

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. STEFANO GRECO

procedimento di esecuzione immobiliare N.R.G.E.I. 191/2014

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio per il procedimento di esecuzione immobiliare

CREDITORE PROCEDENTE

“BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA”
(con l'Avv. Maxia Ferraris Antonio)

DEBITORE

(Domicilio presso la cancelleria)

Il CTU

Ing. Simone Simoncini

INDICE

Indice e elenco allegati	Pag.	2
1 Premessa	Pag.	3
2 Risposte ai quesiti	Pag.	3
<i>Quesito 1)</i>	Pag.	3
<i>Quesito 2)</i>	Pag.	6
<i>Quesito 3)</i>	Pag.	9
<i>Quesito 4)</i>	Pag.	10
<i>Quesito 5)</i>	Pag.	10
<i>Quesito 6)</i>	Pag.	12
<i>Quesito 7)</i>	Pag.	13
<i>Quesito 8)</i>	Pag.	13
<i>Quesito 9)</i>	Pag.	13
<i>Quesito 10)</i>	Pag.	13
<i>Quesito 11)</i>	Pag.	14
<i>Quesito 12)</i>	Pag.	14
<i>Quesito 13)</i>	Pag.	16
<i>Quesito 14)</i>	Pag.	16

ALLEGATI

Allegato 1	Pianta primo terra
Allegato 2	Pianta piano primo soppalco
Allegato 3	Visura storica per immobile al 30/03/2017
Allegato 4	Planimetria catastale al 02/02/2017 ed elaborati planimetrici
Allegato 5	Ispezioni ipotecarie al 28/03/2017
Allegato 6	Atto di compravendita del 17/11/1986 - Notaio Roberto Vacca
Allegato 7	Atto di compravendita del 05/08/2003 - Notaio Enrico Dolia
Allegato 8	Concessione in Sanatoria n°1749 del 18/11/2002 con documentazione fotografica ed elaborati grafici
Allegato 9	Autorizzazione Edilizia n°641/2003A del 26/05/2003
Allegato 10	Autorizzazione Edilizia n°1012/2004A del 07/09/2004
Allegato 11	Autorizzazione Edilizia n°07/2005A del 12/01/2005 ed elaborati grafici
Allegato 12	Verbale di sopralluogo del 12/04/2016
Allegato 13	Documentazione fotografica

1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Simone Simoncini, con studio professionale in Cagliari, via San Tommaso d'Aquino 18A, in data 02 luglio 2015 è stato nominato consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Greco nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. 191/2014, promosso dal creditore Banca Nazionale del Lavoro Spa nei confronti della debitrice [redacted]

In data 16 luglio 2015 ha prestato il giuramento di rito.

Il C.T.U. ha effettuato accessi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cagliari e presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari, per ottenere la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

In data 12 aprile 2016 alle ore 11:00 ha svolto il sopralluogo (verbale allegato 12) presso l'immobile sito in Comune di Cagliari (CA), via Simeto 11, alla presenza anche dei signori:

[redacted] socio amministratore dell [redacted]

2) RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 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 ultravennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti”

Il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione agli atti, riscontrando la presenza dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato estratti in data 15/05/2014, attestanti la storia catastale ventennale dell'immobile.

Il C.T.U., come da indicazioni del Giudice, ha provveduto a verificare la correttezza di tali informazioni mediante ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cagliari (allegato 5).

