

TRIBUNALE DI ORISTANO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Procedimento R. Es. 36/2021
Promosso da [REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica
d'Ufficio

CTU

Ing. Francesco FAIS

G.E.

Dott.ssa

Consuelo Mighela



1) INCARICO

Con decreto del 25.10.2021 del G.E. Dott.ssa Consuelo Mighela, il sottoscritto ing. Francesco Fais nato ad Oristano il 24 ottobre 1973, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n. 460, con studio professionale a Bonarcado in Piazza Eleonora n. 22, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 36/2021 R. Es.

Il suddetto incarico è stato formalizzato in data 16.01.2020 con giuramento telematico ai sensi dell'art. 193 c.p.c. [art.366 IIC. Cod.pen. – 19 ss.att.; 373 ss.c.p.].

2) ATTO DI PIGNORAMENTO

Il processo di pignoramento è stato promosso dal:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Il pignorante ha sottoposto ad esecuzione forzata, con atto di pignoramento del 01.06.2021 n. rep. 323, trascritto in data 05.07.2021 al numero 4028 di registro generale ed al numero 3177 di registro particolare il seguente immobile:

COMUNE DI SEDILO (OR)								
	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catstale	Rendita
N.C.E.U.	20	191 192		D8				€ 1.859,24

3) ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha proceduto a compiere tutte le operazioni preliminari utili per dare risposta ai quesiti elencati nel verbale di conferimento di incarico. Si riporta l'iter delle operazioni peritali:

1. In data 15.11.2021 viene inviata una pec alla [REDACTED] con la quale si comunicava l'avvio delle operazioni peritali per il giorno 26.11.2021. Il giorno fissato viene effettuato il sopralluogo sull'immobile alla presenza della stessa sig.ra [REDACTED] e viene redatto apposito verbale (ALLEGATO "A");



2. Acquisizione documentazione catastale presso gli uffici dell'Agencia del territorio di Oristano – Ispezioni ipotecarie (**ALLEGATO “B”**);
3. Ufficio anagrafe Comune di Ottana – Richiesta a mezzo pec del 02.03.2022 dei certificati contestuali di residenza e di stato di famiglia e di matrimonio. Il Comune di Ottana, in data 03.03.2022, ha rilasciato i certificati richiesti (**ALLEGATO “C”**);
4. Ufficio tecnico comune di Sedilo – Acquisizione di tutte le pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile pignorato e scritture private di compravendita (**ALLEGATO “D”**) - Rivendicazione da parte di altri soggetti di alcuni terreni già edificati come aree di pertinenza del ristorante (**ALLEGATO “F”**) – Segnalazione e verifiche da parte delle forze dell'ordine e dei tecnici comunali di un atto vandalico verificatesi presso la struttura (**ALLEGATO “G”**);
5. Agenzia delle entrate di Oristano – Con pec del 25.03.2022 è stata presentata una richiesta di copia di eventuali contratti di locazione interessanti l'immobile oggetto di pignoramento (**ALLEGATO “E”**);
6. Archivio notarile di Sassari – Richiesta copia dell'atto di acquisto dell'immobile (**ALLEGATO “H”**);

4) RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

- a) *Provveda preliminarmente ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio;*
- b) *verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, C.P.C. (estratti 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;*
- c) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- d) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione 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;*
- e) *acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultanti dalla documentazione in atti);*



f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; 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.

RISPOSTA DEL C.T.U

Lettera a)

Preliminarmente all'avvio delle operazioni peritali, in data 15.11.2021, è stata inviata una pec alla [REDACTED], amministratore unico della società, con allegata l'informativa per il debitore.

Lettera b)

Agli atti risulta depositata ai sensi dell'art. 567, comma 2, del C.P.C., la certificazione ventennale relativa gli immobili pignorati ed i relativi certificati storici catastali.

Il sottoscritto ha comunque provveduto a richiedere i certificati catastali aggiornati (**ALLEGATO "B"**).

Lettera c)

Dalla documentazione in atti è stato possibile predisporre il seguente elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli relative all'immobile pignorato:

- 1) ISCRIZIONE CONTRO – ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI CONCESSIONE DI FINANZIAMENTO del 18.03.1992 – Repertorio 2881/92 - Registro Particolare 188 - Registro Generale 1824.

Pubblico ufficiale NOTAIO MAURIZIO MARINELLI

Importo ipoteca: £ 1.000.000.000

Capitale garantito: £ 232.262.000

Immobili (per la quota pari ad 1/1):

NCT – Comune di Sedilo – Foglio 20 – Mappale 188;

NCT – Comune di Sedilo – Foglio 20 – Mappale 189;

SOGGETTI A FAVORE:

[REDACTED]
[REDACTED]



SOGGETTI CONTRO:

[REDACTED]

- 2) TRASCRIZIONE CONTRO (dipendente dal medesimo mutuo di cui al punto precedente) – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE (ai sensi della Legge n° 8 del 18.03.1964) del 27.03.1992 - Repertorio 2881 - Registro Particolare 1448 - Registro Generale 1825
Pubblico ufficiale NOTAIO MAURIZIO MARINELLI

Immobili (per la quota pari ad 1/1):

NCT – Comune di Sedilo – Foglio 20 – Mappale 188;

NCT – Comune di Sedilo – Foglio 20 – Mappale 189;

SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTI CONTRO: [REDACTED]

- 3) ANNOTAZIONE (eseguita a margine dell'ipoteca sopra riportata) – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 22.02.1993 - Repertorio 3662 - Registro Particolare 128 - Registro Generale 1106
Pubblico ufficiale NOTAIO MAURIZIO MARINELLI

SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTI CONTRO: [REDACTED]

- 4) ISCRIZIONE CONTRO – ATTO NOTARILE PUBBLICO – REISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI CONCESSIONE DI FINANZIAMENTO del 18.03.1992 – Repertorio 2881/92 - Registro Particolare 193 - Registro Generale 2619 – Presentazione n° 10 del 23.05.2014
Pubblico ufficiale NOTAIO MAURIZIO MARINELLI

Importo ipoteca: € 516.456,90

Capitale garantito: € 119.953,31

Immobili (per la quota pari ad 1/1):



NCT – Comune di Sedilo – Foglio 20 – Mappali 191 (ex 188) ~ 192 (ex 189) – categoria D8 –
rendita Euro 1.859,24.

SOGGETTI A FAVORE:

Creditore ipotecario: [REDACTED]
[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO:

Debitore ipotecario: [REDACTED]
[REDACTED]

- 5) ISCRIZIONE CONTRO – ATTO NOTARILE PUBBLICO – IPOTECA IN RIPETIZIONE alla precedente
iscrizione del 23.05.2014 A GARANZIA DI CONCESSIONE DI FINANZIAMENTO del 18.03.1992 –
Repertorio 2881/92 - Registro Particolare 181 - Registro Generale 1685.

Pubblico ufficiale NOTAIO MAURIZIO MARINELLI

Importo ipoteca: € 516.456,90

Capitale garantito: € 119.953,31

Immobili (per la quota pari ad 1/1):

NCT – Comune di Sedilo – Foglio 20 – Mappali 191 (es 188) ~ 192 (ex 189) – categoria D8

SOGGETTI A FAVORE:

Creditore ipotecario: [REDACTED]
[REDACTED]

SOGGETTI CONTRO:

Debitore ipotecario: [REDACTED]
[REDACTED]

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati
(ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

*SI PRECISA CHE LA SUDETTA IPOTECA E' IN RIPETIZIONE SU ALTRA ISCRIT TA IN DATA
23.05.2014 AI NUMERI 193 DI PARTICOLARE E 2619 DI GEN ERALE.SI RIETIENE OPPORTUNO AI
FINI DELLA PUBBLICITA IMMOBILIARE, RIPETERE L'IPOTECA NEI CONFRONTI DELLA [REDACTED]
[REDACTED], IN QUANTO NELL'ATTO*



DI TRASFORMAZIONE TRASCRITTO IN DATA 10.10.2003 AI NUMERI 4756 DI PARTICOLARE E 6062 DI GENERALE, [REDACTED]

[REDACTED], IL NOTAIO ROBERTO GOVEANI, INDICAVA NELL'ATTO DI TRASFORMAZIONE LE DUE SOCIETA' CON LA STESSA PARTITA IVA E PRECISAMENTE LA PARTITA [REDACTED]. SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA ORIGINARIA ISCRITTA IN DATA 27.03.1992 CON ARTICOLO 188, SUCCESSIVAMENTE REISCRITTA IN DATA 23.05.2014 ALLA DATA ODIERNA SONO DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED], IN FORZA DEL TITOLO DI TRASFORMAZIONE SOPRA CITATO. CATASTALMENTE GLI IMMOBILI OGGI SONO IDENTIFICATI AL FOGLIO 20 MAP PALE 191 GRAFFATO AL MAPPALE 192, DERIVATI DALLA FUSIONE E SOPPRESSIONE DEI MAPPALI 191, 188, 192, E 189. SI PRECISA ALTRESI CHE AL MOMENTO DELL'ATTO DI TRASFORMAZIONE L'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 27.03.1992 ARTICOLO 188, ERA ANCORA IN ESSERE.

6) TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01.06.2021 - Repertorio 323 - Registro Particolare 3177 - Registro Generale 4028
Autorità emittente: TRIBUNALE DI ORISTANO

Immobili (per la quota pari ad 1/1):

NCT - Comune di Sedilo - Foglio 20 - Mappali 191 (es 188) ~ 192 (ex 189) - categoria D8

SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED]

SOGGETTI CONTRO: [REDACTED]

Lettera d)

Sono stati acquisiti i seguenti documenti catastali:

- Visura storica per immobile prot. n° T359415 del 25.11.2021 - (Foglio 20 - Mappale 191);
- Visura storica per immobile prot. n° T359758 del 25.11.2021 - (Foglio 20 - Mappale 192);
- Estratto di mappa catastale prot. n° T352711/2021 del 25.11.2021;
- Planimetria catastale prot. n° 13113 del 08.04.2022.

Tutta la documentazione viene riportata nell'ALLEGATO "B" alla presente relazione.

Lettera e)



Si allega copia dell'atto di acquisto dell'immobile (**ALLEGATO "H"**) dal quale si evince che la [REDACTED] [REDACTED] – con atto di compravendita a rogito del notaio Antonino SAU, rep. N. 146013 del 30.07.1990, trascritto il 17.08.1990 al numero 4407 di Registro Generale ed al numero 3441 di Registro Particolare – acquistava la piena proprietà dei terreni siti nell'agro di Sedilo (OR) in Località "Badu Accas", catastalmente distinti al Foglio 20, mappali 188 e 189 (successivamente variati nei pallai 191 e 192).

Lettera f)

L'esecutore non ha depositato il certificato di stato civile.

È stato richiesto il certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato dal quale risulta che lo stesso risiede attualmente ad [REDACTED].

È stato inoltre richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che [REDACTED] [REDACTED].

Nel documento non sono presenti annotazioni a margine.

I documenti sopracitati sono riportati tutti in allegato alla presente (**ALLEGATO "C"**).

QUESITO N° 2

descrive, 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.)

RISPOSTA DEL C.T.U.

1. PREMESSA

Previa convocazione a mezzo raccomandata a/r, in data 26.11.2021, alla presenza della [REDACTED] [REDACTED], è stato eseguito il sopraluogo sull'immobile.

Trattasi di una struttura destinata a bar ristorante realizzata nell'agro del Comune di Sedilo in Località "Serra Azzargius" o, come scritto nell'atto di compravendita, in Località "Badu Accas".

Situato in prossimità della Strada Statale 131 dcn, lungo la SP 29 che dalla strada statale porta al comune di Olzai.

