

STUDIO DI ARCHITETTURA DEGLI INTERNI
GEOM. VINICIO EUGENIO SERRA
CONSULENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI CAGLIARI
Via F.lli FALLETTI 24 09121 CAGLIARI
TEL.070276262 - fax 1782717194
e-mail vinicio@tiscali.it pec vinicioeugenio.serra@geopec.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**
PROCEDURA N° R.E.S. 486.99

CERVED CREDIT MANAGEMENT (BANCO DI SARDEGNA SPA)

CREDITORE PROCEDENTE

RAPPRESENTATO DALL'AVV.

FILIPPO CAO



DEBITORE ESECUTATO

NON RAPPRESENTATO

Giudice delle Esecuzione:
Dott. ENZO LUCHI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Rinvio al 07.03.2019

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Il giorno 28/05/2015 in CAGLIARI, il sottoscritto Geom. Vinicio E. SERRA, nato a Senorbì il 30.12.1951, con studio al n.24 della Via F.lli Falletti in Cagliari ed iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Cagliari al n.1527 e presso il TRIBUNALE DI CAGLIARI all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, veniva incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr. ENZO LUCHI di effettuare degli accertamenti presso gli immobili nella via Domenico Alberto Azuni (già via del Commercio) di cui all'esecuzione n.486/1999.

Accettava l'incarico ed in data 01.06.2018 prestava giuramento fronte il Dott. Andrea Mulas impegnandosi a rispondere ai quesiti di cui alle disposizioni ordinanza del 28/05/2018 e precisamente:

- 1) dispone che il C.T.U., previo necessario accesso all'immobile, verifichi:
 - a) la conformità dell'immobile alla normativa edilizia, specificando se eventuali abusi –tenuto conto delle ragioni del credito- siano sanabili o no e con quali costi,
 - b) se il bene sia risulti occupato,
 - c) se sullo stesso gravino o meno dei vincoli e indichi l'attuale valore del bene.

In data **12/06/2018** con racc. A/R **n.129460452896** agli esecutati comunicava l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi dell'esecuzione per il **22.06.2018** alle ore 10.30.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



La A/R veniva ritirata, in data **13.06.18**.

In data **14.06.18**, previo contatto del 12.06.2018 per le vie brevi, chiedeva a mezzo PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di Iglesias informazioni sugli esecutati.

Informazioni che arrivavano in data 15.06.18 in cui si evinceva come il Tanda fosse deceduto in data 06.04.2006, e che la sig.ra

in vita e residente in Iglesias nella via Azuni 20.

Si evinceva inoltre, " si fa presente come [redacted] nato ad Iglesias il [redacted] ha chiesto il cambio di domicilio in via Azuni 20, presso la madre [redacted]

Accesso del 22-06-2018 alle ore 10.40.

Il sottoscritto, alla data indicata in udienza, si recava presso i luoghi di causa nella via Azuni al civico 18.

Sul posto trovava il sig. [redacted] figlio dell'esecutato [redacted]

[redacted] quale dichiarava come nell'immobile abitasse la madre [redacted] ormai novantatreenne, chiedendo pertanto una certa riservatezza e comprensione.

Non risultando la madre in casa, con il riscontro della documentazione in atti, il sottoscritto C.T.U. rendeva edotto il Tanda sullo stato dell'esecuzione e si limitava a prendere visione dei luoghi, dettagliatamente quelli al piano primo e sommariamente quelli ai piani secondo e terzo, ed effettuare una serie di fotografie

Compilato il verbale di sopralluogo chiudeva l'accesso alle ore 11,30 concordando, su richiesta del [REDACTED] di effettuare i sopralluoghi successivi in una data in cui non fosse presente la signora [REDACTED] mai molto anziana e a detta dello stesso, di salute cagionevole (all.17).

In data **25.06.18** faceva istanza al G.E. di poter accedere alla *“Consulenza Tecnica depositata nell'esecuzione immobiliare n. 544/99 e 235/2005 inizialmente riunite alla presente procedura (Consulenza e planimetria richiamate nella richiesta di remissione del Notaio Rosetti Delegato nelle predetta sentenza n. 1825/09)”*. Autorizzazione che otteneva in data 23.07.18.

In **data 27.06.18** presentava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari-Territorio.

In data **09/07/18** presentava una identica richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias.

Per le vie brevi contattava il sig. [REDACTED] e fissava un appuntamento per il 19.07.2018.

