

RES 15/2018

PERIZIA C.T.U.

Comune Di Quartu sant'Elena - Via Mozart – Via Bach



Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09100 (CA)

Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefing.piras@tiscali.it

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M



Dott. Ing. Stefano Piras

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELEGATO : Dott. Ielo Flaminia

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : Ing. Stefano Piras

CAUSA ISCRITTA AL N° 15 Ruolo generale esecuz. civili 2018

Precetto del 02/11/2017 Pignoramento : 05/12/2017,

Debitori :

Creditori Pignoranti:

Creditori Intervenuti:

In data 13/01/2021 il sottoscritto ing. Stefano Piras con studio in Cagliari via V.E. Orlando n° 17, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n° 2624, veniva nominato C.T.U. dal G.E. nella procedura in oggetto con il compito di dare risposta ai seguenti Quesiti:

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

Consegnata brevi manu in data 18/10/2021 informativa al debitore,

2 a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

La documentazione di cui all'art. 567 è presente agli atti sotto forma di RELAZIONE NOTARILE redatta dal Notaio Dr. Alberto Parisio e risultata completa per il bene pignorato

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



Ditta Attuale:

- [REDACTED]

LOTTO 1

Descrizione Bene:

- **QUARTU SANT'ELENA** locale commerciale in via W.A. Mozart n.16,- P.T-S1

C.F. Fg 52 Mapp. 3415 sub 1 Cat. D/8 R.C. € 3.304,00

- **Variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/03/2022 Pratica n. CA0019563 in atti dal 18/03/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19563.1/2022)**

LOTTO 2

Descrizione Bene:

- **QUARTU SANT'ELENA** locale commerciale in via J.S. Bach snc,- P. S1

C.F. Fg 52 Mapp. 3415 sub 2 Cat. D/8 R.C. € 3.226,00

- **Variazione del 29/03/2007 Pratica n. CA0239032 in atti dal 29/03/2007 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 29065.1/2007)**

TRASCRIZIONI

06/06/1979 NN 8639/10383: Trascrizione Atto di Compravendita – Rogito Notaio Roberto Vacca del 11/05/1979

Soggetti a favore : [REDACTED]

Soggetti contro : [REDACTED]

Oggetto Trascrizione : **maggior lotto di terreno su cui è stato poi edificato il fabbricato a destinazione deposito commerciale in Comune di Quartu Sant'Elena, Via Mozart – Via Bach censito nel NCT al Fg 52, mapp. 852**

**** il mapp. 3415 è stato generato da un primo FRAZIONAMENTO del 06/03/1997 in atti dal 08/05/1997 (n. 1115.1/1997) che ha portato alla soppressione del mapp 852 originando il mapp. 3415 ed il mapp 3416; con TIPO MAPPALE del 06/03/1997 in atti dal 08/05/1997 (n. 1115.1/1997) il mapp 3415 ha acquisito l'attuale qualità di "ENTE URBANO" con superficie pari a 10 are e 16 centiare

22/01/2018 NN 1398/1728: Trascrizione Atto di pignoramento immobiliare Uff. Giudiziario C.A. di Cagliari Rep. 7254/2017 del 22/12/2017



Dott. Ing. Stefano Piras

Soggetti a favore : [REDACTED]
Soggetti contro : [REDACTED]
Oggetto Trascrizione : **unità immobiliari a destinazione deposito commerciale in Comune di Quartu Sant'Elena, Via Mozart e Via Bach censite nel NCEU al Fg 52, mapp. 3415, sub. 1-2**

** le unità immobiliari indicate sono parte integrante di un maggior asset immobiliare escluse dall'esecuzione immobiliare

**** l'unità immobiliare a destinazione commerciale censita nel NCEU al Fg 52, mapp 3415 sub 1 è stata generata da COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. B02348.1/1997), cui ha fatto seguito la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2004 Pratica n. CA0367566 in atti dal 18/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64706.1/2004) successiva VARIAZIONE del 29/03/2007 Pratica n. CA0239031 in atti dal 29/03/2007 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 29064.1/2007) ed ultima variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/03/2022 Pratica n. CA0019563 in atti dal 18/03/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19563.1/2022)

**** l'unità immobiliare a destinazione commerciale censita nel NCEU al Fg 52, mapp 3415 sub 2 è stata generata da COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. B02348.1/1997), cui ha fatto seguito la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2004 Pratica n. CA0311416 in atti dal 06/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18637.1/2004) successiva VARIAZIONE del 29/03/2007 Pratica n. CA0239032 in atti dal 29/03/2007 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 29065.1/2007)

ISCRIZIONI

31/01/2003 NN 361/4699: Iscrizione Ipotecaria per € 928.500,00, Contratto di mutuo Atto Rogito Notaio Ernesto Quinto Bassi Rep. 86373 del 29/01/2003

Soggetti a favore : [REDACTED]
Soggetti contro (fra l'altro) : [REDACTED]
Oggetto Iscrizione : **unità immobiliari a destinazione deposito commerciale in Comune di Quartu Sant'Elena, Via Mozart e Via Bach censite nel NCEU al Fg 52, mapp. 3415, sub. 1-2**

** le unità immobiliari indicate sono parte integrante di un maggior asset immobiliare escluse dall'esecuzione immobiliare

**** l'unità immobiliare a destinazione commerciale censita nel NCEU al Fg 52, mapp 3415 sub 1 è stata generata da COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. B02348.1/1997), cui ha fatto seguito la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2004 Pratica n. CA0367566 in atti dal 18/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64706.1/2004) successiva VARIAZIONE del 29/03/2007 Pratica n. CA0239031 in atti dal 29/03/2007 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 29064.1/2007) ed ultima variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/03/2022 Pratica n. CA0019563 in atti dal 18/03/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19563.1/2022)

**** l'unità immobiliare a destinazione commerciale censita nel NCEU al Fg 52, mapp 3415 sub 2 è stata generata da COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. B02348.1/1997), cui ha fatto seguito la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2004 Pratica n. CA0311416 in atti dal 06/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18637.1/2004) successiva VARIAZIONE del 29/03/2007 Pratica n. CA0239032 in atti dal 29/03/2007 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 29065.1/2007)

30/11/2022 NN 5756/38815: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Iscrizione Ipotecaria per € 928.500,00, Contratto di mutuo Atto Rogito Notaio Ernesto Quinto Bassi Rep. 86373 del 29/01/2003