Sulla base dei documenti in atti e dei riscontri eseguiti, predispone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Unità immobiliare sita in Cagliari (CA), via Simeto n.11, attualmente distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1885, sub 6, cat. D/8 rendita catastale € 6.350,00 (le variazioni catastali subite dall'immobile sono riportate nelle risposte ai quesiti 2 e 3)	
Titolo:	Atto di compravendita
Notaio	Dott. Roberto Vacca
A favore di:	Futura S.r.l.
Contro:	CIER Commercio Industrie Edili Riunite di Franco Trois e C. S.a.s.
Data:	17/11/1986 - Rep. 75530 - Racc. 18346
Trascrizione:	Cagliari - 05/12/1986 - R.G. 23611 - R.P. 17307
Titolo:	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
A favore di:	Credito Industriale Sardo + C.I.S. - Ente di Diritto Pubblico
Contro:	Futura S.r.l.
Data:	24/03/1992 - Rep. 1721/92
Iscrizione:	Cagliari - 16/04/1992 - R.G. 9588 - R.P. 1282
Titolo:	Verbale di pignoramento immobili
A favore di:	Credito Industriale Sardo (C.I.S.) Spa
Contro:	Futura S.r.l.
Data:	29/06/1993 - Rep. 0
Trascrizione:	Cagliari - 08/07/1993 - R.G. 16437 - R.P. 11706
Titolo:	Verbale di pignoramento immobili
A favore di:	Banca CIS Spa
Contro:	Futura S.r.l.
Data:	24/07/1998 - Rep. 1157
Trascrizione:	Cagliari - 19/08/1998 - R.G. 21123 - R.P. 14514
Titolo:	Decreto di trasferimento immobili
A favore di:	<input type="text"/>
Contro:	Futura S.r.l.
Data:	01/10/2002 - Rep. 932/2002
Trascrizione:	Cagliari - 10/01/2003 - R.G. 778 - R.P. 643
Titolo:	Atto di compravendita
Notaio	Dott. Enrico Dolia
A favore di:	<input type="text"/>

Contro:	
Data:	05/08/2003 - Rep. 134502 -- Racc. 25018
Trascrizione:	Cagliari -- 07/08/2003 -- R.G. 30985 -- R.P. 21928
Titolo:	Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento
Notaio:	Dott. Enrico Dolia
A favore di:	Cassa Per Il Credito Alle Imprese Artigiane S.p.a.
Contro:	
Data:	06/08/2003 - Rep. 134571/25025
Iscrizione:	Cagliari -- 07/08/2003 -- R.G. 4055 -- R.P. 31142
Titolo:	Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento
Notaio:	Dott. Enrico Dolia
A favore di:	Cassa Per Il Credito Alle Imprese Artigiane S.p.a.
Contro:	
Data:	06/08/2003 - Rep. 134572/25026
Iscrizione:	Cagliari -- 07/08/2003 -- R.G. 4056 -- R.P. 31143
Titolo:	Mutamento di denominazione o ragione sociale
Notaio:	Dott. Enrico Dolia
A favore di:	
Contro:	
Data:	16/05/2012 - Rep. 175932/37463
Trascrizione:	Cagliari -- 21/05/2012 -- R.G. 13274 -- R.P. 10498
Titolo:	Verbale di pignoramento immobili
A favore di:	Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.
Contro:	
Data:	01/04/2014 -- Rep. 2051/2014
Trascrizione:	Cagliari -- 28/04/2014 - R.G. 10517 -- R.P. 8495

Il C.T.U., infine, ha acquisito la visura storica catastale (allegato 3), la planimetria catastale (allegato 4) e l'atto di provenienza ultraventennale dell'immobile oggetto di pignoramento (allegato 6): atto di compravendita del 17/11/1986, notaio dott. Roberto Vacca (Rep. 75530 -- Racc. 18346), trascritto a Cagliari il 05/12/1986 (R.G. 23611 -- R.P. 17307).

QUESITO 2)

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

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un locale a destinazione artigianale ed è parte di un fabbricato tipo capannone industriale con accesso al piano terra, sito nel Comune di Cagliari (CA), via Simeto 11, i cui lavori di costruzione sono stati iniziati prima del 01/09/1967 con licenza edilizia n.364/360 del 20/03/1965. In seguito a lavori eseguiti senza titoli autorizzativi, sono state rilasciate le concessioni in sanatoria del 17/11/1988 n.4355 e del 18/11/2002 n.1749.

L'unità immobiliare, come risulta dall'allegata “visura storica per immobile” alla data 30/03/2017 (allegato 3), è attualmente distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1885, subalterno 6, categoria D/8, rendita catastale € 6.350,00 e risulta intestata [redacted] proprietà per 1/1.

Essa ha origine dalla soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 8, particella 463, subalterno 6, a seguito di una variazione catastale del 04/02/2015 per “bonifica identificativo catastale” e quest'ultima derivata a sua volta dalla variazione per “divisione” in data 22/10/2002 dell'unità immobiliare distinta al foglio 8, particella 463, subalterni 2 e 4 risultante dalla denuncia del 24/07/1986 n.540 (come si può anche notare graficamente dalla osservazione di due elaborati planimetrici (allegato 4) rispettivamente del 09/08/2002 e 22/11/2004 dove i subalterni 2 e 4 sono stati soppressi per costituire i subalterni 5 e 6 e successivamente il subalterno 5 è stato soppresso per costituire i subalterni 7, 8, 9 in data 22/11/04).