Accesso del 19-07-2018 alle ore 11.00.

Sul posto trovava il sig. Tanda Roberto.

Con il riscontro della documentazione in atti, il sottoscritto C.T.U. completava l'ispezione dei luoghi ai piani secondo e terzo, ne effettuava il rilievo annotandone lo stato, le caratteristiche ed ogni elemento utile per le risposte ai quesiti.

Compilato il verbale di sopralluogo chiudeva l'accesso alle ore 12,00 e, considerata la conformazione e la notevole irregolarità



dell'immobile di causa, ne comunicava un eventuale successivo se necessario (vedi verb. all. n.18).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ACCESSO ATTI Ag.Entrate del 21-09-2018.

In tale data il sottoscritto C.T.U., dopo formale lamentela in considerazione del notevole tempo trascorso senza alcun riscontro alla richiesta accesso atti, si recava presso l'Ufficio del Territorio, dove dopo numerose insistenze poteva conferire con la sig.ra [REDACTED] addetta alla ricerca in archivio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Veniva analizzata la documentazione pregressa in atti inerente l'immobile di causa dove verificava come nella documentazione in archivio fosse presente un accertamento e classamento d'ufficio del 22.10.1946, con una consistenza catastale diversa (vani 6,50) ed inferiore a quella attuale in atti (vani 13), e come fosse presente inoltre una dichiarazione di ampliamento del 1986 con verosimilmente uno stato dell'immobile che rispecchia l'attualità di vani 13; e con successiva planimetria allegata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Senza tuttavia la possibilità di poter stabilire, da tale documentazione, la data di realizzazione di tale ampliamento;

In data **15.10.2018** chiedeva con fermezza all'Ufficio Relazioni di Iglesias spiegazioni su come nessun riscontro fosse arrivato da parte dell'Amministrazione sulla richiesta di accesso agli atti presentato il **09.07.18.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Veniva prontamente contattato dall'addetto dell'ufficio "Archivi di Deposito Corrente" sig. [REDACTED] il quale fissava un

ASTE
GIUDIZIARIE.it



appuntamento per il 16-10-2018.

ACCESSO ATTI del 16-10-2018 ore 17.00.

Con la collaborazione del responsabile dell'ufficio "ARCHIVI DI DEPOSITO CORRENTE" il sign. [REDACTED] e dell'addetto [REDACTED]

ha analizzata la documentazione in archivio relativa [REDACTED]

Tra le pratiche presenti, l'unica inerente l'immobile di causa risultava una richiesta di condono edilizio dell'86 presentata il 30.05.86 ma **mai portata a termine.**

Dall'analisi di tale documentazione si evinceva come nella relazione di condono redatta dal [REDACTED] si facesse riferimento ad un progetto del 1968.

Si recava pertanto successivamente presso gli uffici dell'Edilizia Privata per conferire col [REDACTED] responsabile del Ufficio del Condono Edilizio, il quale affermava di nulla sapere della pratica, invitava il sottoscritto ad un nuovo accesso per la verifica dell'esistenza del succitato progetto, di non poter accedere e visionare direttamente "d'ufficio" la pratica.

Il sottoscritto si recava pertanto nuovamente negli uffici "Archivi di Deposito Corrente" dove, in seguito alle nuove ricerche veniva rintracciato il succitato progetto e veniva invitato per la visione ed il ritiro di copia ad una nuova domanda di accesso agli atti.

Accesso del 30.11.2018 alle ore 10.40.

In tale data, previa nuova richiesta di accesso agli atti,

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]



Firmato Da: SERRA VINICIO EUGENIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64d630a9d56ad79f1de9de7f2864e1fb4



prende visione ed otteneva copia del progetto del 1968.
Si recava pertanto dal geom. Evaristo con il quale esaminava il progetto del 1968, la sua posizione nel condono edilizio presentato; verificava inoltre la necessità del completamento formale della pratica di condono, carente di documentazione, **ma di non poter avere ulteriori informazioni senza una formale richiesta di completamento della istruttoria della pratica.**

Risultando inoltre l'immobile in zona vincolata, si aveva l'obbligo della presentazione della Relazione Paesaggistica presso l'Assessorato EE.LL. Finanze e URBANISTICA della Regione Sardegna, non avendo lo stesso comune attivato la procedura di delega.

Accesso del 18.02.2019 alle ore 15.15.

Previa comunicazione per le vie brevi con il sig. [REDACTED] sottoscritto si recava presso i luoghi per una verifica dello stato degli interni dei luoghi.

