

CTU

Dott. Ing. Caterina Cocco

Via xxxxxxxx, xxx - xxxxx xxxxxxxxxxx (xx)

Cell. xxxxxxxxxx

CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxx – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI R. E. n. 235/2017
GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI – DOTT. SSA FLAMINIA IELO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Indice:

1. Premessa	pag. 3
2. Definizione dell'incarico	pag. 3
3. Descrizione delle operazioni peritali	pag. 6
4. Risposta ai quesiti peritali	pag. 7
4.1.	pag. 7
4.2.	pag. 7
4.3.	pag. 8
4.4.	pag. 11
4.5.	pag. 11
4.6.	pag. 12
4.7.	pag. 14
4.8.	pag. 14
4.9.	pag. 15
4.10.	pag. 15
4.11.	pag. 15
4.12.	pag. 15
4.13.	pag. 16
4.14.	pag. 17
4.15.	pag. 17
5. Conclusioni	pag. 17
Distinta pagine e allegati	pag. 19
Allegato A – Documentazione fotografica	pag. 20
Allegato B – Documentazione catastale	pag. 40
Allegato B – Documentazione ipotecaria	pag. 51
Allegato C – Documentazione del Comune di Sestu	pag. 61
Allegato D – Verbale di inizio lavori	pag. 160



1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Caterina Cocco, nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, residente a xxxxxxxxx con studio professionale a xxxxxxxxx in via xxxxxxxx n. xxx, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 6314, nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Flaminia Ielo, in data 28/07/2020, ed in data 30/07/2020 prestava giuramento secondo la formula di rito e accettava l'incarico di procedere alla consulenza tecnica di cui all'Esecuzione Immobiliare in epigrafe. La data di inizio delle operazioni peritali è stata il giorno 20/11/2020 alle ore 15:00 presso i luoghi di cui al ricorso.

2. DEFINIZIONE DELL'INCARICO

“Dispone consulenza tecnica sui seguenti quesiti:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) 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;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) 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;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale ordinario di Cagliari - SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE - C.T.U. – N. 235/2017 R.E.

documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) 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;

5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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 semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale ordinario di Cagliari - SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE - C.T.U. – N. 235/2017 R.E.

sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi 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 il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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;



- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

3. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

In data 20/11/2020 alle ore 15:00 si è dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi di cui al ricorso, sito in Sestu, strada provinciale Elmas-Sestu snc, km 2400. In tale occasione la sottoscritta C.T.U. procedeva al formale inizio della procedura peritale e veniva verificata l'impossibilità di poter accedere al primo piano dell'immobile oggetto dei quesiti in quanto la proprietaria, al momento, non possedeva le chiavi di accesso in quanto le porte erano state chiuse con dei ferri per prevenire ulteriori furti oltre a quelli subiti dopo la chiusura dell'attività, pertanto è stato possibile visionare il cortile e il piano terra. Veniva concordato un secondo sopralluogo per l'accesso al primo piano.

In data 09/12/2020 alle 15:00 si è dato inizio al secondo sopralluogo consentendomi l'accesso al primo piano.

In entrambe le occasioni venivano informate le parti presenti sull'oggetto e sulle motivazioni della consulenza tecnica relativa all'Esecuzione Immobiliare, e veniva inoltre data lettura dei quesiti peritali. La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a visionare l'immobile, a verificarne lo stato e



l'eventuale presenza di corpi di fabbrica abusivi al fine di rispondere in maniera compiuta ai quesiti peritali. Ha inoltre verificato le condizioni dell'unità immobiliare di proprietà della parte e le sue caratteristiche peculiari.

Contestualmente veniva raccolta documentazione fotografica e grafica dei luoghi. Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda all'Allegato A – Documentazione fotografica, l'Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria e Allegato C – Documentazione del Comune di Sestu.

Contestualmente si provvedeva ad effettuare, mediante apposito accesso agli atti, le opportune ricerche relative alla situazione urbanistica e amministrativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestu attraverso la richiesta di visione e copia stralcio dei diversi progetti approvati, e catastale dell'unità immobiliare presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Cagliari.

4. RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

4.1. *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.*

In data 06/11/2020 ho provveduto ad inviare, con raccomandata a/r, l'informativa per il debitore che è stata accettata e ritirata dallo stesso.

4.2. *a) 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;*

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) 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;



- d) acquisisca l'atto di provenienza ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'executato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'executato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'executato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

I documenti presenti all'interno del fascicolo depositato hanno fornito gli elementi utili per le ricerche relative all'immobile, soprattutto grazie anche ad una sovrapposizione delle carte, tuttavia i documenti assenti, come visure catastali e mappe sono state reperite presso l'Agenzia del territorio della provincia di Cagliari.