Nell'allegata planimetria catastale estratta il 02/02/2017, depositata presso gli uffici catastali il 22/10/2002 (allegato 4), i confinanti con l'unità immobiliare in oggetto non risultano evidenziati, tuttavia da una ricerca negli archivi catastali risulta che essa confini:

- con un locale industriale artigianale distinto al foglio 8, particella 1885, subalterno 7 di proprietà [redacted] appartenente al medesimo fabbricato, complementare all'unità immobiliare in questione e non fisicamente separato da quest'ultimo;
- un area urbana distinta al foglio 8, particella 1885, subalterno 9 di proprietà Futura S.r.l. che di fatto costituisce servitù di passaggio per accedere all'immobile in questione;
- con la via Simeto;
- con una corte comune distinta al foglio 8, particella 1778 subalterno 14;
- con un fabbricato adibito ad attività industriale (categoria catastale D/7) distinto al foglio 8, particella 1915, subalterno 1 di proprietà [redacted] e [redacted] sito in via Garigliano 18.

In seguito al rilievo dell'immobile (allegato 1 e 2) risulta che lo stato attuale di quest'ultimo sia conforme per dimensioni globali ma non per distribuzione degli ambienti interni, a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in quanto dal sopralluogo effettuato è emersa la presenza di un esteso piano soppalcato (soppalco industriale) accessibile mediante due scale e un montacarichi, la totale assenza di una separazione fisica tra i subalterni 6 e 7 corrispondenti rispettivamente al locale oggetto di causa e al confinante locale di proprietà e la presenza di una copertura sull'intera area relativa al cortile.

Si evidenzia inoltre che anche la rappresentazione, in planimetria catastale, del prospetto lato via Simeto non corrisponde alla situazione riscontrata in fase di sopralluogo.

Di queste differenze (ad esclusione di questa ultima e dell'assenza di una separazione fisica tra i subalterni 6 e 7) non vi è traccia alcuna anche negli atti (elaborati grafici) depositati e approvati negli archivi del Comune di Cagliari. Mentre agli atti solo una porzione di circa m² 15,00 dell'area del cortile risulta coperta e adibita a parcheggio moto.

Il fabbricato si trova attualmente in zona D*/GI, con destinazione residenziale ed integrazione con servizi di interesse generale.

L'immobile, sito al piano terra, è accessibile dalla via Simeto tramite un ingresso carrabile che conduce all'area cortilizia corrispondente al subalterno 9 (foglio 8 particella 1885) precedentemente citato attraverso la quale è possibile accedere al suo interno.

La distribuzione interna del piano terra è rappresentata da una sala di accettazione (esterna al corpo principale del fabbricato/capannone), un'area di preparazione dei mezzi (moto), da un locale officina e preofficina, uno spogliatoio, un bagno, un locale di deposito, un'area esterna con copertura (cortile).

L'accesso all'area soppalcata precedentemente citata, avviene tramite due scale interne realizzate con struttura metallica, rispettivamente ubicate nell'area preparazione moto e nel locale di deposito, e tramite un montacarichi il cui vano è situato tra l'area preparazione moto e il locale preofficina.

La copertura è con volta a botte con generatrici parallele al lato lungo dell'intero fabbricato.

Consistenza

Sulla base del rilievo effettuato risultano le seguenti superfici utili nette (allegati 1 e 2):

Locale di accettazione =	m ² 54,17
Area preparazione moto =	m ² 121,81
Locale officina e preofficina =	m ² 171,74
Spogliatoio =	m ² 9,86
Bagno =	m ² 8,12
Locale di deposito =	m ² 79,79

La superficie calpestabile interna complessiva al piano terra è quindi pari a m² 445,49

Soppalco industriale =	m ² 289,91
------------------------	-----------------------

La superficie calpestabile interna complessiva è quindi pari a m² 735,40

Cortile = m² 68,23

L'altezza interna dei locali al piano terra è variabile tra un massimo di 8,50 m dal piano di calpestio in corrispondenza del colmo della copertura, e 5,65 m rilevata dal medesimo piano alle spalle della stessa.