Soggetti a favore : [REDACTED]
Soggetti contro (fra l'altro) : [REDACTED]
Oggetto Iscrizione : **unità immobiliari a destinazione deposito commerciale in Comune di Quartu Sant'Elena, Via Mozart e Via Bach censite nel NCEU al Fg 52, mapp. 3415, sub. 1-2**

** le unità immobiliari indicate sono parte integrante di un maggior asset immobiliare escluse dall'esecuzione immobiliare

**** l'unità immobiliare a destinazione commerciale censita nel NCEU al Fg 52, mapp 3415 sub 1 è stata generata da COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. B02348.1/1997), cui ha fatto seguito la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2004 Pratica n. CA0367566 in atti dal 18/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64706.1/2004) successiva VARIAZIONE del 29/03/2007 Pratica



Dott. Ing. Stefano Piras

n. CA0239031 in atti dal 29/03/2007 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 29064.1/2007) ed ultima variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/03/2022 Pratica n. CA0019563 in atti dal 18/03/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19563.1/2022)

**** l'unità immobiliare a destinazione commerciale censita nel NCEU al Fg 52, mapp 3415 sub 2 è stata generata da COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. B02348.1/1997), cui ha fatto seguito la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2004 Pratica n. CA0311416 in atti dal 06/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18637.1/2004) successiva VARIAZIONE del 29/03/2007 Pratica n. CA0239032 in atti dal 29/03/2007 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 29065.1/2007)

c) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Si allega la mappa censuaria dell'unità immobiliare rilevata dagli archivi dell'Agenzia del Territorio:

LOTTO 1

Unità immobiliare a destinazione industriale / laboratorio Artigianale censita al NCEU del Comune di Quartu Sant'Elena al Fg. 52 mapp. 3415 sub 1

Sono state riscontrate alcune discordanze fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate - Territorio:

- Lievi differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di un vano interno adiacente al corpo locale caldaia; presenti pareti mobili utilizzate per la compartimentazione delle fasi lavorative attualmente in corso all'interno dell'unità
- Diversa impostazione delle aperture esterne (non rappresentate le finestre che danno luce ai servizi igienici prospettanti la rampa carrabile di accesso al sub 2)
- La categoria catastale proposta con l'ultima variazione DOCFA dello scorso Aprile 2022 (Categoria D/8 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*) non è in linea con quanto indicato nella planimetria catastale; la stessa riporta una destinazione interna di "laboratorio artigianale" pertinente una categoria D/7 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*); quest'ultima risulterebbe in linea con l'attuale utilizzo del compendio – laboratorio lavorazioni prodotti cerealicoli.
- Si segnala inoltre che è presente una apertura al piano terreno con affaccio su piazzale esterno censito con il sub 3, in capo al debitore ma non oggetto di esecuzione (si consiglia l'eventuale costituzione di una servitù di affaccio/accesso a carico del piano terreno ed a favore del sub 1, ovvero la chiusura della stessa per ostruirne il passaggio o la vista
- Estratto di mappa non aggiornato all'attuale consistenza del fabbricato (non rappresentato in mappa l'intero piano interrato)

LOTTO 2

Unità immobiliare a destinazione industriale / deposito commerciale censita al NCEU del Comune di Quartu Sant'Elena al Fg. 52 mapp. 3415 sub 2

Sono state riscontrate alcune discordanze fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate - Territorio:



Dott. Ing. Stefano Piras

- Differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di alcuni ambienti adiacenti la rampa carrabile di accesso all'unità;
- Diversa impostazione delle aperture esterne (non rappresentata le finestre che danno luce ai servizi igienici ed agli ambienti adiacenti la rampa; è stato inoltre creato un accesso pedonale secondario sempre adiacente la rampa carrabile.
- Si segnala che è presente un apertura di accesso al piano terreno su piazzale esterno censito con il sub 3, in capo al debitore ma non oggetto di esecuzione (si consiglia l'eventuale costituzione di una servitù di accesso a carico del piano terreno ed a favore del sub 1, ovvero la chiusura della stessa per ostruirne il passaggio.
- Estratto di mappa non aggiornato all'attuale consistenza del fabbricato (non rappresentato in mappa l'intero piano interrato)

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Si è provveduto ad estrarre dagli archivi della Conservatoria RR.II. gli annotamenti di Trascrizione degli atti di acquisizione ultraventennale (documenti inseriti nel fascicolo degli allegati):

LOTTO 1 e 2: Contratto di mutuo fondiario con erogazione contestuale per € 619.000,00 [REDACTED]
[REDACTED] Rogito Notaio Enrico Quinto Bassi Rep.
86373/32784 del 29/01/2003

Con tale atto la [REDACTED] un contratto di Mutuo Fondiario, (al quale è intervenuto anche il [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca).

A garanzia del finanziamento richiesto veniva iscritta ipoteca per € 928.500,00 a carico di un maggior asset immobiliare del quale le unità formanti i singoli lotti oggetto della presente perizia sono parte integrante e nello specifico:

- Locale ad uso artigianale al piano seminterrato con accesso dal civico n°16 della Via Mozart censito nel NCEU al Fg 52, mapp **3415 sub 1** generato da COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. B02348.1/1997), cui ha fatto seguito la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2004 Pratica n. CA0367566 in atti dal 18/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64706.1/2004) successiva VARIAZIONE del 29/03/2007 Pratica n. CA0239031 in atti dal 29/03/2007 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 29064.1/2007) ed ultima variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/03/2022 Pratica n. CA0019563 in atti dal 18/03/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19563.1/2022).
- Deposito commerciale al piano interrato con accesso dal civico n°76 della Via Bach censito nel NCEU al Fg 52, mapp **3415 sub 2** è stato generato da COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. B02348.1/1997), cui ha fatto seguito la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefing.piras@tiscali.it – PEC stefano.piras@ingpec.eu



Dott. Ing. Stefano Piras

06/10/2004 Pratica n. CA0311416 in atti dal 06/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
(n. 18637.1/2004) successiva VARIAZIONE del 29/03/2007 Pratica n. CA0239032 in atti dal
29/03/2007 RETTIFICA D`UFFICIO (n. 29065.1/2007)

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

Dall'analisi del certificato di stato civile inviatoci dall'Ufficio preposto del comune di Quartu Sant'Elena, si evince che [REDACTED] [REDACTED]