Il sito è facilmente raggiungibile sia da chi percorre la statale in direzione Nuoro, da cui dista circa 35 km, e sia da chi la percorre in direzione Oristano, da cui dista circa 60 km; il centro abitato di Sedilo si trova a circa 8 km dalla struttura.



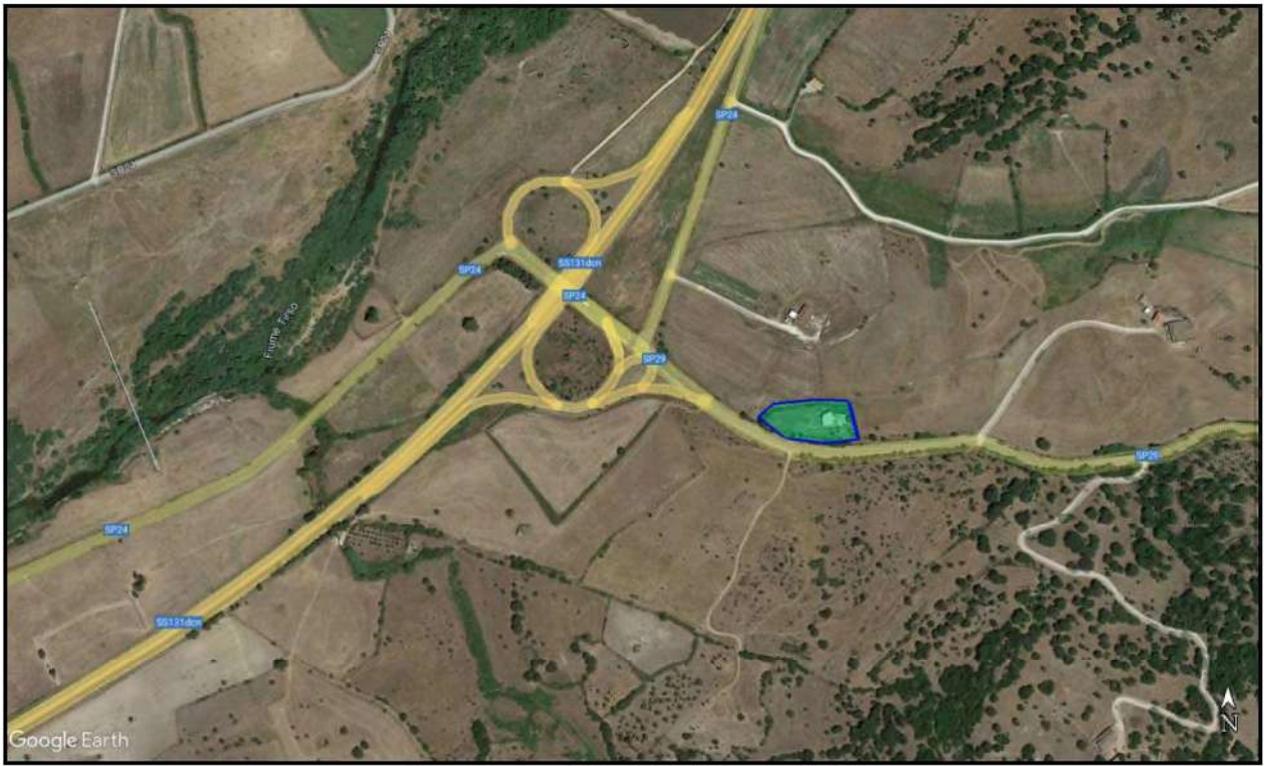


Immagine 1 - Svincolo SS 131 dcn - SP 29

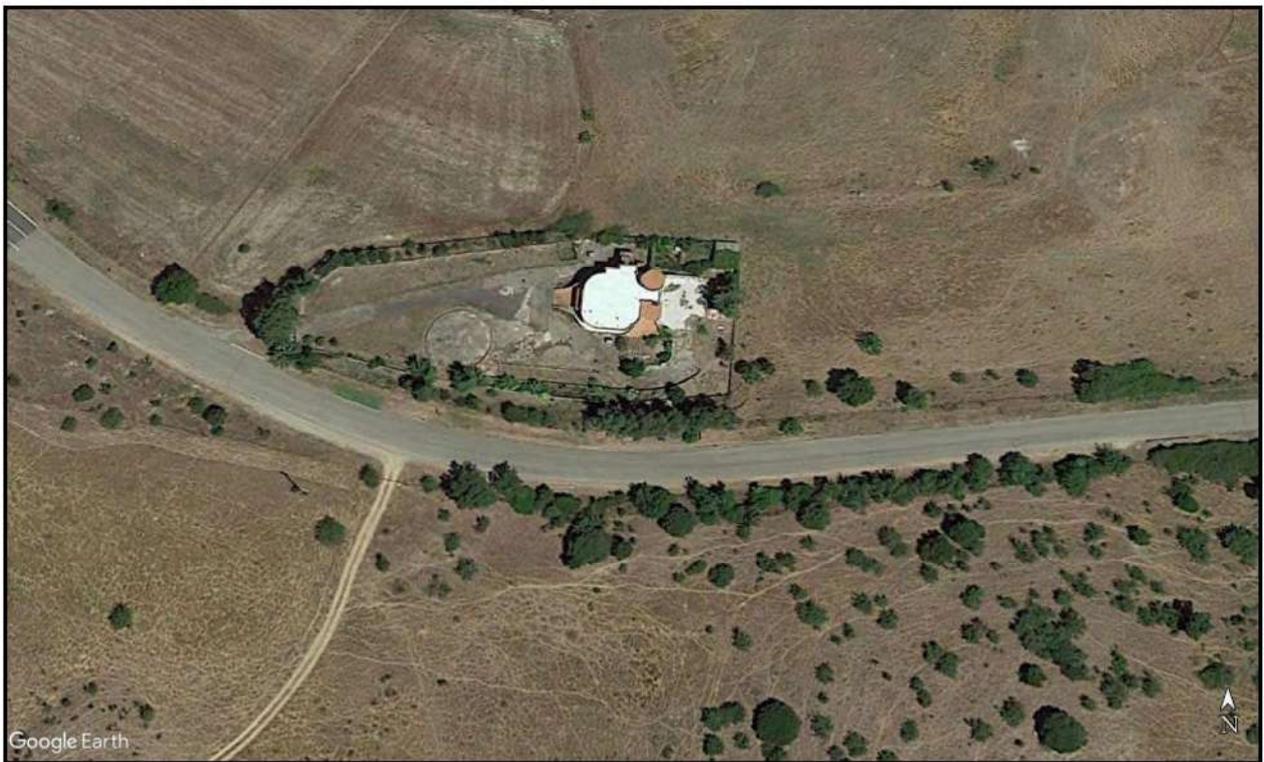


Immagine 2 - Vista aerea complesso edilizio



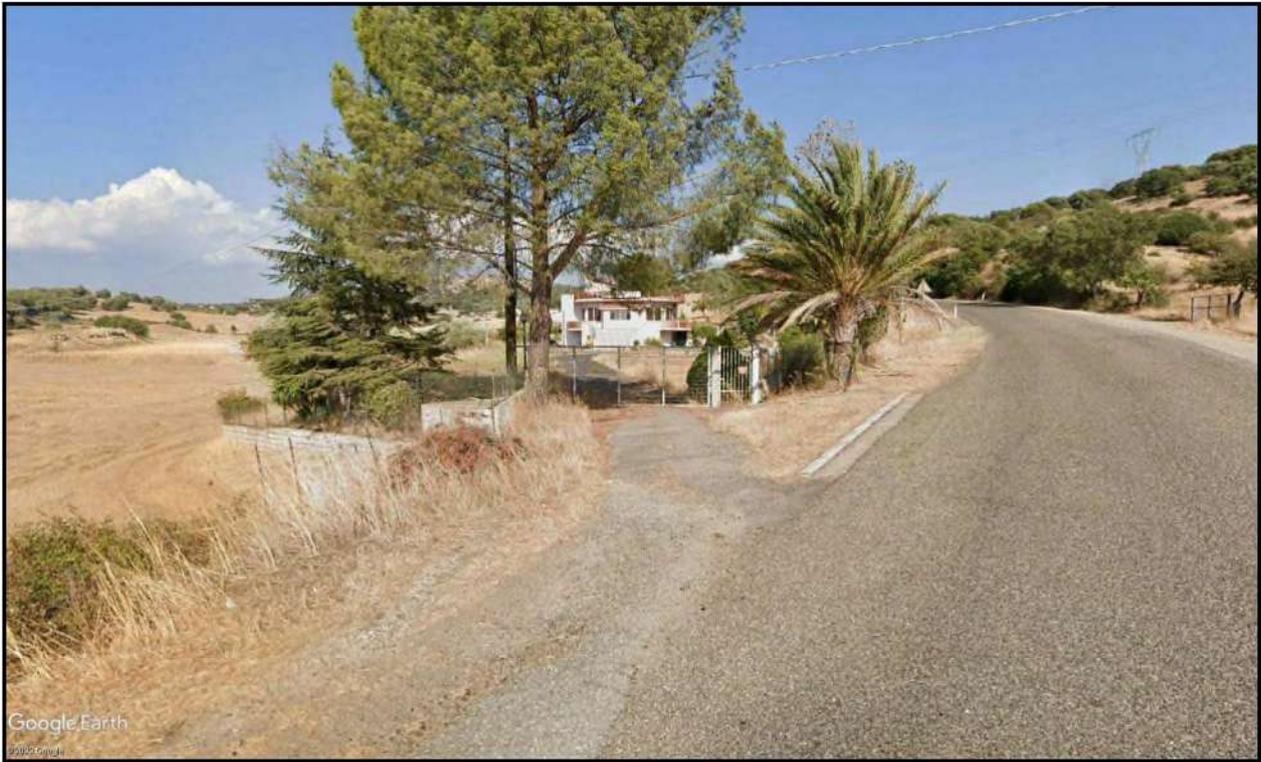


Immagine 3 – Ingresso da SP 29 (stralcio da street view)

La parte edificata, compresa di pertinenze esterne, si estende per una superficie pari a circa tremila metri quadri.

La struttura è stata edificata sulla base di una superficie disponibile pari a 93.000 mq che scaturisce da un accordo di “scrittura privata di vendita e di costituzione di diritto di superficie” sottoscritto nel 1986 dalla titolare della costituita società, [REDACTED], col proprietario dei terreni, [REDACTED] (ALLEGATO “D”).

In quest’ultima è scritto che il [REDACTED] *“trasferisce [REDACTED], che accetta, la piena e assoluta proprietà del terreno seminativo incolto di sua proprietà, sito in agro di Sedilo (OR), in regione “Badu Accas”, di mq 2.000, confinante con la strada provinciale bivio SS – Olzai e con la proprietà Mele, distinto in catasto al Fog. 20 mpp. 17/a del Comune di Sedilo”*.

Contestualmente la [REDACTED] versava al venditore *“che rilascia ampia e liberatoria quietanza, la somma di L. 2.000.000 a titolo di corrispettivo totale della vendita”*.

Oltre alla vendita del terreno, lo stesso [REDACTED] costituisce *“con il medesimo atto, a favore della [REDACTED], che accetta, il diritto d’uso del terreno di proprietà, per una superficie complessiva di 93.000 mq, ad edificare i 2000 mq con una superficie minima copribile di 280 mq, per una cubatura di 3000 mc”*.

Come scritto alla lettera e) del precedente quesito, in data 30.07.1990 veniva stipulato un atto di compravendita tra il [REDACTED] e [REDACTED]



██████████ per l'acquisto della piena proprietà dei terreni siti nell'agro di Sedilo (OR) in Località "Badu Accas", catastalmente distinti al Foglio 20, mappali 188 e 189 (successivamente variati nei mappali 191 e 192).