L'altezza interna dei locali al piano soppalcato è variabile tra un massimo di 5,15 m dal piano di calpestio (ad una altezza di 3,35 m dal piano terra) in corrispondenza del colmo della copertura, e 2,20 m rilevata dal medesimo piano alle spalle della stessa.

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile in questione, è realizzato con struttura portante costituita da pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, la copertura (con volta a botte) verosimilmente in laterocemento la cui spinta orizzontale sulle spalle (vincolate alle travi parallele al lato lungo del fabbricato) è equilibrata da coppie di tiranti in acciaio, la tramezzatura in laterizio e la tamponatura presumibilmente in blocchi di cemento.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco, parzialmente di celeste nel locale officina, ad eccezione della parete lungo la via Simeto che risulta rivestita (nelle parti di superficie non vetrate) con elementi metallici.

L'intradosso della copertura è intonacato e tinteggiato di bianco.

Le superfici non vetrate della parete esterna lungo la via Simeto sono rivestite con elementi metallici.

Il soppalco industriale è di tipo a carpenteria metallica con elementi portanti verticali e orizzontali in acciaio realizzato con diversa tipologia in corrispondenza del locale officina rispetto ai restanti ambienti. E' presente il parapetto lungo tutto il perimetro interno e in prossimità delle due scale di accesso al medesimo.

La struttura portante del locale di accettazione (esterno al fabbricato principale ma confinante) è costituita da muratura portante e travi in conglomerato cementizio armato che sostengono una copertura realizzata in elementi prefabbricati in conglomerato cementizio armato.

I serramenti sono realizzati con vetro stratificato 18/19.

L'ingresso è costituito da un serramento scorrevole con azionamento automatico e dispositivo di apertura antipanico.

Le superfici non vetrate delle pareti interne, esterne, e l'intradosso della copertura sono intonacate e tinteggiate di bianco.

La pavimentazione esterna è costituita da un battuto di cemento.

L'area esterna adibita a cortile presenta una copertura realizzata con pannelli in lamiera sagomata posate su travi metalliche vincolate alla muratura.

Il pavimento degli ambienti interni situati al piano terra è realizzato con piastrelle in gres porcellanato di dimensione 30x30 cm, il battiscopa, di caratteristiche analoghe alla pavimentazione.

Il locale officina e preofficina, il bagno e lo spogliatoio sono dotati di aerazione forzata.

Il locale officina è dotato di sistema di estrazione fumi a proboscide a bocca di scarico.

Impianti

L'immobile è dotato di impianto elettrico esterno alla muratura, del quale non è stato possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità ai sensi della Legge n.46/1990. È dotato di impianto idrico-sanitario.

L'immobile è dotato di impianti di condizionamento nell'area preparazione moto e nel locale officina.

Presenti gli estintori presso l'ingresso all'area preparazione moto, presso l'ingresso all'officina e presso l'ingresso alla pre officina.

Presente la segnaletica luminosa per indicare le vie di fuga in caso di emergenza.

È presente l'impianto telefonico.

Stato di conservazione

L'immobile ha un'età di impianto di circa 50 anni e risulta in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti tecnologici presenti sono in buone condizioni di funzionamento.

Parti comuni

Non risultano parti comuni.

QUESITO 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”

La descrizione attuale dell'immobile è conforme, per localizzazione ma non per quanto concerne i dati catastali, a quella contenuta nel pignoramento e non lo individua quindi in maniera inequivocabile.

L'unità immobiliare, come risulta dall'allegata “visura storica per immobile” alla data 30/03/2017 (allegato 3), è attualmente distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1885, subalterno 6, categoria D/8, rendita catastale € 6.350,00 e risulta intestata a proprietà per 1/1.

Come già precedentemente evidenziato, essa ha origine dalla soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 8, particella 463, subalterno 6 (dati riportati nell'atto di pignoramento), a seguito di una variazione catastale del 04/02/2015 per "bonifica identificativo catastale" e quest'ultima derivata a sua volta dalla variazione per "divisione" in data 22/10/2002 dell'unità immobiliare distinta al foglio 8, particella 463, subalterni 2 e 4 risultante dalla denuncia del 24/07/1986 n.540 (come si può anche notare graficamente dalla osservazione di due elaborati planimetrici (allegato 4), rispettivamente del 09/08/2002 e 22/11/2004, dove i subalterni 2 e 4 sono stati soppressi per costituire i subalterni 5 e 6 e successivamente il subalterno 5 è stato soppresso per costituire i subalterni 7, 8, 9 in data 22/11/04).