Dalla documentazione prodotta non risulta Notificato il pignoramento

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

LOTTO 1

In comune di QUARTU SANT'ELENA: Porzione di fabbricato industriale a destinazione commerciale ad un livello entro terra con accesso autonomo dal civico n° 16 della Via Mozart, facente parte di un maggior compendio immobiliare ad un livello fuori terra ed uno seminterrato a destinazione commerciale con duplice affaccio, sulla Via Mozart e la Via Bach; comprendente:

piano seminterrato: accessibile per mezzo rampa carrabile diramata dal civico n°16 della Via Mozart, include un locale industriale oggi utilizzato come laboratorio artigianale per la lavorazione e trasformazione di prodotti cerealicoli comprendente un blocco servizi igienici ed un ripostiglio ricavato da vano sottoscala; la zona lavorazione risulta compartimentata con alcune pareti mobili utilizzate per la suddivisione delle varie fasi lavorative; completa la consistenza del compendio un vano scala diramato dal piano terreno dal quale si ha



Dott. Ing. Stefano Piras

accesso secondario; è presente inoltre un locale caldaia ubicato ai piedi della rampa carrabile di accesso adiacente l'ingresso al locale

COERENZE catastali:

in corpo ed in contorno procedendo in senso orario: la Via Mozart dalla quale si ha accesso diretto carrabile e pedonale autonomo dal civico n°16, locale industriale adiacente a destinazione deposito commerciale costituente il lotto n°2 della presente relazione peritale, altra area con soprastante fabbricato immobiliare in distacco a più piani fuori terra a destinazione prettamente residenziale (mapp 3416) in capo ad altre ditte, ulteriore area con soprastante fabbricato immobiliare in distacco a più piani fuori terra a destinazione prettamente residenziale (mapp 4379) in capo ad altre ditte, area con soprastante fabbricato immobiliare in distacco adibito a scuola o laboratorio scientifico in capo al Comune di Quartu Sant'Elena, salvo se altri

IDENTIFICATIVI catastali: N.C.E.U. Comune di QUARTU SANT'ELENA

LOTTO 1

Fig. 52 Mapp. 3415 sub 1 Cat. D/8 R.C. € 3.304,00

VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART n. 16 piano: S1;

- **COSTITUZIONE del 06/11/1997** in atti dal 06/11/1997 (n. **B02348.1/1997**), cui ha fatto seguito la **VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2004 Pratica n. CA0367566** in atti dal **18/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64706.1/2004)** successiva **VARIAZIONE del 29/03/2007 Pratica n. CA0239031** in atti dal **29/03/2007 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 29064.1/2007)** ed ultima variazione per **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/03/2022 Pratica n. CA0019563** in atti dal **18/03/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19563.1/2022)**

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H118 - Foglio 52 - Particella 3415

Dati metrici: *(ricavati dagli elaborati grafici estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale)*

Laboratorio Artigianale	P. S1	lordi	450,00 mq x 1,00 ragg.	mq.	450,00
Laboratorio Artigianale (vano scala)	P. S1/T	lordi	12,00 mq x 1,00 ragg.	mq.	12,00
<u>Rampa carrabile di accesso/area esterna</u>	<u>P. T</u>	<u>lordi</u>	<u>110,00 mq x 0,10 ragg.</u>	<u>mq.</u>	<u>11,00</u>

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 473,00

Superfici utili

Ind.	Lab Artigianale (p.S1)	mq	303,20
Ind.	Zona carico Scarico Merci (p.S1)	mq	89,80
Ind.	Servizio Igienico 1 (p.S1)	mq	7,60
Ind.	Servizio Igienico 2 (p.S1)	mq	6,85
<u>TOT</u>		mq	<u>407,45</u>

Superfici accessorie

<u>Loc Caldaia (p.S1)</u>	mq	<u>6,00</u>
TOT	mq	6,00



Dott. Ing. Stefano Piras

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Laboratorio Artigianale	P. S1	lordi	450,00 mq x 1,00 ragg.	mq.	450,00
Laboratorio Artigianale (vano scala)	P. S1/T	lordi	16,00 mq x 1,00 ragg.	mq.	16,00
<u>Rampa carrabile di accesso/area esterna</u>	<u>P. T</u>	<u>lordi</u>	<u>90,00 mq x 0,10 ragg.</u>	<u>mq.</u>	<u>9,00</u>

TOTALE Sup. ragguagliate mq. 475,00

Superfici utili			Superfici accessorie			
Ind.	Lab Artigianale (p.S1)	mq	381,00	<u>Loc Caldaia (p.S1)</u>	mq	6,00
Ind.	Ripostiglio (p.S1)	mq	5,00	TOT	mq	6,00
Ind.	Disimpegno (p.S1)	mq	4,00			
Ind.	Servizio Igienico 1 (p.S1)	mq	8,60			
Ind.	<u>Servizio Igienico 2 (p.S1)</u>	<u>mq</u>	<u>7,95</u>			
TOT		mq	406,55			

LOTTO 2

In comune di QUARTU SANT'ELENA: Porzione di fabbricato industriale a destinazione commerciale ad un livelli entro terra con accesso autonomo dal civico n° 76 della Via Bach, facente parte di un maggior compendio immobiliare ad un livello fuori terra ed uno seminterrato a destinazione commerciale con duplice affaccio, sulla Via Mozart e la Via Bach; comprendente:

piano seminterrato: accessibile per mezzo rampa carrabile diramata dal civico n°76 della Via Bach, comprende un locale industriale adibito a deposito commerciale; in fase di sopralluogo l'immobile risultava libero da persone – non si ravvisa la presenza di alcune attività al suo interno; parte della zona deposito risultava ingombra di materiali ed attrezzatura di cantiere riconducibili ad impresa operante nel settore edile. Il locale è costituito da un ampio ambiente adibito a deposito con annessi due locali comunicanti fra loro ubicati lungo le pareti adiacenti la rampa carrabile di accesso al locale completati da un servizio igienico correttamente disimpegnato; completa la consistenza del compendio un vano scala con sbocco al piano terreno dal quale si ha accesso secondario; quest'ultimo accesso conduce ad un piazzale adibito a parcheggio sempre riconducibile alla stessa ditta ma escluso dall'asset immobiliare oggetto di esecuzione;

si segnala infine che è presente un ulteriore accesso pedonale, diramato da uno dei vani adiacenti la rampa carrabile che per mezzo di una scala metallica conduce all'esterno.