Sul posto trovava il sig. [REDACTED]

Effettuata una serie di fotografie, chiudeva l'accesso alle ore 15.30.

RISPOSTE AI QUESITI.

PREMESSA.

RISCONTRI CONSEGUENTI ALLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO.

Si premette che nessuna planimetria di rilievo risultava presente nella Consulenza Tecnica depositata nel 2002 ed allegata al REI 544 del 1999.

Dai rilievi effettuati e dalle planimetrie ottenute e dalla comparazione tra le stesse con quelle catastali depositate presso l'Agenda del Territorio, di cui precedentemente detto, si evince chiaramente come le stesse rispecchino in modo sufficiente lo stato dei luoghi per ciò che concerne l'ingombro dell'immobile ma non la conformazione degli interni, dove si sono notate varie discrepanze, indice di opere di ristrutturazione degli interni.

All'atto dei vari sopralluoghi si poteva infatti notare come l'immobile fosse stato oggetto di variazioni di distribuzione degli interni al piano primo e al piano secondo con l'eliminazione e riposizionamento di tramezzi.

Il tutto come detto meglio si evince dal raffronto tra le planimetrie catastali e quelle di rilievo (vedi all. 22 e all.3).

DESCRIZIONE DEL BENE.

Unità abitativa monofamiliare ha ingresso dal n.18 della via Azuni (nota come via Commerciale).

Risulta censita in C.U. di Iglesias al **f.1 mapp.1033 sub 3.**

Realizzata in aderenza su tre lati, si sviluppa su quattro livelli fuori terra con struttura in muratura portante ed alcuni pilastri in c.a. nella zona centrale. Rispecchia la classica costruzione dell'epoca come si può notare dalla documentazione fotografica e dalle planimetrie di rilievo allegate.

Per la descrizione degli interni si può fa riferimento sia alla R.El. 544/99 e principalmente alla documentazione fotografica

allegata al all.27.

Il piano primo verosimilmente la zona maggiormente abitata e oggetto di ristrutturazione, denota il buono stato di manutenzione, mentre il secondo ed il terzo, verosimilmente la parte poco abitata, ne denotano una certa carenza, con danni più evidenti agli intonaci interni del terzo piano, con grosse chiazze di umido di infiltrazione dalle coperture; il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata (all.27).

RISPOSTE AL QUESITO.

a) ...conformità dell'immobile alla normativa edilizia, specificando se eventuali abusi, tenuto conto delle ragioni del credito, siano sanabili o no e con quali costi.

Come precedentemente detto, dalle risultanze degli accessi agli atti risulta una progettazione "MODIFICHE DA APPORTARE AD UNA CASA IN VIA AZUNI" del 1968, che rispecchiava nello stato attuale lo stato dell'immobile dalla realizzazione, verosimilmente risalente ai primi del '900, all'anno 1968 e risultava formato oltre l'ingresso al p.terra, da un livello alto e da una soffitta, così come si evince anche dalla denuncia di classamento presso il Catasto del 1946 (vedi all.19)

Nello stato di progetto si prevedeva la sopraelevazione di un piano che avrebbe portato l'immobile a tre livelli.

Venne realizzato un ulteriore livello non assentito e oggetto di

richiesta di condono del 1986 n. progressivo **0479931602** presentato in data **30.05.86** prot. gen.5421 e prot. reg. condoni nn.1744 a nome di [REDACTED] per ampliamento, con opere che comportarono un aumento di mq 39,95 di superficie utile, mq 24.51 di superficie residenziale e mc 204,48 di volumetria.

Risultavano allegati:

- ricevuta del ccp 255000 per il versamento dell'oblazione pari a lire 1.568.060 compreso la mora del 4%.
- certificato sostitutivo dell'atto di notorietà.
- documentazione dell'avvenuto accatastamento.

Il tutto accluso negli all. ai n° **10-11-12**.

La superficie totale di abuso ai sensi del D.M.15.05.1977 risultava indicata in mq. 60.31.

Dai rilievi effettuati, come detto, e dai calcoli allegati si è riscontrata una sostanziale corrispondenza, con minime differenze, con le quadrature di condono e quelle di rilievo, come si evince dalle tavole allegate al n.4.