In data 11.07.1992 (dopo l'atto di compravendita), la stessa società stipulava sempre col ██████████ (██████████), una "scrittura privata per compravendita di un terreno" nella quale si legge che il ██████████ vende in favore della società ██████████, per la quale si accettano e comprano i soci costituiti, a corpo e nello stato in cui si trova, la piena e perfetta proprietà di un appezzamento di terreno, sito in località "Bau Accas" dell'agro di Sedilo, costituito da parte dei mappali 190 e 144 del foglio 20 e si legge inoltre che "Il prezzo è stato tra le parti convenuto in lire 26.000.000 (ventiseimilioni) somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, in favore della quale rilascia, col presente atto, ampia e liberatoria quietanza finale di saldo".

La parte acquirente dichiarava inoltre che si sarebbe fatta carico delle intere spese di stipula dell'atto pubblico e che lo stesso si sarebbe dovuto stipulare "entro sei anni" dalla firma della scrittura privata. Ciononostante ad oggi non risultano presenti atti che ufficializzino la vendita di cui sopra (ALLEGATO "D").

Per questo motivo sono stati sottoposti ad esecuzione forzata soltanto le porzioni di proprietà esclusiva della società, che sono anche quelle dove è stata materialmente edificata la struttura bar ristorante. Di questo aspetto si dovrà tener conto nella stima del valore degli immobili.

Si ha quindi che alcune porzioni dell'intero complesso, quali ad esempio l'accesso dalla SP 29 (unico accesso alla proprietà nonché unica possibilità di raggiungimento della struttura bar ristorante) e parte della viabilità interna all'area, ricadono su porzioni di terreno (mappale 17 e mappale 190) del quale la società in oggetto non risulta avere la titolarità.

A rendere ancora più evidente la particolare situazione contribuisce anche lo scambio di corrispondenza avvenuto nel 1994 (ALLEGATO "F") tra ██████████, in rappresentanza dei ██████████, ed il Comune di Sedilo.

Con raccomandata a/r si segnalava al Comune di Sedilo, nella persona del sindaco pro tempore (lettera inviata per conoscenza anche ██████████), un presunto abuso edilizio riguardante l'edificazione da parte della ██████████ di alcune strutture pertinenti il locale bar ristorante all'interno di porzioni di terreno del quale la stessa non aveva titolarità (accesso dalla SP 29, viabilità interna ed opere generali di sistemazione dell'area).

Nello specifico si parlava del mappale 17 sempre al foglio 20.



Lo scambio di lettere tra chi reclamava la proprietà del terreno ed il Comune di Sedilo è proseguita per qualche mese senza però, a quanto si evince sia dagli atti in possesso del sottoscritto e sia dai rilievi in sito, sortire alcun effetto.

In definitiva si è potuto constatare come la [REDACTED] [REDACTED] abbia acquistato (con scrittura privata) tutti i terreni laddove oggi insistono sia l'ingresso all'area a sia le pertinenze esterne al fabbricato ma senza mai stipulare un regolare atto di compravendita.

Considerato che agli accordi di scrittura privata non si sono susseguiti gli atti di compravendita possiamo affermare che a tutti gli effetti la stessa società ha edificato su alcuni mappali dei quali la stessa non ha titolarità

La situazione attuale è quella rappresentata nell'immagine che segue.

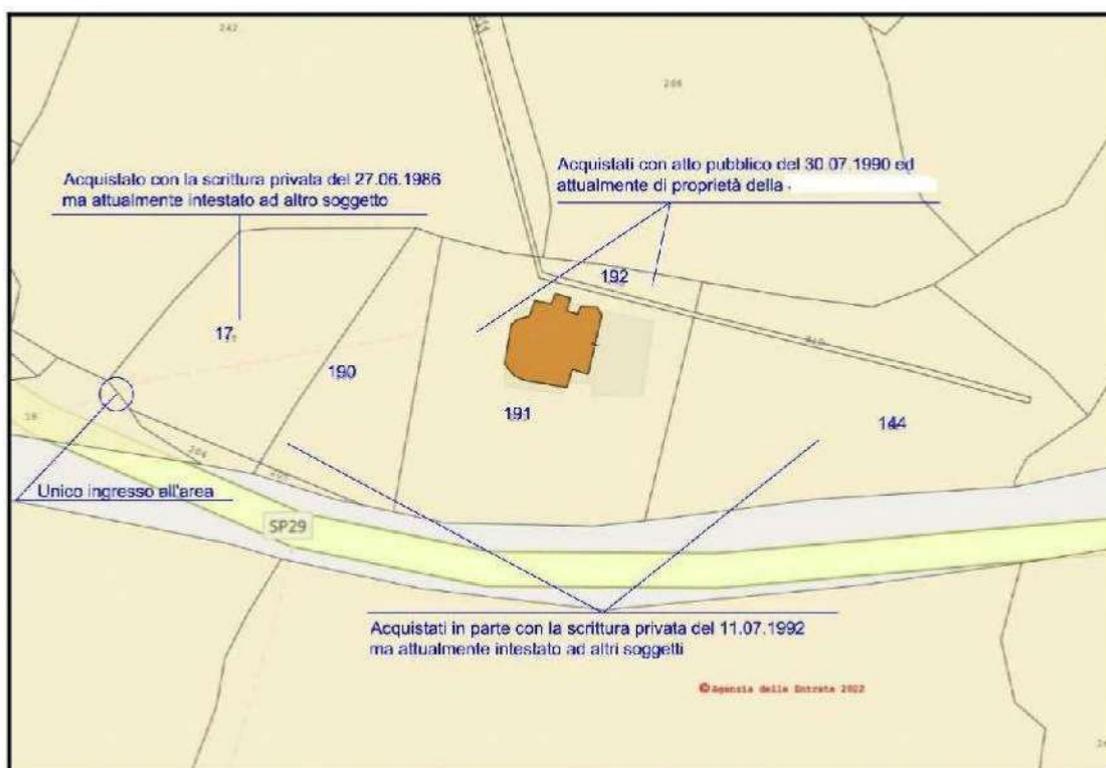


Immagine 4 - Situazione al contorno

Sugli stessi terreni non è stato mai siglato neanche un accordo di cessione di diritto di superficie e questo era ovvio visti gli accordi di scrittura privata con impegno della successiva stipula dell'atto notarile, quest'ultimo mai stipulato.

Ciononostante i terreni in oggetto sono stati a tutti gli effetti utilizzati dalla [REDACTED] per quasi trent'anni ma, per le stesse motivazioni scritte sopra, non è stato avviato nessun procedimento di usucapione degli stessi.



Per cercare di ovviare a questa situazione il sottoscritto ha valutata anche la possibilità di realizzare un nuovo accesso dalla strada provinciale n° 29, soluzione che per le motivazioni riportate in seguito risulta impraticabile:

1. Si faccia innanzitutto riferimento al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada – ed in particolare ai seguenti articoli:

- art. 45 comma 3 - Nelle strade extraurbane secondarie sono consentiti accessi privati purché realizzati a distanza non inferiore, di norma, a 300 m tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia. L'ente proprietario della strada può derogare a tale distanza, fino ad un minimo di 100 m, qualora, in relazione alla situazione morfologica, risulti particolarmente gravosa la realizzazione di strade parallele. La stessa deroga può essere applicata per tratti di strade che, in considerazione della densità di insediamenti di attività o di abitazioni, sono soggetti a limitazioni di velocità e per i tratti di strade compresi all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici generali od attuativi vigenti;
- art. 45 comma 5 - Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo e realizzati in modo da consentire un'agevole e sicura manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata;
- art. 45 comma 6 - L'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione per nuovi accessi, diramazioni e innesti, o per la trasformazione di quelli esistenti o per la variazione d'uso degli stessi quando ritenga che da essi possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione e particolarmente quando trattasi di accessi o diramazioni esistenti o da istituire in corrispondenza di tratti di strada in curva o a forte pendenza, nonché ogni qualvolta non sia possibile rispettare le norme fissate ai fini della visibilità per le intersezioni di cui agli articoli 16 e 18 del codice.

Nel caso specifico il nuovo accesso si troverebbe ad una distanza inferiore ai 300 metri dal vecchio accesso all'area; il nuovo accesso sarebbe da realizzarsi in prossimità di una curva ed in un tratto di strada con pendenze tali da non garantire condizioni di sicurezza (scarsa visibilità e veicoli che potrebbero sopraggiungere a velocità sostenuta).

2. Anche nell'eventualità in cui l'accesso fosse realizzabile dal punto di vista normativo resterebbe da valutarne la fattibilità tecnica – economica. Il notevole dislivello tra la strada provinciale ed il piazzale della struttura, pari a circa quattro metri lineari, necessiterebbe della realizzazione di una rampa a forte pendenza con conseguenti notevoli interventi di movimento terra per la formazione dei rilevati



Percorrendo la scalinata si raggiunge un balcone che si sviluppa per buona parte del perimetro dell'edificio.



Foto 1- Prospetto principale



Foto 2 - Prospetto laterale sud

Il progetto assentito prevedeva l'accesso alla sala ristorante direttamente dal balcone, attraverso un'ampia porta finestra posizionata di fronte alla scalinata; successivamente è stata realizzata,



probabilmente per proteggere l'ingresso principale, una piccola veranda (Foto 1 - 3 - 4) che tramite i suoi due ingressi laterali consentiva di raggiungere la sala ristorante.



Foto 3 - Interno veranda 1 ingresso principale



Foto 4 - Interno veranda 1 ingresso principale

Al piano rialzato si può accedere anche attraverso una seconda scalinata realizzata sul prospetto laterale dell'edificio (Foto 5).

Il primo progetto originario prevedeva che percorrendo questa seconda scalinata si sarebbe raggiunto un pianerottolo in quota da cui si poteva accedere sia alla zona bar del locale ristorante e sia all'ampia terrazza destinata a zona ristorante all'aperto.

Anche quest'ultimo pianerottolo è stato successivamente chiuso ricavando un passaggio coperto di collegamento tra le due zone sopra descritte (Foto 6 - 7).



Foto 5 - Dettaglio ingresso laterale prospetto sud





Foto 6 - Passaggio coperto ingresso lato sud



Foto 7 - Uscita verso vecchia area in ampliamento demolita

Con la seconda richiesta di concessione edilizia si autorizzava l'ampliamento del fabbricato.

L'ampliamento consisteva nella realizzazione di una nuova sala ristorante coperta mediante chiusura di quell'area che prima era destinata a sala ristorante all'aperto e la realizzazione del relativo blocco servizi igienici.

Gli elaborati grafici rappresentativi delle due concessioni edilizie sono riportati in allegato alla presente (**ALLEGATO "D"**).

Le suddette porzioni in ampliamento non sono più presenti.

Questo perché in data 07 agosto 2010 il fabbricato è stato oggetto di un atto vandalico che, con l'utilizzo di esplosivo, ha sventrato il pilastro centrale della sala compromettendone di fatto la stabilità. A seguito del sopralluogo congiunto tra le forze dell'ordine (carabinieri di Sedilo e Vigili del Fuoco) ed i tecnici comunali è stato prescritto il puntellamento dell'intera struttura dichiarando di fatto la porzione di fabbricato inagibile (**ALLEGATO "G"**). Per questo motivo i proprietari della struttura hanno successivamente provveduto alla demolizione sia della nuova sala ristorante e sia del blocco servizi igienici ad essa annessa. Resta visibile soltanto la vecchia pavimentazione della sala in ampliamento (Foto 8 - 9).