Le indagini effettuate hanno prodotto una serie di documenti che vengono completamente riportati all'interno dell'Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria e Allegato C – Documentazione del comune di Sestu.

4.3. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

Per quanto sopra richiesto risulta di seguito indicato l'immobile:

fabbricato ad uso commerciale sito a Sestu, strada provinciale Elmas-Sestu, ora n. 8, km 2400, censito al N.C.E.U. Fg 39, particella 1817, ex particella 427, sub 3, strada provinciale n. 8, piano T/1, categoria D/8; Fg 39, particella 1817, ex particella 427, sub 4, strada provinciale n. 8, piano T, categoria D/8; intestataria dell'immobile è la xxx, C.F. xxxxxxxxxxxx (proprietà con quota di 1/1).



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale ordinario di Cagliari - SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE - C.T.U. – N. 235/2017 R.E.

L'area su cui sorge il fabbricato è proprio in prossimità dell'abitato cittadino, ricco di attività produttive di vario genere. Risulta ben collegato al centro della città di Sestu da linee di trasporto pubblico urbano e la viabilità è scorrevole e chiara.

Superficie catastale piano terra, seminterrato: non presente nella visura catastale

Superficie catastale piano primo: non presente nella visura catastale

Superficie coperta di progetto: 882,84 mq

Superficie del lotto: 4595,00 mq

Dal punto di vista urbanistico, presso il P.U.C. di Sestu, il fabbricato che si trova sulla strada provinciale n. 8, è inserito nella zona "D1": industriale, artigianale, commerciale e di deposito.

Il fabbricato è adibito a capannone commerciale ma è attualmente chiuso e inutilizzato.

Il terreno su cui sorge si affaccia sulla strada provinciale n. 8 ed è accessibile da un cancello in ferro.

Il capannone è interamente circondato dal terreno di pertinenza e si articola su due livelli ed un locale tecnico al piano interrato, è completamente recintato e, più precisamente, lungo il lato di accesso da una recinzione in ferro sorretta da un muretto, lungo il lato sinistro da una recinzione in cemento alta circa tre metri così come sul lato posteriore e da una recinzione in rete metallica a maglia romboidale lungo il lato destro.

L'immobile è in disuso per cessata attività, confina a nord-ovest con la strada provinciale n. 8 da cui si accede al lotto tramite un cancello in ferro, a nord-est con un'altra attività commerciale, a sud-est con campi coltivati e a sud-ovest con un'altra proprietà.

Il piano terra del fabbricato ha diversi accessi: uno dal fronte che consente l'accesso diretto alla zona uffici archivio, due sul lato nord-est, tre sul lato nord-ovest di cui uno di grandi dimensioni, uno sul lato sud-est di notevoli dimensioni per consentire l'accesso a mezzi di grandi dimensioni per lo scarico della merce.

Al primo piano si accede tramite una scala esterna sul fronte che consente di accedere direttamente alla zona uffici-archivio, due scale antincendio sul lato nord-est e sul lato nord ovest è presente un corpo ascensore con scala di pertinenza completamente isolato rispetto al piano terra dei locali.

Il capannone, articolato su due piani si suddivide in più ambienti e nello specifico:

- piano terra: due ambienti principali, uno destinato alla distribuzione e uno destinato a magazzino sulla quale si affacciano altri ambienti.



Al locale distribuzione si accede anche da due ingressi, in ferro del tipo scorrevole, che consentono l'ingresso anche di mezzi di grandi dimensioni. A questo si affacciano un locale destinato a uffici, i bagni e un locale adibito a deposito.

Il locale destinato a magazzino è separato da quello della distribuzione da una porta in alluminio del tipo antipanico, così come antipanico sono le porte per accesso pedonale dal cortile dislocate in vari punti del fabbricato. È inoltre presente un montacarichi.

Dal magazzino è possibile accedere a degli ambienti dedicati ad ufficio, archivio e bagno ed al quale si può entrare anche direttamente dal vano scala sul cortile.

Le finiture degli ambienti sono medie ed essenziali e diverse a seconda dell'utilizzo e gli infissi sono in gran parte del fabbricato in alluminio a vasistas nella parte alta delle pareti.