COERENZE catastali:

in corpo ed in contorno procedendo in senso orario: la Via Bach dalla quale si ha accesso diretto carrabile e pedonale autonomo dal civico n°76, locale industriale adiacente a destinazione laboratorio artigianale costituente



Dott. Ing. Stefano Piras

il lotto n°1 della presente relazione peritale, area con soprastante fabbricato immobiliare in distacco adibito a scuola o laboratorio scientifico in capo al Comune di Quartu Sant'Elena per due lati, (mapp 119), salvo se altri

IDENTIFICATIVI catastali: N.C.E.U. Comune di QUARTU SANT'ELENA

LOTTO 2

Fg. 52 Mapp. 3415 sub 2 Cat. D/8 R.C. € 3.226,00

VIA JOHANN SEBASTIAN BACH piano: S1;

COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. **B02348.1/1997**), cui ha fatto seguito la **VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2004 Pratica n. CA0311416** in atti dal 06/10/2004 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18637.1/2004)** successiva **VARIAZIONE del 29/03/2007 Pratica n. CA0239032** in atti dal 29/03/2007 **RETTIFICA D'UFFICIO (n. 29065.1/2007)**

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H118 - Foglio 52 - Particella 3415

Dati metrici: *(ricavati dagli elaborati grafici estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale)*

Deposito commerciale	P. S1	lordi	385,00 mq x 1,00	ragg. mq.	385,00
Deposito commerciale (vano scala)	P. S1/T	lordi	6,00 mq x 1,00	ragg. mq.	6,00
<u>Rampa carrabile di accesso/area esterna</u>	<u>P. T</u>	<u>lordi</u>	<u>70,00 mq x 0,10</u>	<u>ragg. mq.</u>	<u>7,00</u>

TOTALE Sup. raggugliate mq. 398,00

Superfici utili

Ind.	Deposito Commerciale (p.S1)	mq	344,90
Ind.	Anti bagno (p.S1)	mq	1,60
Ind.	<u>Bagno (p.S1)</u>	<u>mq</u>	<u>2,10</u>
TOT		mq	348,60

Dati metrici: *(risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE*

Deposito commerciale	P. S1	lordi	375,00 mq x 1,00	ragg. mq.	375,00
Deposito commerciale (vano scala)	P. S1/T	lordi	10,00 mq x 1,00	ragg. mq.	10,00
<u>Rampa carrabile di accesso/area esterna</u>	<u>P. T</u>	<u>lordi</u>	<u>60,00 mq x 0,10</u>	<u>ragg. mq.</u>	<u>6,00</u>

TOTALE Sup. raggugliate mq. 391,00

Superfici utili

Ind.	Deposito Commerciale (p.S1)	mq	284,00
Ind.	Deposito Commerciale – vani 1 (p.S1)	mq	31,70
Ind.	Deposito Commerciale – vano 2 (p.S1)	mq	21,50
Ind.	Anti bagno (p.S1)	mq	2,45
Ind.	<u>Bagno (p.S1)</u>	<u>mq</u>	<u>2,70</u>
TOT		mq	342,35

LOTTO 1-2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – GIUDIZIO FINITURE

Dott. Ing. Stefano Piras 338/6259210 - P. IVA 01907840928 - C.F. PRS SFN 58R06 H659M

Via Vittorio Emanuele Orlando n° 17 09127 (CA) Tel. Uff. 070/653407 - FAX 070/683519 - E Mail stefing.piras@tiscali.it – PEC stefano.piras@ingpec.eu



Dott. Ing. Stefano Piras

Il maggior fabbricato nel quale l'immobile è ricompreso ha una **struttura di fondazione**, per quanto si può desumere, realizzata con una disposizione di travi di fondazione, plinti collegati e muri di sostegno in c.a., una **struttura portante intelaiata** con orditura di travi e pilastri in c.a. completato da porzioni murarie del tipo portante, **orizzontamenti** in laterocemento tipo "BAUSTA" misto con pignatte e travetti prefabbricati, **tamponamenti in laterizio**, rifiniti con **intonaco frattazzato** sulle superfici esterne fronte strada ed interne, protetti con pittura idroresistente per esterni o con pittura lavabile negli ambienti interni; i **divisori interni** sono realizzati con tavolato di laterizi dello spessore variabile di cm 8 o cm 15 intonacati da ambo le parti presenti partizioni mobili sul sub 2 con telaio in metallo e tompagni in materiale leggero; presenti diverse partizioni mobili di compartimentazione degli ambienti interni i **pavimenti** sono realizzati in monocottura di grès, i rivestimenti sono in ceramica; i **bagni** risultano dotati di sanitari in vetrochina e rubinetteria in ottone cromato, le tubazioni di adduzione e di scarico sono sottotraccia. Gli **infissi** esterni sono in metallo. Gli infissi interni sono in legno semitamburato. Il fabbricato é regolarmente dotato di allacci alle reti idriche telefoniche e di recapito fognario che avviene nella rete cittadina.

Il solo lotto 2 è dotato di un impianto di condizionamento costituito da due macchine monosplit e due apparecchi diffusori a servizio di porzione dell'unità; è presente un boiler elettrico utile alla generazione di acqua calda sanitaria.

L'immobile presenta un livello di finitura appena sufficiente; sono presenti evidenti segni di infiltrazione visibili su più punti; l'impiantistica generale risulta datata e con buona probabilità risalente all'epoca di edificazione del compendio.

4) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



Lotto 1-2

La descrizione rilevata nell'atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale del cespite (l'unità risulta intestata alla ditta: [REDACTED])

Oggetto Trascrizione:

LOTTO 1

Locale ad uso artigianale al piano seminterrato con accesso dal civico n°16 della Via Mozart censito nel NCEU al Fg 52, mapp **3415 sub 1**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato originato da COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. B02348.1/1997), cui ha fatto seguito la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2004 Pratica n. CA0367566 in atti dal 18/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64706.1/2004) successiva VARIAZIONE del 29/03/2007 Pratica n. CA0239031 in atti dal 29/03/2007 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 29064.1/2007) ed ultima variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/03/2022 Pratica n. CA0019563 in atti dal 18/03/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19563.1/2022).