QUESITO 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”

La situazione catastale e la relativa planimetria potranno essere aggiornate in funzione della effettiva consistenza dell'immobile solo dopo la formale regolarizzazione degli interventi riscontrati privi di titolo autorizzativo.

QUESITO 5)

“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, quantificando 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 caso, la verifica, ai fini dell'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”

L'attuale strumento urbanistico colloca l'immobile in area classificata “zona D* ossia quella parte del territorio per la quale si promuove la riconversione dalla precedente destinazione D ad altra destinazione” sottozona /GI, ossia con destinazione residenziale ed integrazione con servizi di interesse generale.

Il C.T.U. ha effettuato, presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari, l'accesso agli atti finalizzato al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile pignorato, con particolare riferimento alla regolarità della sua costruzione.

Il Comune di Cagliari ha rilasciato i seguenti atti autorizzativi:

- Concessione in Sanatoria n°1749 del 18/11/2002 (allegato 8) relativa a "lavori eseguiti, consistenti nel frazionamento di un preesistente capannone industriale-artigianale, sito in Cagliari via Simeto 11, piano terreno, e nella costruzione, sul cortile di pertinenza di detta unità, di un corpo di fabbrica adibito a centrale di pressurizzazione. L'unità ricavata, della superficie complessiva di mq. 824,19, risulta censita nel N.C.E.U. al foglio 8 mappale 463, subalterni 2 e 4";
- Autorizzazione Edilizia n°641/2003A del 26/05/2003 (allegato 9), a richiesta [redacted] [redacted] relativa "all'esecuzione dei lavori consistenti nella demolizione e ripristino della recinzione; rifacimento del prospetto su via Simeto; manutenzione e modifiche interne ed esterne secondo progetto approvato in data 26/05/2003 con protocollo n.8108, costituito da due elaborati grafici. Da realizzarsi in Cagliari via Simeto 11";
- Autorizzazione Edilizia n°1012/2004A del 07/09/2004 (allegato 10), a richiesta [redacted] [redacted] relativa "all'esecuzione dei lavori consistenti nella modifica interna e alla sistemazione esterna in variante all'autorizzazione 641/2003A, nel locale artigianale distinto in catasto al foglio 8, mappale 463, subalterni 5 e 6, secondo progetto approvato in data 07/09/2004 con protocollo n.15917, costituito da due elaborati grafici, con esclusione di ogni altro intervento. Da realizzarsi in Cagliari via Simeto 11";
- Autorizzazione Edilizia n°07/2005A del 12/01/2005 (allegato 11), a richiesta [redacted] [redacted] relativa "all'esecuzione dei lavori consistenti nelle modifiche interne in variante all'autorizzazione 1012/2004A, nel locale distinto al catasto fabbricati al foglio 8, mappale 463, subalterni 5 e 6, secondo progetto approvato in data 12/01/2005 con protoc. n.1067, costituito da due elaborati grafici. Da realizzarsi in Cagliari via Simeto 11";

Il Comune di Cagliari non ha rilasciato al C.T.U. alcuna copia del Certificato di Agibilità.

Come accennato in precedenza, il confronto tra lo stato attuale e gli elaborati grafici allegati ai suddetti atti autorizzativi ha permesso di evidenziare una parziale corrispondenza tra l'ultimo progetto approvato ed il rilievo effettuato. Le differenze sono relative sostanzialmente alla presenza di un soppalco industriale (precedentemente descritto).

Con riferimento all'art. 40 comma 6° della Legge 28/02/1985 n.47, si riscontra che malgrado le "ragioni di credito" per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore del D.Lgs n.269 del 30/09/2003 e quindi della Legge n.326 del 24/11/2003 (di conversione del precedente decreto), dove:

data ragioni di credito (contratti di finanziamento)	06/08/2003,
data entrata in vigore DLgs. n.269/2003	02/10/2003,
data entrata in vigore Legge n.326/2003 (ultimo condono edilizio)	25/11/2003,

i lavori di realizzazione dell'abuso sono stati ultimati presumibilmente durante l'anno 2004 e quindi successivamente alla data del 31/03/2003 (rif. Legge n.326/2003) limite oltre il quale non è più possibile riaprire i termini per presentare una domanda di concessione in sanatoria.

