TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G.E.I. 314/2011

promosso da
TIBERIUS SPV S.r.l.
contro
-

G. E. Dott.ssa Silvia COCCO

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Carlo Marongiu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 314/2011

TIBERIUS SPV S.r.l.

contro

-

C.T.U.: dott. ing. Carlo Marongiu

PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Silvia Cocco

Con ordinanza della Dott.ssa Silvia Cocco del 30/09/2020 il sottoscritto ing. Carlo Marongiu, nato a Cagliari il 01.02.1971 e ivi residente in via Caterina Segurana 7, con studio professionale in Cagliari via Segurana n° 7, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4354 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, già nominato C.T.U. del procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra veniva invitato a depositare una relazione integrativa, entro 30 giorni dalla comunicazione, in cui indicare una suddivisione degli immobili (attualmente accorpati in soli 5 lotti) al fine di renderli maggiormente appetibili nel mercato immobiliare.

Di seguito a ciò il sottoscritto CTU ha predisposto la presente relazione integrativa di consulenza tecnica con una nuova ipotesi di formazione dei lotti tenendo conto della caratteristiche degli immobili, della loro destinazione d'uso, della loro ubicazione e della specificità intrinseca dei beni oggetto di stima cercando di accorpare i beni nel modo da renderli, appunto, maggiormente appetibili nel "mercato" per i potenziali acquirenti.

Dovendo procedere pertanto alla vendita dei beni oggetto di pignoramento la formazione dei seguenti lotti, dopo aver motivato gli accorpamenti proposti ed al contempo escludendo ulteriori possibili suddivisioni che al contrario svaluterebbero i beni in maniera eccessiva, eccezion fatta per i beni uso ufficio nel Comune di Cagliari in via Stamira che richiederebbero, eventualmente, un frazionamento (con la nuova suddivisione accorpati in due lotti) previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione qualora si optasse appunto per la loro suddivisione - è la seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMAZIONE LOTTI

1° LOTTO:

In Comune di Serramanna, via San Leonardo n. 72

- piena proprietà di una palazzina a due piani fuori terra con uffici e servizi al Piano terra e due appartamenti uso custode/lavoratori al Piano primo, area di pertinenza, lastrico solare, n° 18 posti auto al Piano terra;
- piena proprietà di un capannone industriale al piano terra, costituito da area lavorazione e deposito, area tettoia, area cortilizia ed area urbana;
- piena proprietà di un capannone industriale al piano terra, costituito da area lavorazione/officina ed area cortilizia:
- piena proprietà di un capannone industriale al piano terra, costituito da deposito merce ed area cortilizia:

DESCRIZIONE	IDENTIFICATVI CATASTALI			VALORE LOTTO
	Foglio	Mappale	Subalterno	
Ufficio Piano Terra	36	569	2	
Appartamento Piano Primo	36	569	3	
Appartamento Piano Primo	36	569	4	
Lastrico solare Piano Secondo	36	569	5	
Posto auto	36	569	6	
Posto auto	36	569	7	
Posto auto	36	569	8	
Posto auto	36	569	9	
Posto auto	36	569	10	
Posto auto	36	569	11	
Posto auto	36	569	12	
Posto auto	36	569	13	
Posto auto	36	569	14	
Posto auto	36	569	15	
Posto auto	36	569	16	
Posto auto	36	569	17	
Posto auto	36	569	18	
Posto auto	36	569	19	
Posto auto	36	569	20	
Posto auto	36	569	21	
Posto auto	36	569	22	
Posto auto	36	569	23	
Area a disposizione				
Capannone industriale	36	569	24	
Area cortilizia	36	569	24	
Capannone industriale	36	569	25	
Area cortilizia	36	569	25	
Capannone industriale	36	569	26	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Area cortilizia	36	569	26	
Area urbana	36	569	28	
Area urbana	36	569	29	
			TOTALE EURO	**2.200.000,00**

Poichè l'intero complesso facente parte del lotto è ubicato in ZONA D1, zona industriale/artigianale del Comune di Serramanna ed essendo ogni trasformazione edilizia, urbanistica e della destinazione d'uso (incluso il frazionamento) per l'insediamento di attività di commercio, di deposito all'ingrosso, del settore terziario e dei servizi subordinata alla predisposizione di piani attuativi che dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti standards e prescrizioni:

a) *individuazione degli spazi pubblici o di uso pubblico per parcheggi nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda degli edifici escluse le sedi viarie e quelle occorrenti agli spazi di manovra;*
b) *la superficie copribile non potrà superare il rapporto di 0,60 in relazione alla superficie fondiaria;*
c) *l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà essere superiore a mt 8,00;*
d) *la distanza dai confini per i nuovi edifici non potrà essere inferiore a mt 8,00;*
e) *nel piano dovrà essere prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e ad esso dovrà essere allegato uno schema di convenzione che preveda:*

- *la cessione gratuita delle aree pubbliche e di quelle occorrenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o, se del caso, il vincolo di destinazione delle aree soggette ad uso pubblico;*
- *l'assunzione da parte del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie all'allacciamento ai servizi;*
- *il termine non superiore ai cinque anni entro il quale dovrà essere completata la realizzazione delle opere di cui sopra;*
- *congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;*

appare evidente che il frazionamento del complesso industriale in oggetto (in lotti diversi da quello attuale e, per esempio, corrispondente ai tre subalterni) risulti antieconomico e poco appetibile nel mercato immobiliare (si veda allegato 01 - Certificato di Destinazione Urbanistica della zona).

