco degli immobili pignorati

Sulla base della documentazione prodotta in atti, da quanto accertato dal sottoscritto C.T.U. presso i competenti uffici e dal sopralluogo effettuato, l'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

- fabbricato articolato su tre piani collegati tra loro da ascensore e scala, con annessa area scoperta, sito in Comune di Monastir (CA) località Santu Giorgi, Strada Statale S.S. 131 km 17,800, elevato su area distinta in catasto terreni al foglio 22, mappale 359, di mq 1202, immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Monastir al foglio 22 mappale 359, Cat. D/8.

\*\*\*\*\*

## 3. Risposta ai quesiti

### 3.1. verifica documentazione in atti

La documentazione rinvenuta in atti contiene il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, per il periodo antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. , avendo rilevato che la certificazione notarile depositata non copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento atteso che il pignoramento risulta trascritto in data 05.07.2010 mentre la ricostruzione storica dell'immobile di cui alla

certificazione notarile risale fino al 24.10.1990, ha provveduto ad acquisire presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari le note di trascrizione utili ai fini della copertura del ventennio.

Pertanto, sulla base del certificato notarile rinvenuto in atti e delle ulteriori visure effettuate dal sottoscritto C.T.U. (allegate alla presente relazione), risulta quanto di seguito descritto.

#### **Quadro sinottico della provenienza**

- Successione legittima in morte di x, a favore di

, di terreno seminativo in agro di Monastir, distinto in Catasto al F.22 mappale 189.

Trascritta a Cagliari il 20/06/1984 Cas. 14006, Trasc. 11112 ( vedasi allegato alla presente relazione doc.1)

- Rogito Dottoressa Consiglia Anna Grilletti in data 9 novembre 1988 rep. n. 6150/2242: compravendita, a favore di

, contro

nata a

, di quota pari a 8/9 di terreno in

Monastir, località Santu Giorgi, distinto in Catasto Terreni del Comune di Monastir al Foglio 22 mappale 189 di ha. 2.16.40. Il Sig. , essendo già

proprietario della quota pari a 1/9, con l'atto ne diviene proprietario per l'intero.

Trascritta a Cagliari il 15/11/1988 Cas. 25935, Trasc. 17927 ( vedasi allegato alla

presente relazione doc.2)

- Rogito Dott. Carlo de Magistris in data 18/10/1990 Racc. 958/1: compravendita a favore di , contro di area distinta in catasto terreni al foglio 22, mappale 359 (ex 189/g) , di mq 1202.

Trascritta a Cagliari il 24/10/1990 Cas.27265 Art.18836

L'area distinta in catasto terreni al Foglio 22 mappale 359 è originata dal frazionamento (frazionamento del 01/01/1989 n. 3390.1/1989) dell'area distinta in catasto terreni al foglio 22 mappale 189 di ha 2.16.40.

- Rogito Dott. Falchi Miro in data 06/10/1992 Rep. 40268:compravendita a favore di Sardaleasing S.p.A. contro ., di area distinta in catasto terreni al foglio 22, mappale 359, di mq 1202.

Trascritta a Cagliari il 06/10/19902 Cas.22204 Art.15455

- Rogito Dott. Falchi Miro in data 06/10/1992 Rep. 40268: compravendita a favore di ., contro , fabbricato in Monastir, località Santu Giorgi, composto da e 3 vani e servizi al p.1.S, un vano e servizi al p. 1T, 6 vani e servizi al p.1 con annessa area scoperta: F.22 mappale 359 di mq 1202

Trascritta a Cagliari il 14/01/2002 Cas. 1107 Art.884

#### **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

- Rogito Dott. Falchi Miro in data 14/01/2002 Rep. 46330:  
Ipoteca di euro 1.342.000,00 a garanzia del mutuo di euro 671.000,00 estinguibile in 10 anni a favore di Intesaci - S.p.A. contro S.n.C., in Monastir: Foglio 22 Mappale 359 mq 1202 (Den. N. 12/B1 del 1994).  
Iscritta a Cagliari il 14/01/2002 Cas.1573 Art.165

- Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 05/06/2010 Rep. 1860/2010

Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 147.589,39 a favore di Banca di Credito Sardo S.p.A. contro ., in

Liquidazione

Fabbricato in Monastir, Strada statale 131 km 17,800, F.22 Mappale 359, mq 1202

Trascritto a Cagliari il 05/07/2010 Cas.23117 Art.14622

### **3.2. Descrizione dell'immobile**

A seguito dell'accesso effettuato (verbale di sopralluogo allegato doc.3) e sulla base dei riscontri presso gli uffici U.T.E. di Monastir, ho rilevato quanto segue.

Trattasi di fabbricato ad uso commerciale, con annessa area scoperta, elevato su area di mq 1200 circa, ubicato nella zona industriale del Comune di Monastir, S.S. 131 km 17,800, ben visibile dalla stessa strada statale S.S. 131.

Il fabbricato risulta articolato su tre livelli: piano seminterrato, piano terra (rialzato) e piano primo (ammezzato), collegati tra loro da vano scala e montacarichi, comprendente inoltre una struttura metallica di tipo smontabile, funzionale all'attività di deposito, collegata al piano rialzato e al piano ammezzato da scala metallica e a tutti i piani tramite montacarichi.

Le piante dei tre livelli come riscontrate nel sopralluogo effettuato sono riportate in allegato alla presente relazione (doc. 4, doc.5)

Nel dettaglio i tre livelli sono così costituiti:

- piano seminterrato comprendente tre vani tutti adibiti a deposito, rispettivamente di superficie calpestabile mq 316,88 circa, mq 104,05 circa, mq 21,35 circa, per una superficie lorda complessiva del piano di mq 480,58 circa. L'altezza dei locali è 3,00 m circa.
- piano terra adibito a locale commerciale comprendente un vano di superficie

calpestabile mq 432,84 (all'interno del quale è stato delimitato con infissi vetrati un ambiente ufficio di mq 13,73 circa), un servizio igienico con antibagno, di superficie calpestabile mq 6,30 circa e il vano scala, per una superficie lorda complessiva del piano di mq 480,58 circa. L'altezza massima dell'ambiente adibito a locale commerciale è di circa 7,5 metri, ad esclusione della zona sottostante la zona uffici di altezza pari a m 3,50 circa, il vano adibito ad ufficio, di altezza m 2,70 circa, e il servizio igienico di altezza pari a m 2,40.

- piano primo comprendente cinque vani più servizi, nel dettaglio : archivio di superficie calpestabile mq 12,00 circa, ufficio di superficie calpestabile mq 28,90circa, ufficio di superficie calpestabile mq 21,59 mq circa, ufficio di superficie calpestabile mq 18,25 circa, disimpegno di superficie calpestabile mq 30,87 circa, due servizi con antibagno, di superficie calpestabile rispettivamente mq 3,95 circa, e mq 3,55 circa, per una superficie lorda di piano di mq 132.55 circa. L'altezza dei locali è di m 2,70 circa.

La struttura metallica comprende più scaffalature a ripiani, con un piano di calpestio intermedio e un piano superiore soppalcati. Sia le passerelle che costituiscono il piano di calpestio intermedio, che il piano superiore, sono realizzati in doghe metalliche forate (ad aria passante), e sono accessibili tramite scala metallica (anch'essa facente parte della struttura), tramite rampa, e tramite montacarichi.

Tale struttura metallica, sebbene smontabile, costituisce una parte dell'immobile funzionalmente integrata con esso, in quanto due sbarchi del montacarichi sono esclusivi per l'accesso al piano intermedio e al piano superiore della scaffalatura-soppalco, e un'apertura ricavata nella zona uffici al piano primo consente l'accesso diretto al soppalco. L' area scoperta antistante il fabbricato è completamente recintata, comprende l'area destinata ai parcheggi e l'area di manovra, la rampa di accesso al piano seminterrato,

rampe e gradinate di accesso al locale commerciale, il gruppo pompa del sistema antincendio, aiuole. Entro il perimetro della stessa area, interrati, la vasca di accumulo idrico per il sistema antincendio, e l'impianto di depurazione fognario.