LOTTO 2

- Deposito commerciale al piano interrato con accesso dal civico n°76 della Via Bach censito nel NCEU al Fg 52, mapp **3415 sub 2**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato originato da COSTITUZIONE del 06/11/1997 in atti dal 06/11/1997 (n. B02348.1/1997), cui ha fatto seguito la VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2004 Pratica n. CA0311416 in atti dal 06/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18637.1/2004) successiva VARIAZIONE del 29/03/2007 Pratica n. CA0239032 in atti dal 29/03/2007 RETTIFICA D'UFFICIO (n. 29065.1/2007)

5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

LOTTO 1-2

- Entrambe le unità costituenti i lotti 1 e 2 risultano accatastate; sono state riscontrate alcune discordanze fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale consistenti in:



Lotto 1 (sub 1)

- Lievi differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di un vano interno adiacente al corpo locale caldaia; presenti pareti mobili utilizzate per la compartimentazione delle fasi lavorative attualmente in corso all'interno del unità
- Diversa impostazione delle aperture esterne (non rappresentate le finestre che danno luce ai servizi igienici prospettanti la rampa carrabile di accesso al sub 2)
- La categoria catastale proposta con l'ultima variazione DOCFa dello scorso Aprile 2022 (Categoria D/8 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*) non è in linea con quanto indicato nella planimetria catastale; la stessa riporta una destinazione interna di "laboratorio artigianale" pertinente una categoria D/7 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*); quest'ultima risulterebbe in linea con l'attuale utilizzo del compendio – laboratorio lavorazioni prodotti cerealicoli.
- Si segnala inoltre che è presente una apertura al piano terreno con affaccio su piazzale esterno censito con il sub 3, in capo al debitore ma non oggetto di esecuzione (si consiglia l'eventuale costituzione di una servitù di affaccio/accesso a carico del piano terreno ed a favore del sub 1, ovvero la chiusura della stessa per ostruirne il passaggio o la vista

Lotto 2 (sub 2)

- Differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di un alcuni ambienti adiacenti la rampa carrabile di accesso all'unità;
- Diversa impostazione delle aperture esterne (non rappresentata le finestre che danno luce ai servizi igienici ed agli ambienti adiacenti la rampa; è stato inoltre creato un accesso pedonale secondario sempre adiacente la rampa carrabile.
- Si segnala che è presente un apertura di accesso al piano terreno su piazzale esterno censito con il sub 3, in capo al debitore ma non oggetto di esecuzione (si consiglia l'eventuale costituzione di una servitù di accesso a carico del piano terreno ed a favore del sub 1, ovvero la chiusura della stessa per ostruirne il passaggio.

Si ritiene di dover adeguare le planimetrie catastali rappresentando le differenze riscontrate.

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



Dott. Ing. Stefano Piras

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;

Si premette che il comune di Quartu Sant'Elena è dotato di strumento urbanistico costituito da Piano Urbanistico Comunale adottato con Del. C.C. N. 9 del 11/01/2000; (verifica di coerenza con Atto del CO.RE.CO. N. 189/01/2000 del 01/02/2000, pubblicato sul BURAS N. 6 del 28/02/2000); ultimo adeguamento Variante adottata con Del. C.C. N. 51 del 21/06/2016, approvato in virtù di Determ. Dir. Gen. N. 2084/DG del 26/10/2016, pubblicato nel BURAS in data N. 1 del 05/01/2017.

LOTTO 1-2

Il lotto urbanistico del quale in compendio in esame è parte integrante è inserito in zona "C" sottozona "C* / Le Zone Omogenee "C" - "C* - Consolidate" secondo il vigente strumento urbanistico, in una zona soggetto ai seguenti vincoli:

- Zone umide D.P.R. 448-76 / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.i - Zone umide nell'elenco del DPR 448/1976.

Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme - Oasi Permanenti di Protezione Faunistica / Oasi Permanenti di Protezione Faunistica

- Zone umide costiere Revisionati con DGR 33/37 del 30/09/2010 / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Zone Umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali)

Il maggior compendio edilizio, del quale le unità in esame sono parte integrante, è composto da due corpi di fabbrica in distacco fra loro, costituenti il lotto n°25 della Lottizzazione denominata "Perda Bona"; il primo fabbricato, a sette livelli fuori terra ed uno seminterrato, ha destinazione prettamente residenziale; il secondo corpo di fabbrica, in gran parte interrato, ha destinazione deposito commerciale e laboratorio artigianale completato da un'autorimessa scoperta a livello strada; in quest'ultimo corpo sono ricomprese le unità oggetto di analisi che occupano per interno il piano interrato



Dott. Ing. Stefano Piras

L'edificazione dell'intero complesso immobiliare è stata autorizzata in virtù di Licenza per esecuzione lavori edili Prat n°533 del 07/07/1978 (prot 11731 – parere commissione edilizia n°628 del 26.05.1978), portante ad oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione; in data 15/09/1981 è stata ottenuta concessione edilizia in Variante n°216 per la modifica interna di tramezzi e ampliamento con modifica di destinazione uso del piano interrato (parere favorevole della Commissione edilizia Verb n.288 del 02/07/1981); in data 16/04/1983 è stata rilasciata ulteriore variante n°113, per la modifica alla tramezzatura interna del “cantinone”; è stata infine rilasciata Autorizzazione di Variante n°148 del 27/06/1986 per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale nei locali interrati (parere favorevole della commissione edilizia Verb. N°108 del 30/04/1986)

In data 13/06/1985 è stato depositato il certificato di colludo della struttura in c.a. del fabbricato ospitante i locali in oggetto; è stato redatto il certificato di nuova costruzione per il solo fabbricato a sette livelli fuori terra in data 08/04/1982

In data 04/03/2022 è stata inoltrata allo sportello SUAPE pratica edilizia in autocertificazione ad avvio immediato, protocollata in data 07/03/2022 al n°17281, C.U. 1737.441253,

inerente la regolarizzazione di alcune opere interne eseguite all'interno del locale censito con il sub 1 (lotto 1)

Successivamente, in data 21/03/2022 è stata inoltrata al SUAPE ulteriore istanza in autocertificazione ad avvio immediato protocollata al n°22329, C.U. 3642 inerente la

dichiarazione di agibilità dello stesso sub 1

Non risulta presentata pratica edilizia per l'ottenimento del certificato di agibilità originaria o per il singolo sub 2.