Foto 8 - Pavimentazione sala in ampliamento demolita



Foto 9 - Area servizi igienici demoliti



Dall'esterno si nota la torre del vano scala avete costituito da un corpo centrale di forma circolare che si sviluppa per un'altezza superiore al solaio di copertura del piano rialzato.

Le scale consentono di raggiungere oltre al piano seminterrato anche la copertura a terrazza sulla sala ristorante.

Il piano seminterrato è destinato all'utilizzo esclusivo da parte del personale.

Sono presenti un locale spogliatoio (Foto 12) coi relativi servizi igienici (Foto 14 - 15), alcuni vani destinati a magazzino - deposito (Foto 11 - 13), un locale destinato a legnaia (Foto 10) ed un disimpegno (Foto 16) che consente, tramite la scala posta nel vano circolare, di raggiungere sia i piani superiori del fabbricato e sia un ulteriore locale seminterrato destinato a cantina (Foto 17).



Foto 10 - Legnaia piano terra - seminterrato



Foto 11 - Magazzino 1 piano terra - seminterrato



Foto 12 - Spogliatoio piano terra - seminterrato



Foto 13 - Magazzino 2 piano terra - seminterrato





Foto 14 - Bagni per il personale piano terra - seminterrato



Foto 15 - Bagni per il personale piano terra - seminterrato



Foto 16 - Disimpegno piano terra - seminterrato



Foto 17 - Cantina piano terra - seminterrato

Al piano seminterrato si accede anche da un ingresso indipendente posto sul prospetto nord dell'edificio (Foto 18 - 19).



Foto 18 - Ingresso lato nord piano terra - seminterrato



Foto 19 - Ingresso lato nord piano terra - seminterrato



Il piano rialzato è quello effettivamente destinato a locale ricevimenti caratterizzato da un'ampia sala pranzo con affaccio su tre fronti dell'edificio (Foto 20). Da questo locale si può accedere direttamente alla zona servizi igienici costituita da due locali con wc e lavabo (Foto 21).



Foto 20 - Sala ristorante piano rialzato



Foto 21 - Bagni sala ristorante

Dalla sala ristorante si può raggiungere un locale destinato a bar (Foto 22 - 23 - 24 - 25).



Foto 22 - Zona bar



Foto 23 - Zona bar



Foto 24 - Zona bar e ingresso servizi igienici bar



Foto 25 - Servizi igienici zona bar



Prospiciente il vano destinato a bar è presente la cucina del ristorante (Foto 26 – 27) e dotata anche di un forno a legna visibile anche dall'esterno in quanto posizionato sulla pensilina di ingresso nord al piano seminterrato (Foto 19).



Foto 26 – Locale cucina



Foto 27 – Locale cucina

Alla cucina si può accedere anche dall'esterno dell'edificio tramite una rampa di scale posizionata sul lato nord (Foto 28).

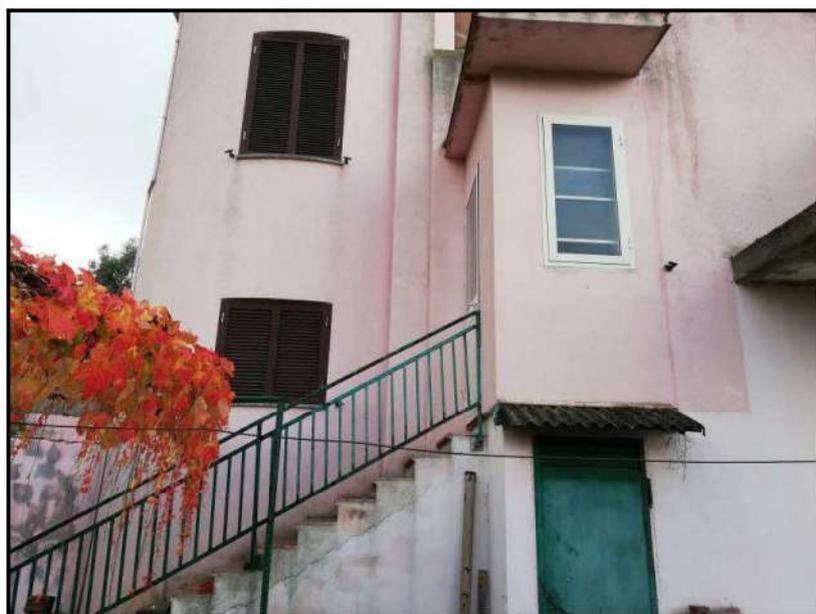


Foto 28 – Scale ingresso lato nord locale cucina (piano terra porta locale caldaia)

Il progetto originario prevedeva un pianerottolo di arrivo con la porta di accesso al locale cucina. Successivamente anche questo pianerottolo è stato chiuso al fine di ricavare un piccolo ripostiglio (Foto 29).