In ogni caso è possibile procedere alla regolarizzazione della posizione edilizia e urbanistica del bene attraverso un "accertamento doppio di conformità", come previsto dall'art. 36 del DPR n.380/2001, verificando che il bene sia conforme agli strumenti urbanistici in vigore al momento dell'abuso e al momento della richiesta di sanatoria.

Il testo ufficiale delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC è quello pubblicato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 8/10/2003 integrato dalle varianti allo stesso (che non riguardano l'area in cui ricade l'immobile in questione). Ciò comporta che gli strumenti urbanistici in vigore al momento dell'abuso e al momento della richiesta di sanatoria coincidano.

La realizzazione del soppalco industriale, che costituisce un vero e proprio piano soppalcato in quanto risulta essere pari al 65% della superficie sottostante (art.2 comma G del Regolamento Edilizio), può essere inquadrata come un aumento della superficie interna dell'unità immobiliare a seguito di un intervento di ristrutturazione edilizia (art. 6 del Regolamento Edilizio) che non determina aumento del carico urbanistico.

In zona D*GI in base all'art. 26 delle NTA del PUC di Cagliari un tale tipo di intervento può essere eseguito con un Piano di Intervento Coordinato (art. 7) o con le modalità dei Programmi Integrati (art. 6). In mancanza di tali strumenti di attuazione, l'intervento risulta comunque conforme ai parametri urbanistici di cui all'art. 26 delle NTA del PUC di Cagliari.

E' stata valutata inoltre la eventuale presenza di vincoli dettati dal Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna (Legge Regionale n.8 del 25/11/2004) approvato il 07/09/2006 analizzando anche la cartografia relativa (fonte sito RAS SardegnaTerritorio), l'assetto insediativo dell'area in cui si trova il fabbricato in questione è classificata con tipologia "espansioni recenti" successive agli anni 50 del secolo scorso e non vi sono vincoli che contrastino l'intervento in questione.

Con riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI Interventi sulla rete idrografica e sui versanti Legge 18 Maggio 1989 n.183, art. 17, comma 6 ter DL 180/98 e successive modifiche ed integrazioni, aggiornato con DPR n. 35 del 21 marzo 2008) e da un analisi della relativa cartografia, si evince che l'area in cui si trova il fabbricato in questione non presenta vincoli di natura idrogeologica.

QUESITO 6)

"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 configurazione attuale dell'immobile ne impedisce il frazionamento in porzioni vendibili autonomamente.

QUESITO 7)

“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”

L'immobile è stato pignorato per la sua interezza.

QUESITO 8)

“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”

L'immobile è libero, nella piena disponibilità della proprietaria società

Il C.T.U ha acquisito copia del titolo legittimante il possesso (allegato 7), redatto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento:

atto di compravendita del 05/08/2003, notaio dott. Enrico Dolia (Rep. 134502 – Racc. 25018), trascritto a Cagliari il 07/08/2003 (R.G. 30985 – R.P. 21928).

QUESITO 9)

“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

QUESITO 10)

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità”

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 11)

“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”

L'immobile oggetto di pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO 12)

“determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del 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”

Sulla base del rilievo effettuato risultano le seguenti superfici utili nette (allegati 1 e 2):

Locale di accettazione =	m ² 54,17
Area preparazione moto =	m ² 121,81
Locale officina e preofficina =	m ² 171,74
Spogliatoio =	m ² 9,86
Bagno =	m ² 8,12
Locale di deposito =	m ² 79,79

La superficie calpestabile interna complessiva al piano terra è quindi pari a m² 445,49

Soppalco industriale = m² 289,91

La superficie calpestabile interna complessiva è quindi pari a m² 735,40

Cortile = m² 68,23

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla superficie lorda dell'unità, comprensiva delle superfici occupate dai tramezzi interni, dai muri perimetrali (quelli confinanti con altre proprietà computati al 50%), e dall'area del cortile coperta considerata al 35%, e risulta pari a 840,48 m², arrotondata a **840 m²**.