Difficoltà Urbanistiche

A seguito di richiesta inoltrata in data 15.01.2021, sono stati messi a disposizione dall'ufficio tecnico gli atti amministrativi nel mese di febbraio/marzo 2022; dall'analisi approfondita di quanto prodotto in copia sono emerse alcune criticità ed in dettaglio:

Rispetto alla situazione assentita:

LOTTO 1



Dott. Ing. Stefano Piras

- Lievi differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di un vano interno adiacente al corpo locale caldaia; presenti pareti mobili utilizzate per la compartimentazione delle fasi lavorative attualmente in corso all'interno del unità
- Diversa impostazione delle aperture esterne (non rappresentate le finestre che danno luce ai servizi igienici prospettanti la rampa carrabile di accesso al lotto 2
- La parete ubicata a fondo rampa, sulla quale è inserito il varco di ingresso, risulta traslata verso l'esterno per circa 2,00 mt
- L'ingombro del vano scala al piano terreno, benché non quotato, parrebbe di dimensioni più contenute rispetto a quanto rilevato
- Si segnala inoltre che è presente una apertura al piano terreno con affaccio su piazzale esterno censito con il sub 3, in capo al debitore ma non oggetto di esecuzione (si consiglia l'eventuale costituzione di una servitù di affaccio/accesso a carico del piano terreno ed a favore del sub 1, ovvero la chiusura della stessa per ostruirne il passaggio o la vista

LOTTO 2

- Differenze nella distribuzione interna (modifica impostazione tramezzatura); realizzazione di un alcuni ambienti adiacenti la rampa carrabile di accesso all'unità;
- Diversa impostazione delle aperture esterne (non rappresentata le finestre che danno luce ai servizi igienici ed agli ambienti adiacenti la rampa; è stato inoltre creato un accesso pedonale secondario sempre adiacente la rampa carrabile.
- L'ingombro del vano scala al piano terreno, benché non quotato, parrebbe di dimensioni più contenute rispetto a quanto rilevato
- Si segnala che è presente un'apertura di accesso al piano terreno su piazzale esterno censito con il sub 3, in capo al debitore ma non oggetto di esecuzione (si consiglia l'eventuale costituzione di una servitù di accesso a carico del piano terreno ed a favore del sub 1, ovvero la chiusura della stessa per ostruirne il passaggio.



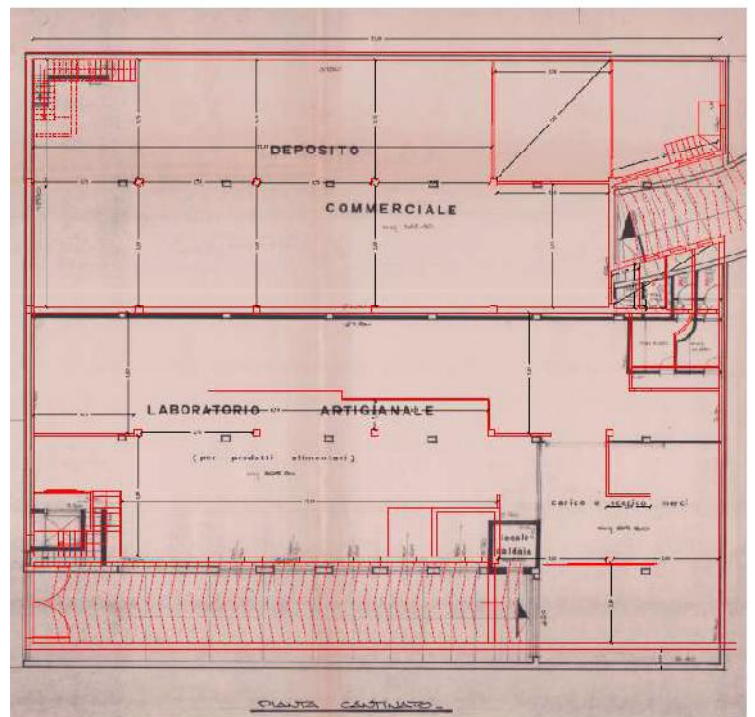
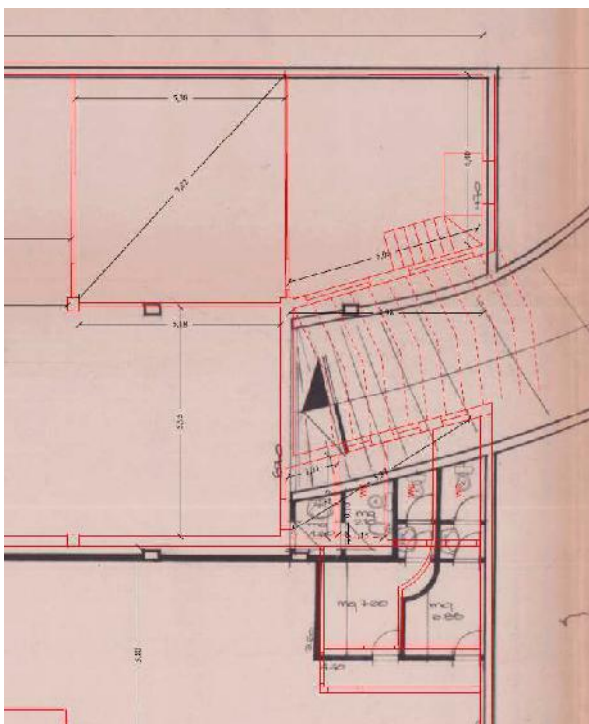
Dott. Ing. Stefano Piras

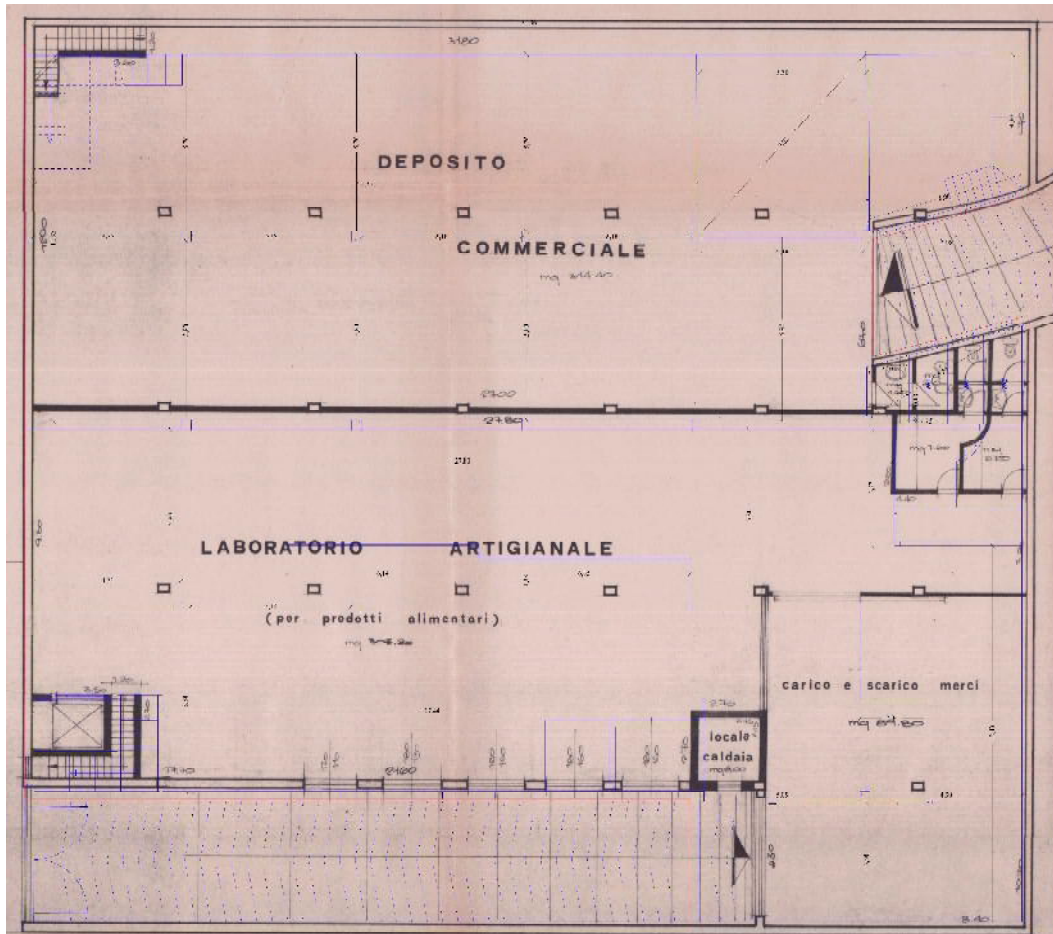
- La “scala di sicurezza pedonale” che conduce all’uscita secondaria su area cortilizia al piano terreno ha una larghezza rilevata pari a 1,00 mt, contrariamente a quanto imposto dal Comando dei VVFF fra le prescrizioni elencate nel parere favorevole per la prevenzione incendi espresso per il progetto di variante del 1986