Foto 29 - Pianerottolo (veranda 2) ingresso cucina

4. PLANIMETRIE RILIEVO STATO DI FATTO

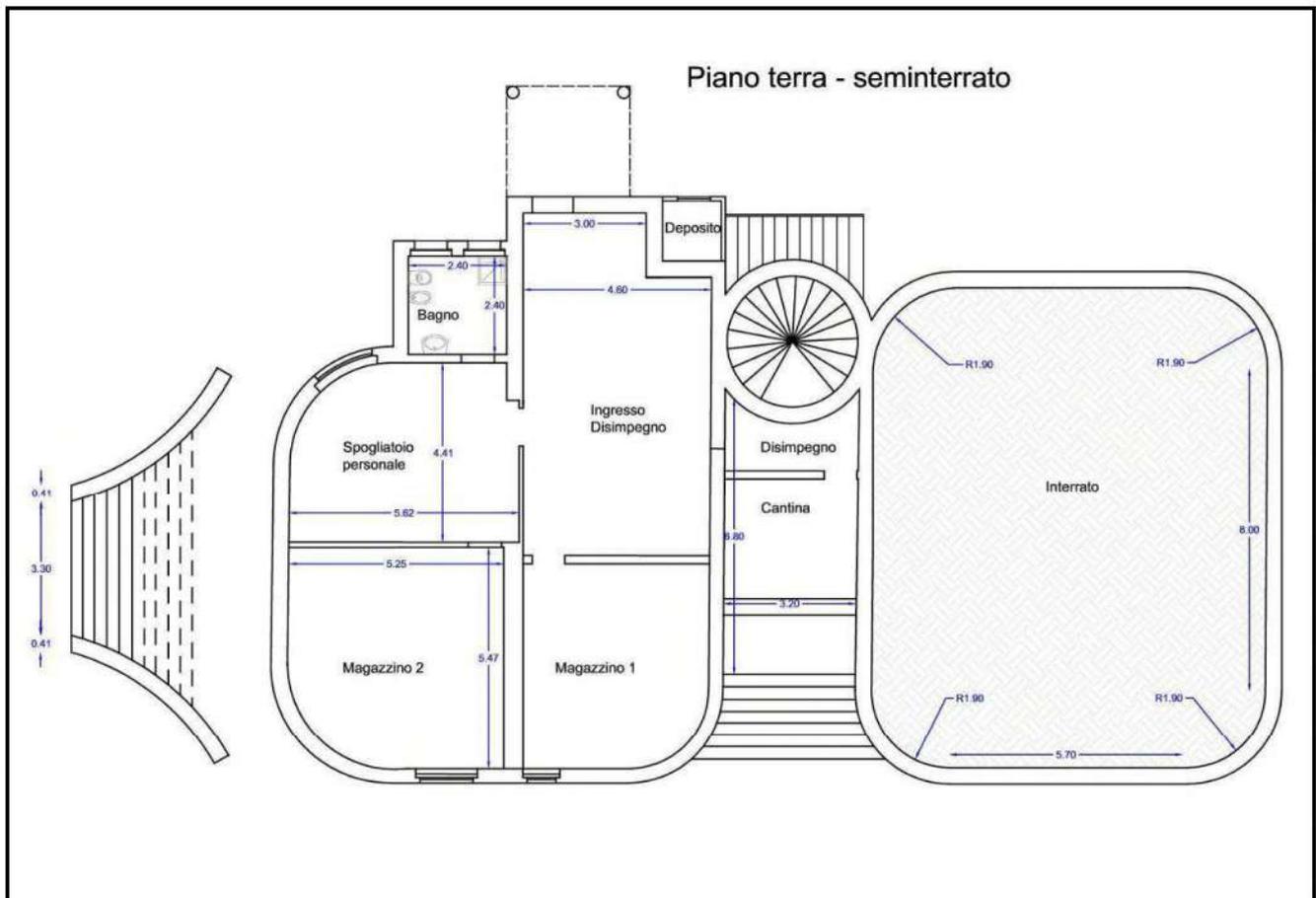


Immagine 5 - Stato di fatto piano terra - seminterrato



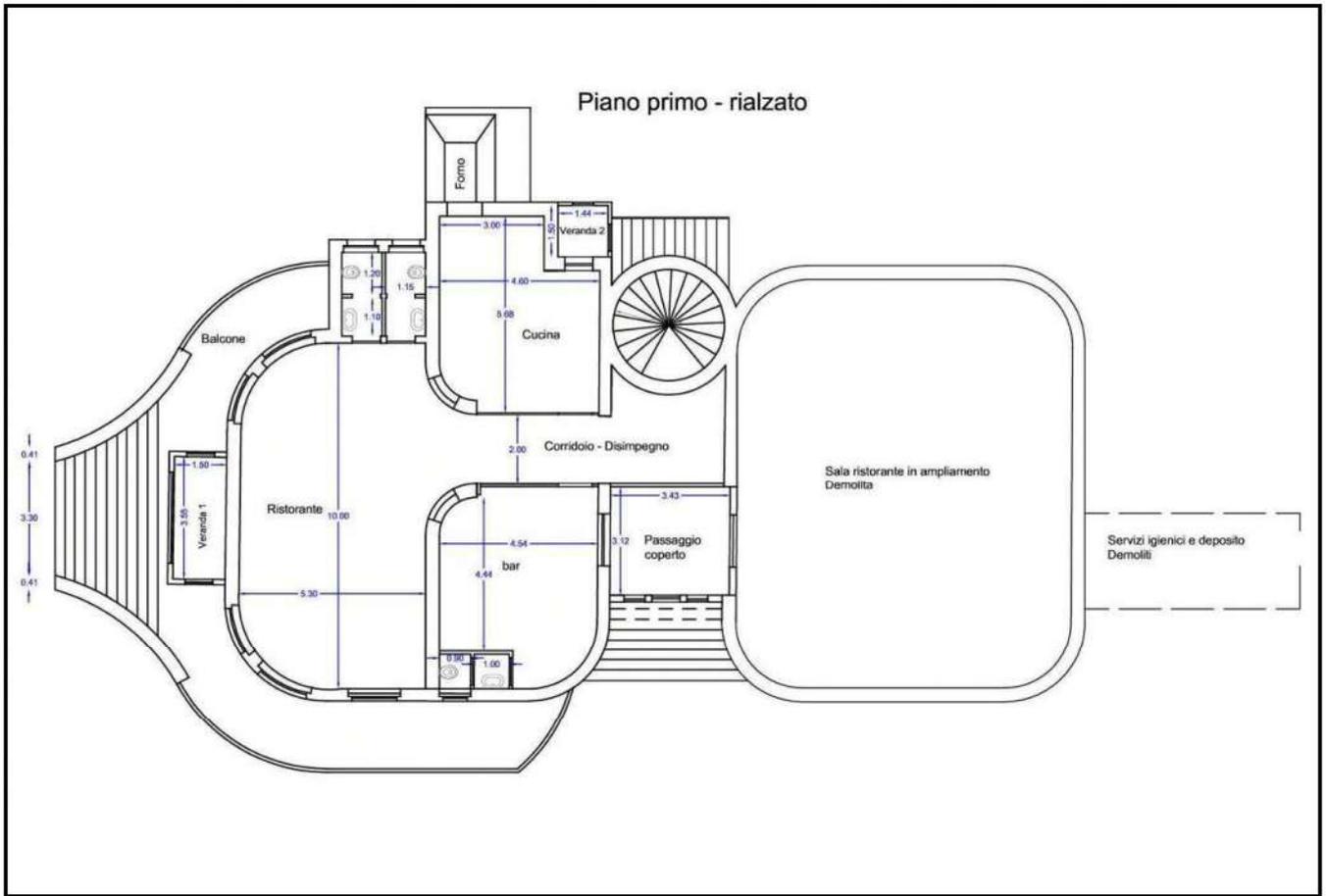


Immagine 6 - Stato di fatto piano primo - rialzato

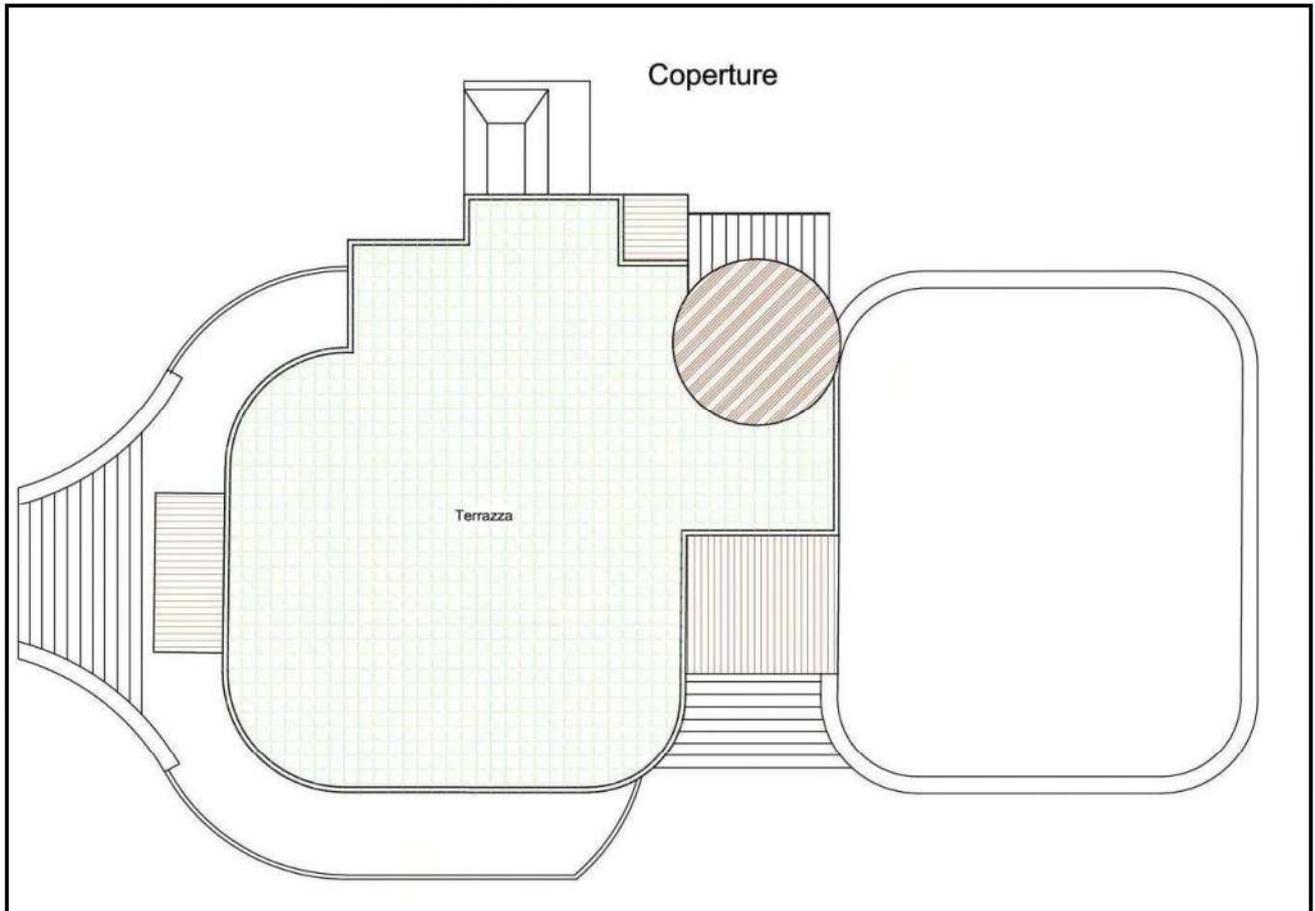


Immagine 7 - Stato di fatto pinta coperture



5. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

1. Fondazioni: getto di calcestruzzo con affogato pietrame (da relazione allegata al progetto);
2. Murature portanti e/o di tamponamento: blocchi di calcestruzzo;
3. Solai di piano e di copertura: i solai sono laterocemento; il solaio di copertura è anche la terrazza del fabbricato accessibile da una scala interna;
4. Intonaci e tinteggiature: Tutti i prospetti sono intonacati e tinteggiati;
5. Partizioni interne: sono realizzate in mattoni laterizi intonacati e tinteggiati;
6. Pavimentazioni e rivestimenti: la pavimentazione dei locali al piano seminterrato ed i rivestimenti murari sono in gres porcellanato; la pavimentazione dell'intero piano rialzato è stata realizzata con piastrelle di granito come anche il rivestimento dei gradini della scala interna; le pavimentazioni delle scale esterne sono realizzate in mattoni di cotto laterizio; le pavimentazioni dei balconi sono realizzate con piastrelle antiscivolo;
7. Infissi esterni: gli infissi del corpo principale sono tutti in alluminio anodizzato con vetro singolo; alcuni infissi esterni sono provvisti di grata di protezione in ferro, gli infissi dei locali al piano rialzato sono provvisti di persiane in alluminio;
8. Porte interne: sono tutte in legno con parte delle ante in vetro;
9. Impianto elettrico: è presente un impianto elettrico di tipo civile; i cavi elettrici sono sotto traccia, gli interruttori e prese del tipo commerciale;
10. Impianti di approvvigionamento idrico e fognario: l'immobile è dotato di impianto idrico e fognario entrambi collegati alla rete cittadina; lo smaltimento reflui avviene tramite fossa Imhoff;
11. Apparecchi igienico sanitari: tutti i servizi igienici sono provvisti di apparecchi wc e lavabo; i bagni per il personale sono provvisti di piatto doccia e bidet;
12. Impianto di riscaldamento: è costituito da una caldaia a gasolio installata nel locale sotto le scale esterne del prospetto nord (Foto 28); la cisterna del gasolio è interrata esternamente al fabbricato; i terminali di erogazione sono radiatori in ghisa; nella sala ristorante è presente anche una pompa di calore elettrica non funzionante;
13. Gas cucina ristorante: bombolone gpl interrato;

6. STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO

Se si esclude la porzione che è stata demolita a seguito dell'atto vandalico che l'ha resa inagibile e anche in considerazione del fatto che sono ormai diversi anni che l'attività è cessata e che quindi anche le ordinarie manutenzioni sono venute a mancare, si può dire che il fabbricato si trova in uno stato di conservazione discreto. Sono presenti alcuni fenomeni di infiltrazione dal solaio di copertura,



particolarmente evidenti nell'area bar sulla parete esposta a sud. Si dovrà intervenire sull'impermeabilizzazione del solaio di copertura.

Gli infissi interni ed esterni sono in buone condizioni.

Gli impianti elettrico e di illuminazione necessitano di radicali interventi di messa a norma; l'impianto di riscaldamento non è funzionante pertanto andrà completamente revisionato.

QUESITO N° 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 indicato 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.*

RISPOSTA DEL C.T.U.

I dati riportati nel pignoramento sono conformi alla situazione attuale del bene e ne consentono l'univoca identificazione.

QUESITO N° 4

proceda, limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – a eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima

RISPOSTA DEL C.T.U.

Il fabbricato risulta accatastato; l'ultima planimetria catastale disponibile, allegata alla presente, è quella risalente all'accatastamento del 1994.

Sebbene vi siano alcune differenze tra la situazione rappresentata nella planimetria catastale e la situazione effettivamente realizzata, tale circostanza non impedisce la corretta individuazione dell'immobile.



QUESITO N° 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale

RISPOSTA DEL C.T.U

Il Comune di Sedilo è dotato di Piano Urbanistico Comunale la cui ultima variante è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 16.04.2003.

La Tavola 1 facente parte integrante della suddetta variante colloca l'immobile pignorato nell'agro del territorio comunale e precisamente nella zona omogenea E.1 (Agricola – Produzione agricola specializzata).

L'Art. 17 delle Norme di Attuazione, riferito alla Zone E.1 riporta testualmente:

Si riferisce alle parti di territorio extraurbano siti a nord dell'abitato verso Borore e Noragugume, denominati genericamente "Partesusu" e a est, denominati "Su Pranu", "Binzardaini", "Pala de sos Crecos", "Spilunca Niedda" e "Campizzolu", così come individuati nella carta della zonizzazione del territorio in scala 1:10000.

In queste aree viene praticato l'allevamento zootecnico di tipo semiestensivo.

Trattasi di pascoli in asciutto.

Le prescrizioni per la sottozona "E1", che prevalgono, se più restrittive su quelle dettate all'art. 18, vengono di seguito elencate.

Ai sensi dell'art. 3 del D.P.G.R. 03-08-1994, N. 228 la superficie minima di intervento (Fondo Minimo) ai fini edificatori è fissata in Ha 1,50 da ottenere anche sommando superfici di fondi tra loro non contigui.

Per raggiungere la superficie minima di intervento suddetta possono essere utilizzati un massimo di N. 5 corpi aziendali dislocati anche in sottozone omogenee diverse dalla "E1".

Ove non si fosse raggiunta la superficie minima di intervento di cui ai commi precedenti è consentita la costruzione di un locale per ricovero macchine e attrezzi agricoli della superficie massima di 50 mq., compatibilmente e osservando gli indici e parametri edilizi fissati per la sottozona.

L'indice di Fabbricazione Fondiaria per le strutture agricole viene fissato in mc/mq 0,15, mentre per le residenze viene stabilito in mc/mq 0,03.

Nel rispetto della Legge Regionale 30/89 è consentita l'apertura di cave e la loro coltivazione.

Tutti i nuovi fabbricati, sia da destinare alle attività agricole che alla residenza avranno le seguenti caratteristiche:

- la copertura potrà essere realizzata con ondulina, tegole portoghesi o coppi posati su orditura in legno, in ferro o su solaio inclinato in Cemento Armato;*
- le pareti esterne saranno intonacate e tinteggiate preferibilmente nel colore delle terre;*
- i serramenti esterni potranno essere in ferro, ferro zincato, alluminio anodizzato o legno.*



Gli interventi sui fabbricati preesistenti, tutti risalenti a non più di 10-15 anni orsono e costruiti con tecnologie recenti, dovranno essere coerenti con le caratteristiche e tipologie prescritte per i nuovi fabbricati.

Nelle zone "E1" è consentito l'impianto di strutture finalizzate alla valorizzazione e trasformazione di prodotti agricoli, alla loro conservazione, confezionamento e commercializzazione purché detti prodotti provengano da un ambito strettamente locale cioè che provengano da aziende facenti capo al proprietario oppure da Società o Cooperative costituite da soci che operano nel territorio di Sedilo. Sono pertanto esclusi gli impianti industriali.