La pavimentazione è in cemento.

Alla data del sopralluogo nello stesso piazzale risultava allestito un palco metallico, di tipo smontabile, per l'esposizione di merce in vendita.

La struttura del fabbricato è in calcestruzzo armato, con tamponatura in blocchi di cemento rifinita con intonaco al civile e tinteggiatura, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

Le zone adibite a deposito, al piano seminterrato, hanno un pavimento di tipo industriale, mentre le zone adibite ad uffici e servizi hanno un pavimento in gres smaltato.

Sia gli infissi interni che gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato.

L'impianto elettrico, che appare in buono stato di manutenzione, comprende una parte realizzata all'interno della scaffalatura metallica soppalcata. Lo stesso impianto elettrico può essere alimentato tramite gruppo elettrogeno, installato nel piazzale esterno.

C'è un impianto citofonico.

Il cancello per l'accesso al piazzale è ad azionamento elettrico.

E' presente un impianto idrico antincendio costituito da idranti a cassetta UNI 45 per la copertura dell'edificio, e da impianto del tipo sprinkler per la protezione di due locali destinati a deposito.

Le porte dei locali deposito e del montacarichi sono porte antincendio REI.

Negli uffici c'è un impianto di climatizzazione a pompa di calore di tipo split.

Le acque nere sono trattate con impianto di depurazione.

L'impianto idrico non è attualmente alimentato da acquedotto, ma viene alimentato attingendo acqua da un pozzo che si trova in proprietà limitrofa ( il collegamento al pozzo,

in base alle informazioni fornite dal proprietario dell'immobile pignorato, parrebbe realizzato previo accordo verbale col proprietario del pozzo stesso) o riempiendo la vasca di accumulo idrico tramite autobotte.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'immobile, esso è buono per le parti esterne, mentre appare in cattivo stato di manutenzione per le parti interne, in quanto occorre rilevare che:

- sono presenti estese fessurazioni nella zona uffici, come visibile nella documentazione fotografica allegata.
- gli intonaci sono in parte deteriorati, specie nelle zone deposito al piano seminterrato (infiltrazioni di umidità per risalita) e in alcuni punti delle pareti e dell'intradosso del solaio di copertura ( infiltrazioni di umidità presumibilmente per difetto o deterioramento dell'impermeabilizzazione) come visibile nella documentazione fotografica allegata.

Il lotto su cui è edificato il fabbricato confina sul lato nord con lotto distinto al catasto terreni al foglio 22 mappale 2200, sul quale risulta edificato un fabbricato, in aderenza al fabbricato in esame e adibito a falegnameria, di proprietà e aventi causa, confina sul lato est con lotto inedito distinto in catasto terreni al foglio 22 mappale 531, di proprietà e aventi causa, confina sul lato sud con lotto inedito distinto in catasto terreni al foglio 22 mappale 366, di proprietà e aventi causa, confina sul lato sud con strada di accesso ai lotti (area distinta in catasto terreni al foglio 22 mappale 360, di proprietà ) (allegato doc. 6 estratto di mappa)

### **3.3. Conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento**

I dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile e ne consentono la sua univoca

identificazione (allegato doc. 7 visura catasto terreni - allegato doc. 8 visura catasto fabbricati) .

#### **3.4. Aggiornamenti e/o correzioni da apportare al catasto**

La planimetria catastale dovrà essere aggiornata in quanto nella zona uffici due ambienti sono stati accorpati in uno, e al piano terra è stato creato un nuovo ambiente (ufficio).

Si allega la planimetria catastale attuale (allegato doc. 9)

#### **3.5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico**

L'utilizzazione attualmente prevista dallo strumento urbanistico è quella per la sottozona DCIA.

La sottozona DCIA è riservata alle attività legate al commercio e similari, all'industria e similari, all'artigianato e similari, nella quale gli interventi si devono attuare a seguito di predisposizione di Piano di Lottizzazione o di Piano Particolareggiato. In caso di attività esclusivamente industriale, gli interventi si potranno attuare anche attraverso PIP.