LOTTO 1-2

Da una sovrapposizione dell’impronta del fabbricato rilevato con quanto rappresentato nell’elaborato grafico di progetto, allegato all’ultimo titolo autorizzativo del 1986, parrebbe che il corpo di fabbrica sia stato edificato con una larghezza più contenuta di circa 90/100 cm per tutto lo sviluppo della parete esposta ad sud ovest (intero fronte adiacente la rampa di accesso dalla via Mozart);

Risulta traslata verso nord-est la rampa carrabile di accesso dalla Via Bach realizzando i servizi igienici con dimensioni maggiori a discapito dei vani adiacenti la rampa verso la via





Si stima una diminuzione della superficie coperta di circa 10 mq corrispondente ad una volumetria in diminuzione contenuta in mc 50,00

Alla luce di quanto sopra esposto, dal momento che le divergenze non rientrano nella tolleranza ammessa del 2%, è necessaria la predisposizione ed l'inoltro al SUAPE di pratica edilizia in accertamento di conformità con rilascio di titoli espressi, coinvolgendo oltre che il settore dell'edilizia privata anche l'ufficio tutela al paesaggio; previo pagamento di eventuali sanzioni amministrative

Le opere sono sanabili; le ragioni del credito risultano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (26/11/2003 - L.326/2003)

Si stima un costo di sanatoria contenuto nei € 15.000,00 per entrambe le unità

Di seguito si riporta uno schema riassuntivo delle spese da sostenere per un eventuale pratica di sanatoria

STATO ASSENTITO – LOTTO 1 Calcolo Superficie utile = 407,45 mq	STATO RILEVATO – LOTTO 1 Calcolo Superficie utile = 406,55 mq
--	---



Dott. Ing. Stefano Piras

Calcolo Superficie utile accessoria = 6,00 mq	Calcolo Superficie utile accessoria = 6,00 mq
---	---

STATO ASSENTITO – LOTTO 2 Calcolo Superficie utile = 348,60 mq Calcolo Superficie utile accessoria = 0,00 mq	STATO RILEVATO – LOTTO 2 Calcolo Superficie utile = 342,35 mq Calcolo Superficie utile accessoria = 0,00 mq
---	--

LOTTO 1

CALCOLO DELL’OBLAZIONE – LOTTO 1

TABELLA 1.A- tipologie di abuso 4

CALCOLO DELL’ ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI – LOTTO 1

TABELLA 3—NON DOVUTO (nessun ampliamento)

Dovrà essere versata una sanzione pari ad € 516,00 per aver apportato modifiche non autorizzate non valutabili in termini di incremento di superficie o volume; trattandosi inoltre di immobile ricadente in zona vincolata (ZONE UMIDE), occorrerà predisporre pratica edilizia per l’ottenimento dell’autorizzazione per Accertamento di compatibilità paesaggistica (D.Lgs. n. 42/2004, art. 167) con la conseguente redazione di opportuna perizia giurata per il calcolo della sanzione pecuniaria; la sanzione da riconoscere sarà pari a circa € 3.000,00.

Totale Oneri Amministrativi = € 3.516,00

Spese Tecniche = € 3.000,00

TOTALE SPESE SANATORIA = € 6.516,00

A tali spese dovranno essere sommati i compensi per l’aggiornamento catastale stimati in €2.000 (€ 700,00 DOCFA + €1.300,00 per Tipo Mappale)

LOTTO 2

CALCOLO DELL’OBLAZIONE – LOTTO 1

TABELLA 1.A- tipologie di abuso 4

CALCOLO DELL’ ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI – LOTTO 1

TABELLA 3—NON DOVUTO (nessun ampliamento)



Dott. Ing. Stefano Piras

Dovrà essere versata una sanzione pari ad € 516,00 per aver apportato modifiche non autorizzate non valutabili in termini di incremento di superficie o volume; trattandosi inoltre di immobile ricadente in zona vincolata (ZONE UMIDE), occorrerà predisporre pratica edilizia per l'ottenimento dell'autorizzazione per Accertamento di compatibilità paesaggistica (D.Lgs. n. 42/2004, art. 167) con la conseguente redazione di opportuna perizia giurata per il calcolo della sanzione pecuniaria; la sanzione da riconoscere sarà pari a circa € 3.000,00.