Le strutture finalizzate alla trasformazione di prodotti agricoli non potranno essere superiori a mc 3.000. Il Consiglio Comunale potrà concedere deroga per volumetrie superiori solo dietro Nulla Osta dell'Ass. Urbanistica della R.A.S. e comunque fino ad un massimo di mc/mq 0,20.

Importante sottolineare i seguenti parametri:

Superficie minima di ai fini edificatori: 1,50 Ha

QUESITO N° 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 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;

RISPOSTA DEL C.T.U

Il fabbricato è stato realizzato a seguito delle seguenti concessioni edilizie:



1. Concessione Edilizia N. 27 del 14.10.1987 – Costruzione di un bar ristorante;
2. Concessione edilizia N. 53/92 – Variante alla prima concessione edilizia;
3. Concessione Edilizia N. 57/94 del 11.01.1995 – Ampliamento bar ristorante.

Il confronto tra gli elaborati progettuali e lo stato di fatto evidenzia alcune difformità che vengono schematicamente riportate nell'immagine seguente.

Sono state riscontrate piccole differenze nella superficie coperta e le stesse potranno essere considerate nei limiti di tolleranza.

Risultano presenti anche degli incrementi di volumetria realizzati abusivamente e che riguardano:

- (1): Realizzazione veranda sul prospetto principale;
- (2): Realizzazione passaggio coperto (collegamento bar - nuova sala ristorante);
- (3): Chiusura pianerottolo scala lato nord e chiusura sottostante vano tecnico (porta in ferro Foto 28).

A questi si aggiungono alcune piccole difformità nella distribuzione interna al piano seminterrato.

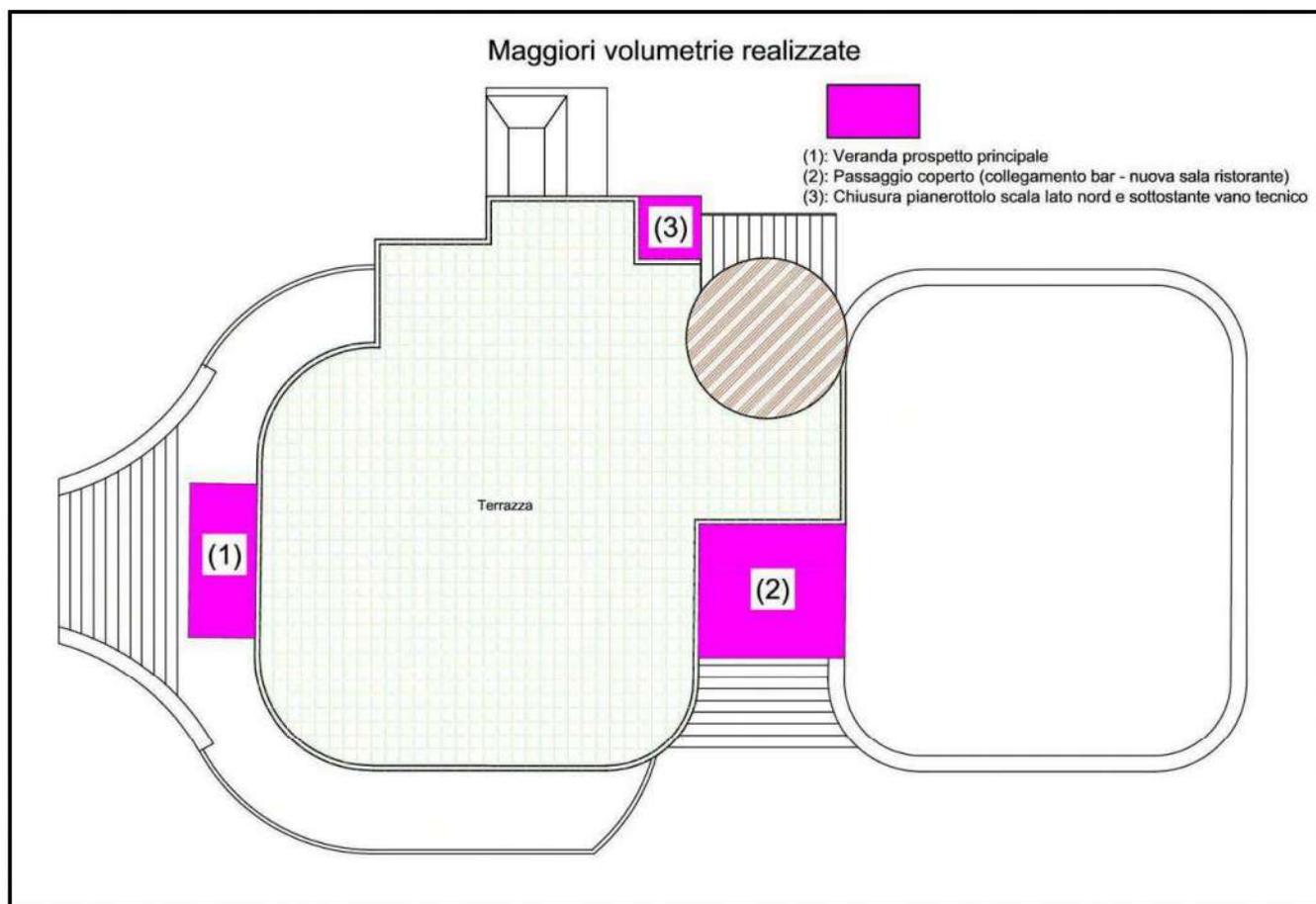


Immagine 8 - Volumetrie abusive

I suddetti abusi non risultano attualmente sanabili per le seguenti motivazioni:

- Il fabbricato è stato edificato grazie ad una superficie disponibile di 93.000 metri quadri;
- La disponibilità deriva da un accordo di scrittura privata di vendita e di costituzione di diritto di superficie stipulato nel 1986 tra il proprietario dei terreni e la richiedente il titolo edilizio;



- Attualmente la [REDACTED] risulta proprietaria solo ed esclusivamente dei mappali 191 e 192 che sono anche quelli dove risulta edificato il fabbricato;
- La superficie totale dei due precedenti mappali è pari a 1.974 metri quadri;
- Il PUC di Sedilo prevede un fondo minimo per l'edificazione pari a 1,50 Ha, quindi superiore a quella disponibile;
- Gli indici di fabbricabilità previsti dal PUC non permettono di sanare le maggiori volumetrie;
- Tutti gli altri terreni indicati nel suddetto accordo di cessione di diritto di superficie e nella successiva scrittura privata di compravendita stipulata nel 1992 (di cui si è già parlato) risultano di proprietà di soggetto estranei alla società ai quali sono pervenuti tramite passaggi di successione o atti pubblici di divisione tra eredi;
- Già nel 1994 uno dei vecchi intestatari rivendicò, tramite il suo legale, la proprietà di uno dei terreni dove la società realizzò alcune pertinenze del fabbricato (cancello di ingresso all'area, camminamenti e muri di recinzione).

Fatte queste considerazioni non si potrà far altro che asserire l'impossibilità di sanare incrementi di volumetria non autorizzati.

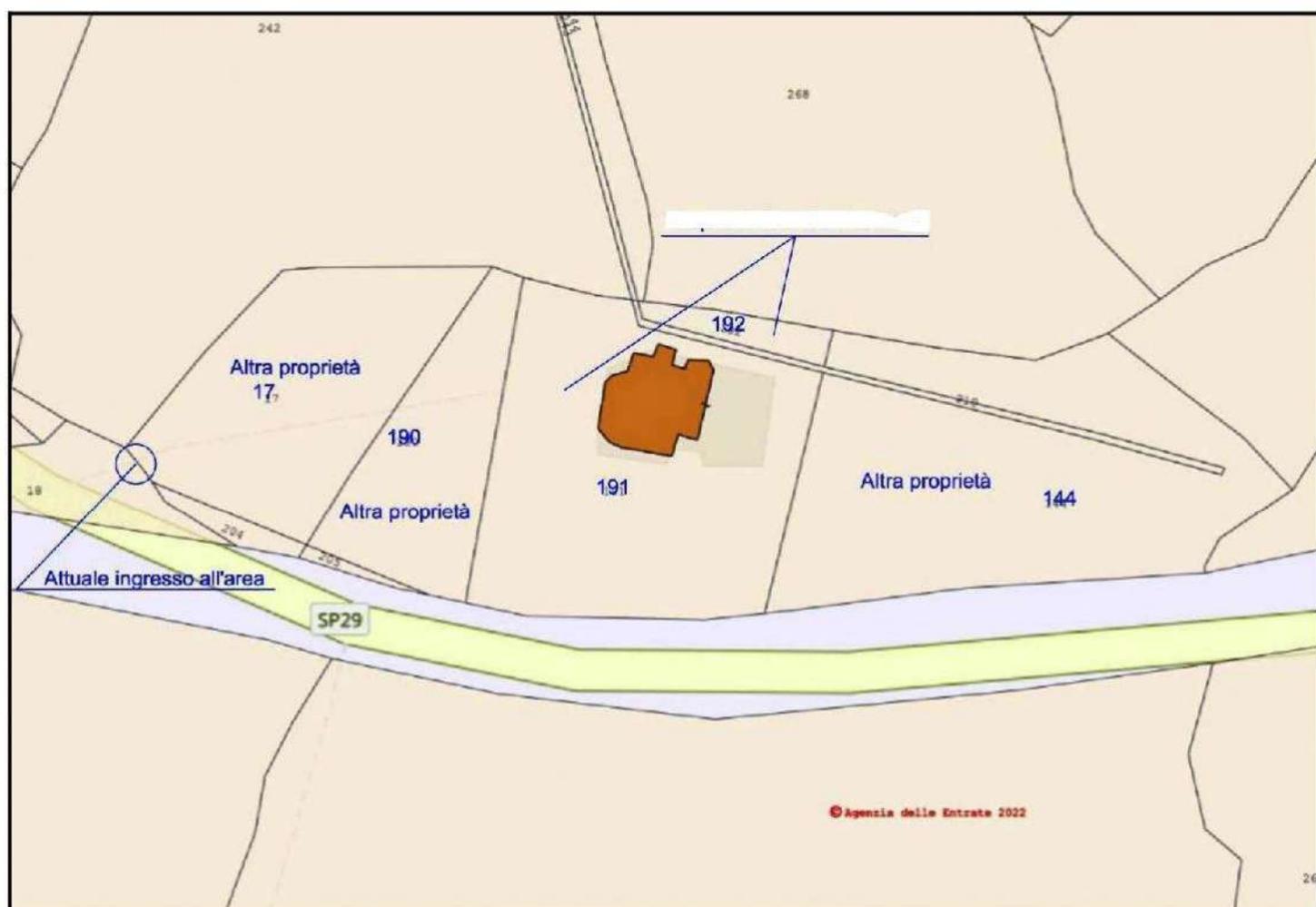


Immagine 9 - Situazione al contorno



Di tutti questi aspetti si terrà conto nella stima dell'effettivo valore di mercato dell'immobile che andrà stimato senza tener conto delle volumetrie abusive e considerando un deprezzamento dovuto all'esecuzione di tutte le opere necessarie per la regolarizzazione urbanistica.

Il calcolo comprenderà:

- Gli oneri di sanatoria da versare al Comune di Sedilo, stimati sommariamente in **€ 2.500,00**;
- Tutti gli oneri relativi alle demolizioni necessarie per l'eliminazione delle opere abusive, stimate a corpo in **€ 10.000,00**;
- Spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori dell'intervento: **€ 3.000,00**.