Il locale distribuzione ha una pavimentazione in lastre di cemento, le pareti sono intonacate e pitturate; il corpo con gli uffici è sopraelevato rispetto al resto degli ambienti, come corpo aggiunto, ed ha una pavimentazione in linoleum, pareti realizzate in parte da muratura intonacata e pitturata e in parte da pannelli in alluminio con infisso;

il deposito e i bagni hanno pavimento in piastrelle di qualità media e le pareti intonacate e pitturate ed in più i bagni hanno un rivestimento a parete alto circa 1.80 m con piastrelle di qualità media;

il magazzino ha una pavimentazione in lastre di cemento, le pareti sono intonacate e pitturate;

i locali che si affacciano al magazzino sono dedicati ad uffici e archivio e hanno pavimento in gres porcellanato, pareti intonacate e pitturate e gli infissi esterni sono in alluminio con oscuranti a tapparella;

- piano primo: l'ambiente è diviso in due da una scaffalatura metallica posta di traverso adibendo in questo modo una parte a magazzino e una parte ad esposizione. Dalla zona adibita ad esposizione è possibile accedere ad una dedicata ad uffici, servizi igienici e archivio, alla quale è possibile entrare anche dalla scala esterna situata sul lato frontale.

Anche nel primo piano le finiture degli ambienti sono medie ed essenziali e diverse a seconda dell'utilizzo e gli infissi sono in gran parte del fabbricato in alluminio a vasistas nella parte alta delle pareti.

L'area dedicata a magazzino ha una pavimentazione in lastre di cemento, le pareti sono intonacate e pitturate;

la parte dedicata ad esposizione ha un pavimento di gomma antiscivolo a bolli, soffitto con controsoffitto, pareti sempre intonacate e pitturate;

il corpo degli ambienti situato lungo la parte anteriore del fabbricato che comprende uffici, sale di vario utilizzo e archivio, sono controsoffittati e i pavimenti di alcune sale sono in gres porcellanato



mentre di altre sono in parquet, in oltre si accede a questi ambienti da una porta vetrata con vetro antisfondamento e la parete ha una coibentazione antincendio. Il bagno e l'antibagno hanno pavimento e rivestimento alle pareti in gres. Tutti gli ambienti sono intonacati e pitturati e con infissi in alluminio con oscuranti a tapparella.

- piano scantinato: è presente un locale tecnico accessibile dal vano scala posto sul fronte principale.

Nel complesso il fabbricato, pur presentandosi con finiture essenziali, con la presenza di diversi punti di umidità, soprattutto in un punto all'interno di un locale ufficio al primo piano in cui probabilmente la guaina protettiva del solaio si è usurata oppure presenta un difetto di posa in opera e pertanto si nota la presenza di infiltrazione dell'acqua piovana; è presente qualche crepa in alcuni punti della muratura ma non sono lesioni gravi.

Altro punto da porre in evidenza è l'usura della scala esterna sul lato anteriore, che presenta alcuni gradini con il marmo assente o spezzato e il pianerottolo del primo piano è privo di copriferro.

All'interno del fabbricato, sia al piano terra che al piano primo è ancora presente parte dell'attrezzatura e dei macchinari utilizzati durante l'attività lavorativa che non sono stati valutati e quindi presi in considerazione durante l'analisi per la redazione della perizia estimativa, in oltre alcune lampade risultano smontate e poggiate sul pavimento del primo piano.

Per via dei forti subiti alcuni locali sono in disordine e parzialmente vandalizzati.

Il lotto esterno è completamente asfaltato e pianeggiante. Presenta delle piante cresciute spontanee in vari punti del terreno e degli alberi, di cui alcuni all'interno del recinto, lungo il lato destro. Anche all'esterno sono presenti materiali abbandonati attribuibili alla precedente attività.

4.4. *Accerti la conformista tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevamento 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.*

I dati riportati nei documenti del pignoramento consentono l'individuazione del bene pignorato, soprattutto confrontando le carte catastali con quelle stradali.



- 4.5. *Proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; 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 semplici difformità.*

La planimetria catastale attuale del piano primo dell'immobile risulta essere stata depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 17/12/1991, e in data 21/07/2011 la planimetria del piano terra, come risulta anche dalla visura catastale per esatta rappresentazione grafica.

La disposizione planimetrica risulta rispondente alla situazione riscontrata durante il sopralluogo.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato A: Documentazione fotografica

Allegato B: Documentazione catastale e ipotecaria.

Allegato C – Documentazione del Comune di Sestu.

- 4.6. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della*



Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

L'utilizzazione prevista del bene oggetto di causa risulta essere di tipo industriale, artigianale, commerciale e di deposito, ricade nella zona D1 del P.U.C. di Sestu.

Il fabbricato si trova al centro di un lotto di proprietà e si sviluppa su due livelli.

È stato costruito con concessione edilizia per la costruzione di un edificio industriale-commerciale del 11/10/1974 n. 282 e concessione di variante edilizia per variante interna di un edificio industriale-commerciale del 28/05/1977 n. 142.

Collaudo del 20/12/1976 n. 272/86.

Autorizzazione di abitabilità del 10/06/1977.