#### **3.6. Conformità della costruzione alle autorizzazioni, esistenza di dichiarazione di agibilità**

L'immobile è stato edificato in forza della concessione di costruzione n. 1454 del 18/03/1991 prot. 1518 per costruzione di un opificio commerciale nella lottizzazione , e concessione di costruzione nr. 1697 del 05/07/1993 Prot. 2794 per variante in corso d'opera di un edificio per uso commerciale nella lottizzazione (documenti doc.10 e doc.11 allegati alla presente relazione).

La situazione rilevata dal sottoscritto CTU all'atto dell'accesso, confrontata con la documentazione progettuale relativa all' ultima concessione rilasciata, ha portato a rilevare le seguenti difformità rispetto all'ultimo progetto approvato.

- Non era prevista la realizzazione di un soppalco;
- Nella pianta del piano terra come approvato non compare l'ufficio;
- Nel piano primo destinato ad uffici due vani previsti in progetto risultano accorpati in un unico vano perché non è presente il tramezzo di divisione, inoltre è stata realizzata un'apertura per l'accesso al soppalco metallico.
- Nel piano primo destinato ad uffici, risultano delle differenze tra i rilievi effettuati e le misure degli ambienti previste in progetto.

Per quanto riguarda tali difformità rispetto al progetto approvato, si può affermare quanto segue:

- La realizzazione del soppalco non risulta conforme a quanto previsto in progetto e a quanto prescritto delle norme del programma di fabbricazione allegate alla convenzione del Notaio Carmen Capellini del 15/12/1989 rep. 59922, raccolta 3573, tra il Comune di Monastir e il Sig. per l'edificazione della lottizzazione all'interno della quale è compreso il progetto di costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto il soppalco dovrà essere rimosso.
- La realizzazione di un locale ufficio al piano terra, le differenti misure, distribuzioni dei locali e aperture al piano primo, non risultano conformi al progetto approvato, tuttavia tali opere possono essere sanate in accertamento di conformità, la cui spesa può quantificarsi in euro 4.300,00, comprensiva di spese tecniche e sanzioni amministrative.

Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, essa non risulta essere stata rilasciata dal Comune, pur essendo stata inoltrata dal proprietario la domanda per il rilascio del certificato di agibilità in data 30 dicembre 1997, protocollo n. 9143 (richiesta allegata alla presente relazione Doc. 12).

### **3.7. Dati catastali attuali**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, si rileva che l'immobile pignorato, sito nel Comune di Monastir, sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Monastir al foglio 22 mappale 359, sito nel Comune di Monastir, nella strada statale 131 al Km 17/800, è un fabbricato articolato su tre livelli (piano scantinato, piano terra e primo piano) distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Monastir al Foglio 22 mappale 359, categoria D/8, rendita Euro 7.454,00 (Doc. 8 allegato).

### **3.8. Divisibilità in più lotti**

Non è possibile vendere il bene pignorato in in uno o più lotti, in quanto l'immobile, così com'è strutturato, non consente una razionale divisione senza pregiudicarne la funzionalità.

### **3.9. Presenza di vincoli e oneri**

L'edificazione del fabbricato oggetto di pignoramento, è inserita all'interno di un piano di lottizzazione per il quale era stata stipulata una convenzione per la realizzazione di opere di carattere pubblico, tra il Comune di Monastir e il Sig. , proprietario delle aree oggetto d'intervento, con atto a rogito della Dr.ssa Carmen Capellini, notaio in Quartu S.Elena, in data 15 dicembre 1989, repertorio n. 59922/3573 (si allega un estratto del documento- doc. 13); tale atto prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro un termine non superiore a dieci anni dalla data di stipulazione della convenzione.

Risulta che tali opere di urbanizzazione non sono state completate.