Per un totale dei costi da sostenere che risulterà pari ad € 15.500,00 che dovranno essere detratti dal valore calcolato dell'immobile.

Inoltre:

- L'immobile non è provvisto di certificato di agibilità;
- Non è stato possibile recuperare le certificazioni di conformità degli impianti (che in ogni caso andranno messi a norma);
- Non è presente l'attestato di prestazione energetica.

QUESITO N° 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

RISPOSTA DEL C.T.U.

Considerate le caratteristiche dell'intero fabbricato e prestando particolare attenzione anche all'attuale situazione edificatoria si ritiene che il bene pignorato possa essere venduto in un unico lotto.

QUESITO N° 8

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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."



RISPOSTA DEL C.T.U.

L'immobile risulta pignorato per intero.

Allo stato attuale, in relazione alle sue caratteristiche costruttive ed alla situazione urbanistica non risulta divisibile in natura.

QUESITO N° 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziano 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 c/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 1, 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 e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.;

RISPOSTA DEL C.T.U.

Nel fascicolo di causa non è stato depositato il certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia della sig.ra _____, amministratore unico della società

Della stessa è stato richiesto al Comune di Ottana il certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia nonché il certificato di matrimonio.

Attualmente la sig.ra _____ risulta residente ad _____ Via _____ **(ALLEGATO "C")**.

Attualmente l'immobile risulta essere libero.

Al fine di verificare la presenza di eventuali atti privati o contratti di locazione regolarmente registrati, relativi all'immobile pignorato, il sottoscritto in data 28.09.2021 inviava una pec all'Agenzia delle Entrate. La risposta pervenuta attesta che non risulta registrato nessun contratto di locazione o comodato relativo all'immobile pignorato **(ALLEGATO "E")**.

Gli immobili pignorati sono stati edificati su terreni acquistati con atto di compravendita a rogito del notaio Sau Antonino, rep. N. 146013 del 30.07.1990, trascritto il 17.08.1990 al numero 4407 di Registro Generale ed al numero 3441 di Registro Particolare.

Col suddetto atto la Società

_____ acquistava dal sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F.: _____),

la piena proprietà dei terreni siti a Sedilo in località "Badu Accas" catastalmente distinti al foglio 20 mappali _____ e _____ (diventati successivamente 191 e 192).



Con atto a rogito del notaio Marinelli, rep. 2880 del 18.03.1992, trascritto il 27.03.1992 ai nn 1822/1447 veniva rettificato il primo atto precisando che l'esatta denominazione della società acquirente è “
di e ” (C.F.:).

L'atto di acquisto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO N° 10

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

RISPOSTA DEL C.T.U.

Gli immobili non risultano occupati né dal coniuge separato e né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO N° 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

RISPOSTA DEL C.T.U.

I beni pignorati ricadono nell'agro del Comune di Sedilo, precisamente nella zona omogenea E – sottozona E.1 – del Piano Urbanistico Comunale.

Nell'area non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

QUESITO N° 12

determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di



manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

RISPOSTA DEL C.T.U.

12.1) SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

La stima sul più probabile valori di mercato degli immobili verrà effettuata col cosiddetto **Metodo del Costo (Cost Approach)**.

Ricordiamo che il Metodo del Costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile *attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato*.

Il principio di sostituzione afferma che *“un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente”*.

In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

L'impiego del Metodo del Costo è suggerito in questo caso, da fatto che si sta andando a stimare un immobile a destinazione diversa dalla residenza, che costituisce da solo un unico complesso aziendale, situato in agro, ossia in una zona che negli ultimi anni ha visto quasi azzerata la presenza di mercato risultando quindi impossibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach).

La stima del costo di costruzione a nuovo verrà fissata innanzitutto basandosi sulla maturata esperienza professionale del sottoscritto oltre che sui prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili.

La stima del deprezzamento maturato riguarderà il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può



essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

Il più probabile valore di mercato sarà quindi ottenuto dal Costo di **Costruzione Unitario** (per la specifica tipologia di costruzione e/o utilizzazione) moltiplicato per la **Superficie Commerciale**. Il valore così ottenuto sarà opportunamente deprezzato in base ai **Coefficienti di Deprezzamento riguardanti strutture, impianti e finiture** ricavati in funzione dell'età del fabbricato e dalla vita utile prevista.

La Superficie Commerciale viene calcolata in base a quanto disposto nella Norma UNI 10750 e si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento.

12.2) DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo della superficie commerciale verranno applicati i seguenti coefficienti:

- a) *Superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali: 1;*
- b) *della superficie magazzini e depositi comunicanti direttamente coi locali principali: 0,50*
- c) *Superficie di balconi, terrazze e portici: 0,25.*