Si evidenza inoltre in questa fase che nell'atto di pignoramento si fa riferimento all'unità immobiliare (area urbana) in Comune di Serramanna Foglio 36 mappale 569 sub. 27 che risulta essere sede viaria e di utilità pubblica (strada e marciapiede) e per la quale è stata avviata una procedura di esproprio da parte di Italferr SPA - Ferrovie dello Stato (nell'ambito dell'attraversamento ferroviario presente nei pressi del capannone industriale - cosi come risulta anche dalla documentazione e dalle carte catastali prodotte sia dall'Amministrazione Comunale, sia dallo stesso esecutato che ha confermato l'avvio del procedimento di esproprio per pubblica utilità) il cui iter tuttavia non è stato ancora "misteriosamente" perfezionato e concluso pur essendo stato avviato in data precedente all'atto di pignoramento (sembrerebbe che manchi il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pagamento) per cui il sottoscritto ritiene che tale bene immobile debba essere "stralciato" dai beni da pignorare - in via cautelativa non è stato inserito nel 1° lotto - vedasi per l'appunto documentazione allegata:

- *all. 02 Avviso avvio procedimento di esproprio da parte di Italferr SpA;*
- *all. 03 stralcio piano parcellare espropri Comune di Serramanna;*
- *all. 04 elaborato planimetrico;*
- *all. 05 planimetria catastale Foglio 36 mappale 569 sub. 27;*
- *all. 06 documentazione fotografica della sede viaria e del marciapiede esistente – stato di fatto.*

2° LOTTO:

In Comune di Cagliari Pirri, via San Tommaso D'Aquino n. 18, nel complesso edilizio Monreale nella cosiddetta Torre Marrone con accesso dalla via Stamira n. 18 piena proprietà di:

- n. 1 appartamento uso ufficio di mq 360 posto al piano 6°;
- n. 17 posti auto al piano -1;
- n. 4 posti auto al piano -2;
- di n. 4 cantine poste al piano -1:

DESCRIZIONE	IDENTIFICATVI CATASTALI				VALORE LOTTO
	Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	
Appartamento uso ufficio piano 6°	B	2	3243	6	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	2	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	3	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	4	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	5	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	6	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	7	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	8	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	9	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	10	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	11	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	13	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	14	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	15	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	16	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	17	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	18	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	20	
Posto auto al piano -2	B	2	3245	286	
Posto auto al piano -2	B	2	3245	406	
Posto auto al piano -2	B	2	3245	428	
Posto auto al piano -2	B	2	3245	432	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cantina al piano -1	B	2	3245	12	
Cantina al piano -1	B	2	3245	27	
Cantina al piano -1	B	2	3245	39	
Cantina al piano -1	B	2	3245	282	
				TOTALE EURO	**1.330.000,00**

N.B. Un'ulteriore ipotesi di suddivisione potrebbe essere quella di valutare il frazionamento dell'appartamento uso ufficio (sub. 6) in due unità immobiliari con la stessa destinazione d'uso (naturalmente previa autorizzazione del G.E.) e suddividere i posti auto in modo da soddisfare e garantire la dotazione minima dei parcheggi per ciascuna unità derivata prescritta dal Regolamento Comunale di Cagliari.

3° LOTTO:

In Comune di Cagliari Pirri, via San Tommaso D'Aquino n. 18, nel complesso edilizio Monreale nella cosiddetta Torre Marrone con accesso dalla via Stamira n. 18 piena proprietà di:

- n. 1 appartamento uso ufficio di mq 360 posto al piano 7°;
- n. 17 posti auto al piano -1;
- n. 5 posti auto al piano -2;
- n. 4 cantine poste al piano -2;

DESCRIZIONE	IDENTIFICATVI CATASTALI				VALORE LOTTO
	Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	
Appartamento uso ufficio piano 7°	B	2	3243	7	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	21	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	22	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	23	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	24	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	25	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	26	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	28	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	29	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	30	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	31	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	32	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	33	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	34	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	35	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	36	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	37	
Posto auto al piano -1	B	2	3245	38	
Posto auto al piano -2	B	2	3245	433	
Posto auto al piano -2	B	2	3245	438	
Posto auto al piano -2	B	2	3245	439	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Posto auto al piano -2	B	2	3245	440	
Posto auto al piano -2	B	2	3245	441	
Cantina al piano -2	B	2	3245	285	
Cantina al piano -2	B	2	3245	430	
Cantina al piano -2	B	2	3245	431	
Cantina al piano -2	B	2	3245	569	
				TOTALE EURO	**1.160.000,00**

N.B. Anche per questo lotto un'ulteriore ipotesi di suddivisione potrebbe essere quella di valutare il frazionamento dell'appartamento uso ufficio (sub. 7) in due unità immobiliari sempre con la stessa destinazione d'uso (naturalmente previa autorizzazione del G.E.) e suddividere i posti auto in modo da soddisfare e garantire la dotazione minima dei parcheggi per ciascuna unità derivata prescritta dal Regolamento Comunale di Cagliari.