### **3.10. Esistenza di diritti demaniali e usi civici**

Per quanto possibile verificare in sede di sopralluogo e sulla base delle documentazioni in atti e acquisite, non sono presenti diritti demaniali o usi civici

### **3.11. Criteri di stima e valore dell'immobile**

Per determinare il valore venale di mercato dell'immobile, ovvero stabilire quale prezzo

assumerebbe tale bene se fosse posto in vendita, il sottoscritto C.T.U. ha adottato il metodo di stima comparativo diretto a valore di mercato.

La stima del più probabile valore di mercato di un bene avviene per comparazione con beni simili, compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi al periodo cui riferire la valutazione; viene perciò effettuata una raccolta ed analisi di dati utilizzando come parametro di confronto il prezzo per metro quadro di superficie commerciale. Tale confronto con immobili simili di valore noto tiene conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile, quali la sua ubicazione, la vetustà, le caratteristiche tecniche e di finitura, lo stato di manutenzione, le condizioni di mercato.

Tale rilevazione è stata effettuata sulla base di banche dati ( Camera di Commercio, Agenzia di territorio ), e di indagini presso tecnici operanti nel settore immobiliare della zona specifica dell'immobile.

La superficie commerciale dell'immobile è ottenuta sommando la superficie principale (piano terra e piano primo) e le superfici accessorie (piano seminterrato, area esterna di pertinenza esclusiva), omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguglio (caratteristici delle strutture commerciali), le superfici accessorie a quella principale.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia è la seguente:

- Superficie principale (superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali):
  - Piano primo: mq 480,58 circa ;
  - Piano secondo: mq 132,55 circa ;
  - Totale superficie principale = mq 480,58 + mq 132,55 = mq 613,13 circa.
- Superfici accessorie (superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali):

- Deposito piano seminterrato: si adotta il coefficiente di ragguglio 0,50, pertanto la superficie accessoria risulta pari a mq (0,50 x 480,58 circa) = mq 240,29 circa ;
- Area scoperta: essendo questa area in parte destinata a parcheggio, in parte a manovra e movimentazione, in parte utilizzabile per esposizione, si ritiene opportuno utilizzare un coefficiente di ragguglio pari a 0,15 mq , pertanto la superficie accessoria risulta pari a mq (0,15 x (1202 - 480,58 circa )) = mq 108,21 circa ;
- Totale superfici accessorie = mq 240,29 + mq 108,21 = mq 348,50 circa .

Superficie commerciale dell'immobile = mq 613,13 + mq 348,50 = mq 961,63 circa.

-----  
Premesso che

- l'immobile è ben visibile dalla S.S. 131, un importante arteria di comunicazione;
- che ha una buona dotazione impiantistica comprendente impianto idrico antincendio e gruppo elettrogeno;
- che è necessario rimuovere il soppalco metallico;
- che parte dell'immobile è in cattivo stato di manutenzione.

Per quanto sopra detto si può ritenere un prezzo equo di mercato valutato nella misura di 750,00 Euro al mq di superficie commerciale.

Sulla base delle valutazioni sopra espresse, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, di proprietà del debitore esecutato: immobile in Comune di Monastir , località Santu Giorgi, Strada Statale 131 km 17,800, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Monastir al Foglio 22 mappale 359, il sottoscritto CTU reputa opportuno stabilire un valore unitario pari a Euro/mq 750,00 per cui, tenendo conto che la

17

Ing. Corrias Marco - Via S. Restituta n. 49 - 09124 Cagliari

Tel/fax 0709194718 - marco.corrias@ingpec.eu

superficie commerciale complessiva è di circa mq 961,63, il valore commerciale attuale è:

Euro/mq. 750,00 x mq 961,63 = Euro 721.222,50.

Tenendo conto delle spese tecniche e sanzioni relative all' accertamento di conformità, stimate in euro 4.300,00, il valore dell'immobile, decurtato di tali spese è pari a:

Euro 721.222,50 - Euro 4.300,00 = **Euro 716.922,50**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(Euro settecentosedicimilanovecentoventidue/50)

\*\*\*\*\*

#### 4. Conclusioni

Il sottoscritto CTU ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti.

Cagliari, 18 giugno 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Marco Corrias

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it