Totale Oneri Amministrativi = € 3.516,00

Spese Tecniche = € 3.000,00

TOTALE SPESE SANATORIA = € 6.516,00

A tali spese dovranno essere sommati i compensi per l'aggiornamento catastale stimati in € 2.000 (€ 700,00 DOCFE + € 1.300,00 per Tipo Mappale)

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;

Assecondando la natura e l'attuale identificazione catastale si ritiene opportuno di suddividere i beni in due lotti e precisamente:

LOTTO 1

QUARTU SANT'ELENA: Unità immobiliare a destinazione industriale / laboratorio Artigianale censita al NCEU del Comune di Quartu Sant'Elena al Fg. 52 mapp. 3415 sub 1, Cat D/8, R.C. 3.304,00,

VIA WOLFGANG AMADEUS MOZART n. 16 Piano T-S1

LOTTO 2

QUARTU SANT'ELENA: - Deposito commerciale al piano interrato censito nel NCEU del Comune di Quartu Sant'Elena al Fg 52, mapp 3415 sub 2, Cat D/8, R.C. € 3.226,00



Dott. Ing. Stefano Piras

VIA JOHANN SEBASTIAN BACH Piano S1

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Gli immobili sono pignorati per la quota intera,;

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

LOTTO 1

L'immobile, in capo al [REDACTED], durante il sopralluogo è risultato in uso [REDACTED] [REDACTED] che vi svolge al suo interno un'attività artigianale (lavorazione prodotti cerealicoli) in virtù di contratto di locazione registrato a Cagliari in data 22/05/2019 (registrato al n° 2657 serire 3T) della durata di anni 6 – (data di scadenza 05/05/2025) - Il canone di locazione concordato è pari ad € 14.400,00/anno (valore ritenuto congruo stante la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile); non si ritiene di apportare riduzioni al valore in virtù della condizione di immobile locato



LOTTO 2

L'immobile, in capo al [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) in fase di sopralluogo è risultato libero da persone – non si ravvisa la presenza di alcuna attività in corso al suo interno; parte della zona deposito è risultata ingombra di materiali ed attrezzatura di cantiere riconducibili ad impresa operante nel settore edile

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

Gli immobili risultano in capo [REDACTED] in quanto acquisto in comunione [REDACTED], come si evince dalle informazioni della Conservatoria RR.II.

11) **indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;**

Il fabbricato ricade in zona semiperiferica del comune di Quartu Sant'Elena, in area soggetta a vincolo paesaggistico (zone Umide costiere)

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

Entrambi i locali costituenti i due lotti oggetto di pignoramento sono in piena proprietà del debitore in comunione [REDACTED] e non sono mai stati gravati da censo, livello o uso civico.

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

Determinazione del valore

La valutazione dell'unità immobiliare viene condotta nel rispetto delle linee guida dell'ABI dello standard valutativo italiano di riferimento, "Codice di Valutazione Immobiliare", che a sua volta richiama ed introducono i concetti, le definizioni, i criteri ed i procedimenti di stima riconosciuti dagli INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS) e la Royal Institution of chartered Surveyors (RICS).



Dott. Ing. Stefano Piras

E' stata effettuata una ricerca di comparabili estesa all'intero foglio catastale di appartenenza senza reperire alcun dato utile. Dalla ricerca è emerso che le compravendite di gran lunga più frequenti riguardano le residenze. e risultano pressochè nulle le compravendite di locali artigianali assimilabili al cespite in esame.

I locali in esame sono ubicati in zona semiperiferica caratterizzati dalla presenza di fabbricati adibiti principalmente a residenza con sporadici episodi di carattere commerciale e artigianale,

Stante la mancanza di immobili comparabili in zona oggetto di trattative e/o compravendite recenti, con destinazione d'uso artigianale, si è provveduto ad effettuare il calcolo del valore di mercato con l'utilizzo dei metodi della capitalizzazione finanziaria.

E' stato analizzato il contratto di locazione stipulato dall'attuale proprietà per il uno dei locali oggetto di analisi (lotto 1); contratto di locazione stipulato nel 2019 con valenza sei anni (canone annuo indicato € 1.000,00 sino al 31/12/2019, € 1.200,00 per le restanti mensilità (pari ad € 14.400,00/anno - € 30,32/mq/anno).

Per capitalizzazione finanziaria si è quindi ottenuto il valore di mercato dell'immobile, considerando un saggio di capitalizzazione pari al 6,60 % (fonte osservatorio immobiliare) ed un'incidenza dei costi contenuta nella misura del 24 %.

LOTTO 1

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Laboratorio Artigianale	P. S1	lordi	450,00 mq x 1,00 ragg. mq.	450,00
Laboratorio Artigianale (vano scala)	P. S1/T	lordi	16,00 mq x 1,00 ragg. mq.	16,00
<u>Rampa carrabile di accesso/area esterna</u>	<u>P. T</u>	<u>lordi</u>	<u>90,00 mq x 0,10 ragg. mq.</u>	<u>9,00</u>

TOTALE Sup. raggugliate mq. 475,00

Valore di mercato = 475,00 mq x € 377,71/mq = 179.410,00

A dedurre € 8.516,00 (per la regolarizzazione urbanistica e catastale)

VALORE DI MERCATO in c.t. dedotti gli oneri € 172.894,00

LOTTO 2

Dati metrici: (risultanti dal rilievo effettuato sul posto) - SUPERFICIE COMMERCIALE

Deposito commerciale	P. S1	lordi	375,00 mq x 1,00 ragg. mq.	375,00
Deposito commerciale (vano scala)	P. S1/T	lordi	10,00 mq x 1,00 ragg. mq.	10,00
<u>Rampa carrabile di accesso/area esterna</u>	<u>P. T</u>	<u>lordi</u>	<u>60,00 mq x 0,10 ragg. mq.</u>	<u>6,00</u>

TOTALE Sup. raggugliate mq. 391,00



Dott. Ing. Stefano Piras

Valore di mercato = 391,00 mq x € 377,76/mq = 147.703,00

A dedurre € 8.516,00 (per la regolarizzazione urbanistica e catastale)

VALORE DI MERCATO in c.t. dedotti gli oneri € 139.187,00

14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'unità non è ricompresa all'interno di alcun condominio

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

ALLEGATI

A completamento della presente relazione vengono inseriti i seguenti allegati:

- Visure storiche catastali N.C.E.U.
- Copia delle planimetrie catastali N.C.E.U
- Copia Elaborato planimetrico catastale
- Copia concessione edilizia
- Copia progetto approvato.
- Quadro sinottico aggiornamento conservatoria
- Copia atto - nota di trascrizione di provenienza ultraventennale
- Documentazione fotografica.
- Contratto di locazione
- Elenco e pezze giustificative delle spese documentate

CONCLUSIONI

Avendo assolto l'incarico ricevuto lo scrivente sottoscrive la presente relazione che si compone di n°24 fogli di carta resa legale, di allegati documentali.



Dott. Ing. Stefano Piras

Cagliari li Gennaio 2023

Il C.t.u. Ing. Stefano Piras