A tal fine si sottolinea che con il D.Lgs n. 222 del 25/11/2016 il legislatore ha abrogato l'art. 5, comma 3, lettera a) del DPR n. 380/2001, eliminando la competenza della ASL a esprimere pareri nel merito dei requisiti igienico sanitari dei progetti edilizi. Per questo motivo, in applicazione del suddetto decreto, l'endoprocedimento associato al modello SUAPE A2 è stato scollegato dalla ASL e abbinato alla competenza dell'ufficio tecnico comunale, che comunque già in passato era tenuto a verificare la sussistenza dei requisiti generale di igiene degli edifici – altezze, superfici, rapporti aeroilluminanti, etc, quanto di una razionalizzazione che ha eliminato una sovrapposizione di competenze tra i Comuni e le ASL .
L'Ufficio Tecnico – Divisione Edilizia Privata di Cagliari – a tal proposito, interpellato dal sottoscritto, ha confermato, in caso di eventuale frazionamento delle unità immobiliari al piano 6° e piano 7°, la fattibilità degli interventi, "nonostante" un'altezza interna dei vani inferiore ai valori usualmente utilizzati in caso di progetti edilizi – altezza interna attuale di 2,50 anzichè 2,70 mt.

4° LOTTO:

In Comune di Selargius, fabbricato industriale con accesso dalla via Newton angolo via Meucci, composto da:

- ufficio al piano 2°;
- appartamento/foresteria al piano 2°;
- lastrico solare al piano 3°;
- n° 4 posti auto al piano terra:

DESCRIZIONE	IDENTIFICATVI CATASTALI			VALORE LOTTO
	Foglio	Mappale	Subalterno	
Posto auto al piano terra	35	309	35	
Posto auto al piano terra	35	309	36	
Posto auto al piano terra	35	309	37	
Posto auto al piano terra	35	309	38	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio al piano 2°	35	309	51	
Appartamento/foresteria al piano 2°	35	309	52	
Lastrico solare al piano 3°	35	309	54	
Lastrico solare al piano 3°	35	309	55	
			TOTALE EURO	**510.000,00**

5° LOTTO:

In Comune di Monserrato, cantina al piano -1 del maggior fabbricato in via San Gottardo:

DESCRIZIONE	IDENTIFICATVI CATASTALI			VALORE LOTTO
	Foglio	Mappale	Subalterno	
Cantina al piano -1	23	2918	9	
			TOTALE EURO	**23.500,00**

6° LOTTO:

In Comune di Selargius, appartamento uso abitazione al piano primo del maggior fabbricato in via Istria:

DESCRIZIONE	IDENTIFICATVI CATASTALI			VALORE LOTTO
	Foglio	Mappale	Subalterno	
Appartamento	43	507	10	
			TOTALE EURO	**480.000,00**

7° LOTTO:

In Comune di Quartucciu vicolo IV Quartu snc, piena proprieta di:

- n° 6 posti auto al piano terra;
- n° 1 posto auto al piano -1;
- n° 1 locale di sgombero al piano -1;
- lastrico solare al piano 3°;
- area urbana al piano terra:

DESCRIZIONE	IDENTIFICATVI CATASTALI			VALORE LOTTO
	Foglio	Mappale	Subalterno	
Posto auto al piano terra	9	4056	8	
Posto auto al piano terra	9	4510	15	
Posto auto al piano terra	9	4510	16	
Posto auto al piano terra	9	4510	19	
Posto auto al piano terra	9	4510	21	
Posto auto al piano terra	9	4510	28	
Posto auto al piano -1	9	4056	12	
Locale di sgombero al piano -1	9	4510	6	
Lastrico solare al piano 3°	9	4510	41	
Area urbana al piano terra	9	4510	42	
			TOTALE EURO	**160.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI

Concludendo, con l'accorpamento e la suddivisione dei lotti proposti non è necessario provvedere, secondo il parere del C.T.U., alla formazione di nuovi confini ed alla redazione di frazionamenti (salvo diverse indicazioni ed autorizzazioni del Giudice dell'Esecuzione); pertanto, ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto rassegna la presente relazione scritta su 9 pagine, gli allegati , la documentazione fotografica ed allegando la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Cagliari, 30/10/2020

C.T.U.

ing. Carlo Marongiu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009