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato è stato utilizzato il criterio di stima detto “sintetico-comparativo”, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui il bene è situato (localizzazione, collegamenti, servizi, attrezzature e attività commerciali, livello di qualità ambientale...) e dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari e confrontando i valori ottenuti con quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenda del Territorio (per il secondo semestre del 2016), si può supporre che il valore unitario medio di mercato, riferito alla superficie commerciale, sia di 1.690,00 €/m².

Tale valore unitario, ed il conseguente valore di mercato dell'immobile, deve essere adeguato con opportuni coefficienti correttivi in grado di rappresentarne le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che lo differenziano da quello ordinario.

Nello specifico, i coefficienti correttivi utilizzati sono:

k1. età, stato d'uso e di manutenzione:	0,95
k2. posizione ed esposizione:	1,00
k3. stato di possesso:	1,00
k4. vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	1,00
k5. assenza della garanzia per vizi del bene venduto:	1,00

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio di mercato, per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata, si ottiene il seguente **valore di mercato**: $1.690,00 \text{ €/m}^2 \times (0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) \times 840 \text{ m}^2 = \text{€ } 1.348.620,00$ arrotondato a **€ 1.350.000,00**.

Con riferimento a quanto esposto nella risposta al quesito 5), circa i costi da sostenere contestualmente alla domanda di definizione degli illeciti edilizi, si deve notare che sia il locale sia l'attività che ospita risultano di tipo artigianale e in base all'art. 19 del DPR n.380/2001 non sono previsti oneri a titolo di contributo di costruzione, ma solo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Questi ultimi a loro volta sono da considerarsi funzione di un aumento del carico urbanistico dovuto all'intervento oggetto di accertamento di conformità.

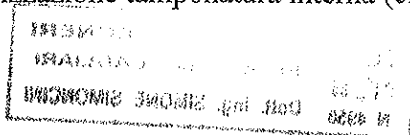
Nel caso in questione, poichè un aumento della superficie mediante realizzazione di un soppalco industriale adibito a deposito, non costituisce aumento del carico urbanistico implica che l'intervento in oggetto non preveda oneri di urbanizzazione.

Gli oneri per la pratica di accertamento di conformità, per la dichiarazione di agibilità, per i diritti di segreteria e per la prestazione di un professionista abilitato, sono stimabili, al lordo di IVA ed oneri previdenziali, in **€ 8.000,00**.

Gli interventi che il sottoscritto reputa necessari per la messa in vendita dell'immobile sono i seguenti:

Realizzazione di un muro di tamponamento interno (lungo il limite di proprietà) per la separazione dell'immobile in causa dal complementare (subalterno 7) all'intero fabbricato, irrigidito da una struttura portante di pilastri e travi e muratura in laterizio, compresa la progettazione.

Realizzazione tamponatura interna (circa 150 mq) **€ 18.000,00**



Spostamento del cancello esterno (dalla via Simeto) carrabile e pedonale, in modo tale da consentire l'ingresso direttamente all'immobile in questione senza più usufruire dell'attuale servitù di passaggio (dal subalterno 9).

Spostamento ingresso esterno (dalla via Simeto) € 2.000,00

Rimozione della parte di copertura non autorizzata e ripristino dello stato dei luoghi previsto nell'ultimo progetto approvato con Autorizzazione Edilizia n°07/2005A del 12/01/2005.

Rimozione della copertura (circa 55 mq) € 2.000,00

Pertanto il valore dell'immobile, arrotondato, è pari a:

$(1.350.000,00-8.000,00-18.000,00-2.000,00-2.000,00) = \underline{\underline{€ 1.320.000,00}}$.

QUESITO 13)

“acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione 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”

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

QUESITO 14)

“predisponga – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati”

Il C.T.U. non ha potuto predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile pignorato, in quanto l'ambiente da considerare risulta su un lato attualmente privo di tamponatura (interna) dunque non presenta un involucro chiuso.

Con la presente relazione che si compone di n.16 pagine e di n.13 allegati, (la documentazione fotografica, composta da n.14 immagini, è contenuta nell'allegato 13), il C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 26 aprile 2017

Il C.T.U.
Dott. Ing. Simone Simoncini