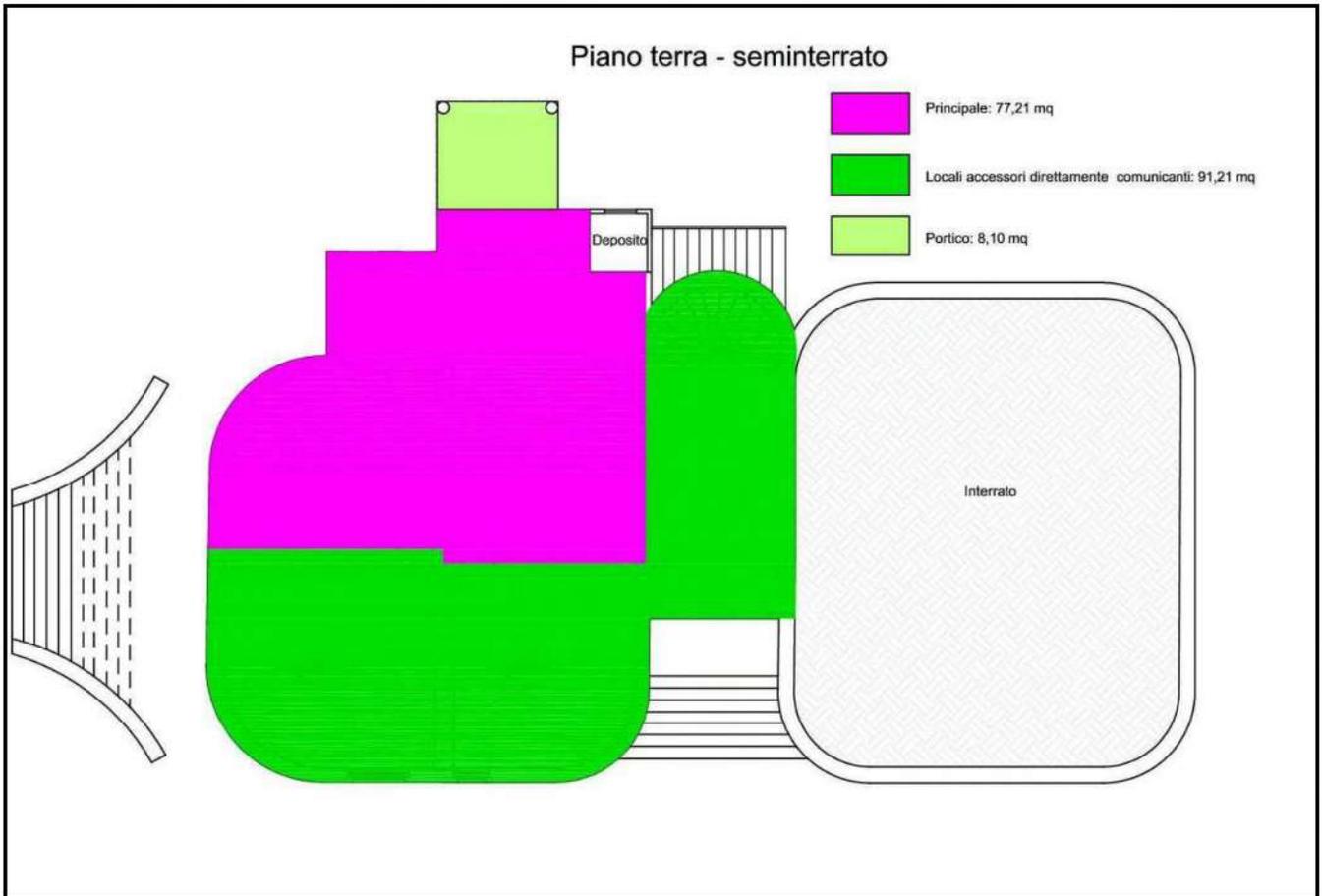


Immagine 10 - Superfici commerciali piano terra - seminterrato

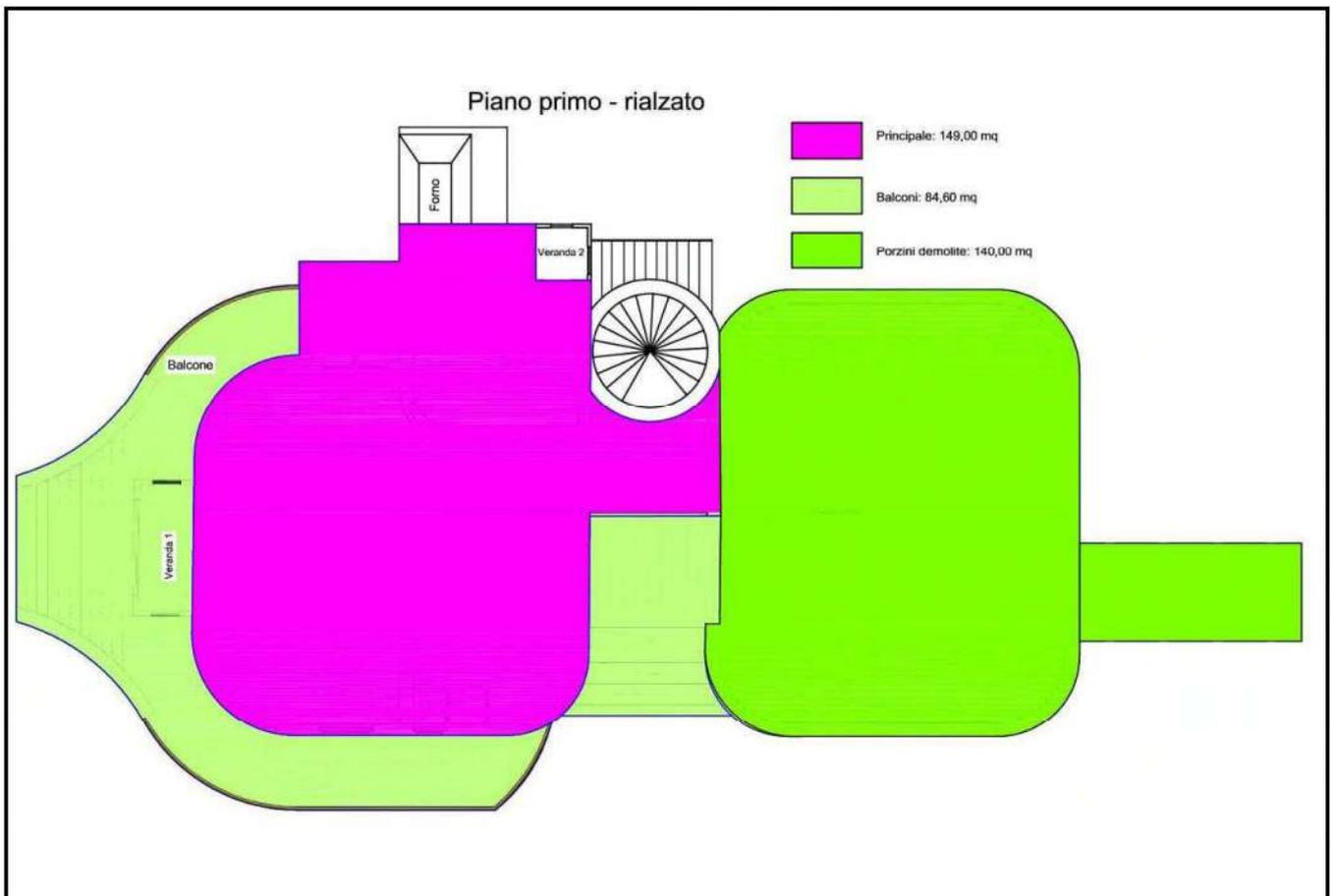


Immagine 11 - Superfici commerciali piano rialzato



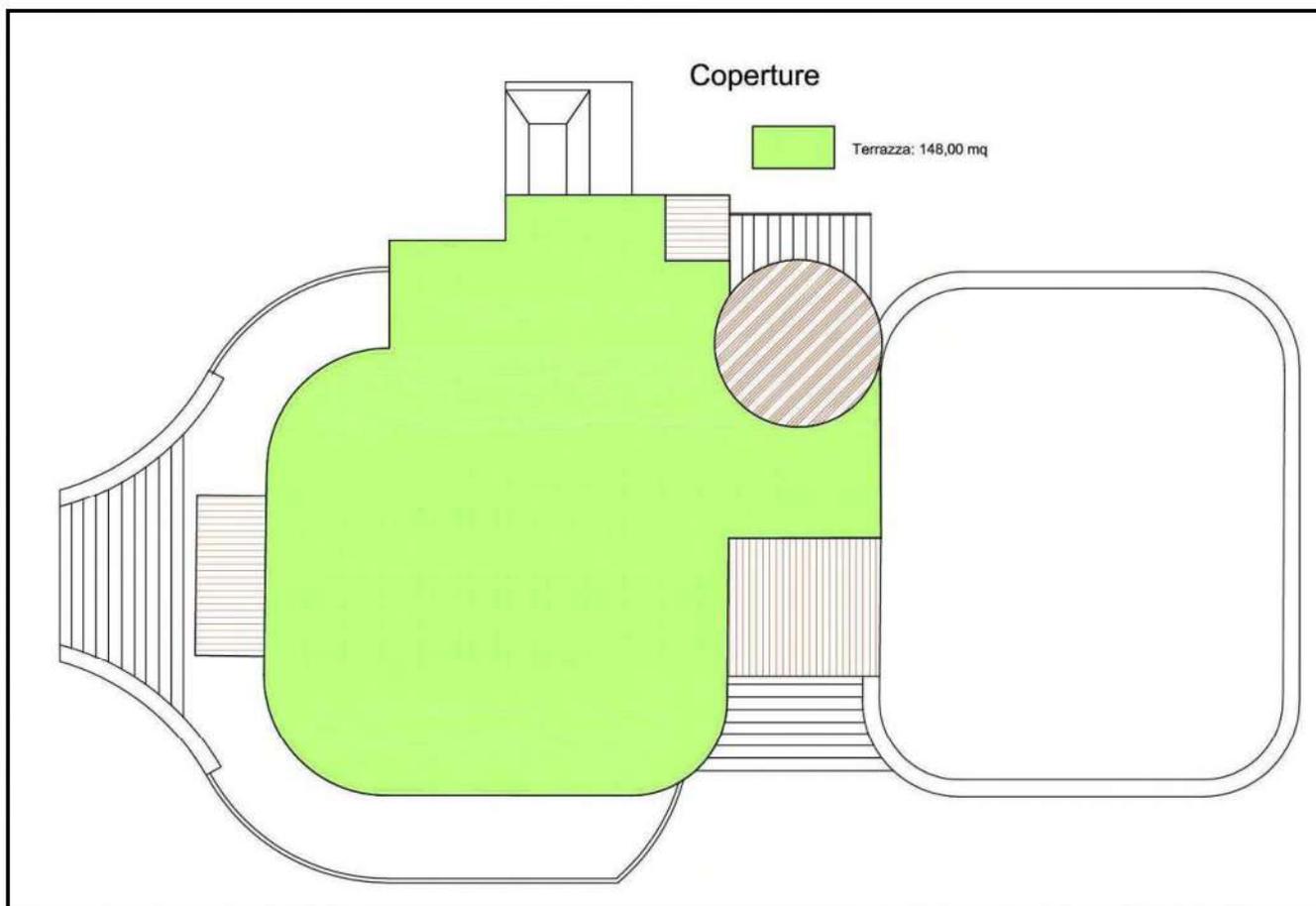


Immagine 12 – Superfici commerciali coperture

	Lorda mq	Incidenza	Totale mq
Vani principali ed accessori diretti	(77,21 + 149,00)= 226,20	100%	226,20
Locali accessori comunicanti	91,21	50%	45,60
Balconi – portici - terrazze	(84,60 + 148,00)= 232,60	25%	58,15
Totale commerciale coperta			329,95

12.3) CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO BAR - RISTORANTE IMMOBILI

Nella seguente tabella vengono riportati il Costo di Costruzione Unitario (C.C.U.), la Superficie Commerciale (Sc) calcolata ed il Costo di Costruzione Totale (CCT).

Considerati gli attuali prezzi in edilizia si ritiene congruo un valore del costo unitario di costruzione a nuovo pari a 1.000,00 €/mq.

Si avrà pertanto:

A) SC= 329,25 mq;

B) Cu = 1.000,00 €/mq

Valore del Costo di Costruzione a nuovo: CCT = (329,25 mq * 1.000,00 €/mq) = € 329.250,00

Nella tabella seguente vengono calcolati i Coefficienti di Deprezzamento (CD), il Costo di Costruzione Deprezzato per ciascuna macrocomponente del fabbricato (CCDm) e quindi il Costo di Costruzione Deprezzato totale (CCDtot).



A	B	C	D	E	F	G	H	I
Descrizione	% su CCT	CCT (€)	CCTm (€)	Vetustà (t) ¹	Vita Utile (n) ²	CD (formula)	CD (valore)	CCDm (€) (DxH)
Strutture	50	329.250,00	164.625,00	28	75	CD = (1-t/n)	0,63	103.713,75
Impianti	20		65.850,00		35		0,20	13.170,00
Finiture	30		98.775,00		35		0,20	19.755,00
Costo di costruzione deprezzato totale (CCDtot)								136.638,75

Per conoscere l'effettivo valore dell'immobile dovremmo aggiungere a quest'ultimo il **Valore del Suolo (Vs)**.

Quest'ultimo verrà calcolato comprendendo anche la quota parte occupata dai fabbricati.

La determinazione del suo più probabile valore è basata su alcune considerazioni di carattere generale:

1. Attualmente il terreno è privo di qualunque possibilità edificatoria;
2. Nel valutare il terreno per "unità di superficie commerciale" è necessario tener conto di altri fattori fondamentali che andranno ad influenzarne il costo, il quale dipenderà non solo dalla sua qualità dichiarata ma anche e soprattutto dalla cultura effettivamente praticata, dalla sua posizione rispetto al centro abitato, dalla facilità di raggiungimento e da altri rapporti di compravendita su altri terreni di pari caratteristiche avvenuti nel territorio.

Da indagini di mercato è stato stabilito che il valore di questa tipologia di terreno ammonta a €/Ha 20.000,00 ossia **2,00 €/mq.**

Il terreno di sedime fabbricati ha superficie pari a 1.974 mq, pertanto si avrà:

Valore del Suolo (Vs) = 1.974 * 2,00 = € 3.948,00

Si dovranno inoltre considerare i costi sostenuti per:

- Oneri di urbanizzazione (Ou): stimati nell'3% del costo di costruzione;
- Spese tecniche (St): stimate nel 6% del costo di costruzione;
- Costi di idoneizzazione sistemazione delle aree esterne (sbancamenti, terrazzamenti, muri di sostegno, drenaggi, ecc..) (Ci): stimati nel 5% del costo di costruzione
- Costi di sistemazione delle aree esterne (sistemazione percorsi carrabili; parcheggi; aree verdi, illuminazione e recinzioni) (Cs): stimati nel 5% del costo di costruzione;
- Costi per allacciamento a pubblici servizi (elettrificazione, idrico e fognario) (Ca): a sima € 10.000,00;

Si avrà:

¹ La vetustà del fabbricato, espressa in anni, viene attribuita in base ai dati delle concessioni edilizie e, laddove queste non esistessero, in base alle dichiarazioni del proprietario. Nel nostro caso la prima C.E. è del 1992 e nel 1994 è stata richiesta la C.E. per l'ampliamento (quella parte che poi è stata demolita a seguito di atto vandalico del 2010. Si suppone quindi che nel 1994 la porzione realizzata col primo progetto fosse stata già completata.

² I valori relativi alla vita utile di ogni macrocomponente dell'edificio sono stati estrapolati da pubblicazioni specifiche del settore e da studi pubblicati da alcuni istituti di credito



Costi sostenuti	Incidenza % su CCT	CCT	Valore
Ou	3 %	€ 329.250,00	€ 9.877,50
St	6 %		€ 19.755,00
Ci	5%		€ 16.462,50
Cs	5%		€ 16.462,50
Ca	A stima		€ 10.000,00
Totale costi sostenuti (Tc)			€ 72.557,50

In base a quanto detto si avrà:

VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Costo di costr. deprezzato totale (CCDtot) + Valore del Suolo (Vs) + Totale costi sostenuti (Tc)

€ 136.638,75 + € 3.948,00 + € 72.557,50 = € 213.144,25

Da cui andranno detratti i costi che il potenziale acquirente dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica (Quesito N. 6) e che sono stati stimati in € 15.500,00.

Il valore finale dell'immobile pignorato sarà pari a:

Vf = (€ 213.144,25 - € 15.500,00) = € 197.644,25

IL VALORE VIENE ARROTONDATO A € 198.000,00

QUESITO N° 13

nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costituito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni

RISPOSTA DEL C.T.U.

Alcune pertinenze del fabbricato pignorato risultano realizzate su mappali non pignorati (cancello di ingresso all'area, la pista di pattinaggio, alcune porzioni della viabilità interna, parte delle recinzioni dell'area).

Ciononostante non saranno da determinare gli oneri da accessione invertita poiché il fabbricato risulta ultimato da oltre vent'anni.



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A – VERBALE DI SOPRALUOGO

ALLEGATO B – DOCUMENTAZIONE CATASTALE – ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO C – CERTIFICATI DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA E MATRIMONIO

ALLEGATO D – CONCESSIONI EDILIZIE – SCRITTURE PRIVATE DI COMPRAVENDITA

ALLEGATO E – RICHIESTA AG. ENTRATE PRESENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE ...

ALLEGATO F – VECCHIO CONTENZIOSO CARTA EREDI – COMUNE DI SEDILO (AVV. FLORIS)

ALLEGATO G – RISCONTRI E VERIFICHE ATTO VANDALICO

ALLEGATO H – COPIA ATTO DI PROVENIENZA



Sommario

1) INCARICO	1
2) ATTO DI PIGNORAMENTO	1
3) ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI	1
4) RISPOSTE AI QUESITI	2
QUESITO N° 1	2
QUESITO N° 2	7
QUESITO N° 3	24
QUESITO N° 4	24
QUESITO N° 5	25
QUESITO N° 6	26
QUESITO N° 7	29
QUESITO N° 8	29
QUESITO N° 9	30
QUESITO N° 10	31
QUESITO N° 11	31
QUESITO N° 12	31
QUESITO N° 13	37
ELENCO ALLEGATI	38

ORISTANO 15.04.2022

In fede

Dott. Ing. Francesco Fais