Concessione di variante edilizia del 16/03/1979 n. 26 per ampliamento dello stabilimento da adibire ad uso industriale.

Concessione di variante per ampliamento dello stabilimento da adibire ad uso industriale del 04/11/1981 n. 293.

Concessione edilizia di ampliamento di uno stabilimento industriale del 07/12/1981 n. 26.

Collaudo delle opere del 23/05/1990.

Concessione di variante con parziale cambio d'uso dello stabilimento ex maglificio sportivo del 26/07/1991 n. 225.

Fine lavori certificati il 20/09/1994.

Autorizzazione per ripristino della pavimentazione del piazzale interno e per la realizzazione di un'apertura temporanea nel prospetto posteriore del 08/11/04 n. 199.

In seguito al sopralluogo e quindi al confronto con lo stato attuale, il progetto depositato e la planimetria catastale, la scrivente ha potuto verificare che la situazione dell'immobile in esame è corrispondente.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria.

Allegato C – Documentazione del Comune di Sestu.

Allegato D – Verbale di inizio lavori



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

La scrivente sulla base della tipologia dell'immobile in argomento, costituito da un unico fabbricato commerciale di notevoli dimensioni, articolato su due piani e con caratteristiche tali da poter essere indipendenti l'uno rispetto all'altro, ritiene che possano essere costituiti due lotti e venduti separatamente.

4.8. 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.

Il pignoramento ha avuto per oggetto i diritti di piena proprietà pari alla intera quota del fabbricato. Il bene sarà venduto in due lotti in quanto sono ben distinti catastalmente e la disposizione interna è già stata studiata e realizzata in modo che possa ospitare due attività distinte e indipendenti con l'unica condivisione delle aree scoperte di parcheggio e di manovra.

Lotto 1:

Diritto di 1/1 piena proprietà a favore di xxx con sede in xxxxx, P.IVA: xxxxxxxxxxxxxx

Fg. 39, particella 1817, sub 4, strada provinciale n. 8, piano T, categoria D/8;

Lotto 2:

Diritto di 1/1 piena proprietà a favore di xxx con sede in xxxxx, P.IVA: xxxxxxxxxxxxxx



Fg 39, particella 1817, sub 3, strada provinciale n. 8, piano T/1, categoria D/8.

4.9. *Accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti).*

Il bene oggetto di causa risulta libero e inoccupato.

4.10. *Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Il bene oggetto di causa risulta libero e inoccupato.

4.11. *Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.*

Sui beni pignorati non sussistono vincoli di alcun genere.

4.12. *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*



Il diritto sui beni del debitore deriva da proprietà, come in riferimento alle visure catastali e alle trascrizioni.

4.13. Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite.

Il valore dell'immobile sarà calcolato e distinto per lotto di vendita.

Lotto 1:

Superficie commerciale piano terra desunta dai dati di progetto e catastali: 855.52 mq

Alla quale si aggiunge anche la superficie del locale tecnico considerato al 15% come pertinenza vano accessorio: 15% di 11.28 mq = 1.69 mq

Superficie commerciale Lotto 1 = 855.52 mq + 1.69 mq = 857.21 mq

considerando le quotazioni immobiliari della zona, le quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, l'ubicazione, le infrastrutture presenti, la viabilità, l'anno di costruzione e lo stato in cui versa il locale si impone un importo pari a 680,00 €/mq.

Da tutto quanto desunto, si stabilisce un valore complessivo pari a:

$$857.21 \text{ mq} \times 680,00 \text{ €/mq} = 582.902,80 \text{ €}$$

arrotondato a **582.900,00 €**

Lotto 2:

Superficie commerciale piano primo desunta dai dati di progetto e catastali: 883.60 mq

Alla quale si aggiunge anche la superficie del vano scala al piano terra: 28.08 mq

Superficie commerciale Lotto 2 = 883.60 mq + 28.08 mq = 911.68 mq



Il foglio riassuntivo è un file a parte.

5. CONCLUSIONI

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, la sottoscritta Dott. Ing. Caterina Cocco rassegna la presente relazione corredata degli allegati, rimane in ogni modo a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che saranno eventualmente ritenuti necessari.

Selargius, 25 Gennaio 2021

il C.T.U.

Dott. Ing. Caterina Cocco



DISTINTA PAGINE E ALLEGATI

Questa relazione è costituita da 19 pagine in formato A4, compresa la presente.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE

1. Allegato A – Documentazione fotografica
2. Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria
3. Allegato C – Documentazione del Comune di Elmas
4. Allegato D – Verbale di inizio lavori

Selargius, 25 Gennaio 2021

il C.T.U.

Dott. Ing. Caterina Cocco