Tale pratica di condono, tuttavia risulta non ancora completata, dal momento che pur con tutti gli oneri di oblazione pagati, risulta carente della documentazione integrativa richiesta al Tando con prot. 5421/1986 (vedi all.13) e contestualmente degli oneri di segreteria pari a lire 78.500 più interessi e bolli, documentazione da presentare agli uffici indipendentemente dalle risultanze della presente consulenza e

che dagli stessi devono essere comprovate **risultando la pratica**

non istruita.

Risulta inoltre l'obbligo della presentazione della Autorizzazione Paesaggistica dal momento che l'immobile ricade nel Centro di Antica e Prima Formazione introdotto con il Piano Paesaggistico Regionale del 2006 di cui, con i relativi costi, si tratterà successivamente al punto 3.

Qualora il Comune di Iglesias reputasse scaduti i termini per l'adeguamento potrebbero essere applicate le "ragioni del credito".

Sui costi si tratterà ad un successivo punto d).

b)se il bene risulti occupato.

Come precedentemente detto, all'atto dei sopralluoghi l'immobile al piano primo e secondo risultava abitato; all'atto del secondo sopralluogo si è riscontrata inoltre al piano primo la presenza della signora [REDACTED]

Al piano terzo mansarda, benché completamente arredato, si è percepito un limitato utilizzo.

Come detto precedentemente, nella comunicazione con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Iglesias (**all. 23**), si evinceva tuttavia quanto segue: "si fa presente come [REDACTED] nato

[REDACTED] in data 12.06.18, ha chiesto il cambio di domicilio **in via Azuni 20, presso la madre** [REDACTED]

c)se sullo stesso gravino o meno dei vincoli e

indichi l'attuale valore del bene.

SUI VINCOLI

Come precedentemente detto ricadendo l'immobile nel **Centro di Antica e Prima Formazione introdotto con il Piano Paesaggistico Regionale introdotto nel 2006** ricade l'obbligo della presentazione della Autorizzazione Paesaggistica presso l'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Sardegna, non avendo il Comune di Iglesias attivato la procedura di delega che permetterebbe la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata (Relazione Paesaggistica scheda allegata al D.P.C.M. 12/12/2005).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE.

Si tratterà di determinare il più probabile valore di mercato, attraverso una comparazione fra immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, tenendo conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, dell'età, delle condizioni strutturali e di manutenzione, evitando dati e parametri viziati da situazioni anomale ed inconsuete che potrebbero esaltare o deprimere il valore del bene stesso.

L'immobile ricade nella via Azuni, in pieno Centro Matrice di Antica e Prima Formazione di Iglesias, anticamente chiamata via del Commercio in considerazione della presenza ai piani terra di locali commerciali adibiti a negozio o via delle Anime ,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



per la chiesa delle Anime Purganti (XVIII sec.) una delle vie più frequentate della Città, una via di passaggio e di incontro per gli acquisti della popolazione.

Venne realizzato in più periodi, come detto, verosimilmente a cavallo tra il sec XIX ed il sec. XX, i piani terra, primo e parte del secondo, e nel 1969 (come dichiarato nel condono del 1986, la rimanente parte alfa.

Dagli accessi effettuati in date recenti, si è appurato il buono stato di manutenzione per il piano primo e parte del secondo, ma un certo abbandono nella parte fronte strada dovuto all'inutilizzo dell'immobile e, con problematiche agli intonaci ed alle murature, dovute anche al poco utilizzo, del piano terzo (quarto f.t.).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento al primo semestre del 2018 per la zona: "centro storico Piazza Sella e per la Tipologia: "abitazioni civili a destinazione residenziale", dà un valore di mercato, per l'usato, su superficie lorda e con uno stato conservativo e di manutenzione normale, tra 800 ed 1050 €/mq. così come nonché dell'Osservatorio Immobiliare 2017/2018 della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) della Provincia Storica di Cagliari (patr.Camera di Commercio di Cagliari), che con riferimento al 2017 per la Tipologia: "abitazioni centro storico", dà un valore di mercato, su transazioni reali, tra 700 ed 800 €/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In base alle ricerche effettuate in loco e alla personale esperienza peritale del sottoscritto, considerata la sua ubicazione, lo stato generale che, come si è detto, risulta ai piani secondo e terzo bisognoso di opere di ristrutturazione, **tali importi risultano, a detta di questo consulente, leggermente elevati.**

Si reputa pertanto congrua una valutazione con un valore di mercato cui si applicheranno, oltre i coefficienti correttivi successivamente citati, anche una ulteriore percentuale di svalutazione in considerazione dello stato delle zone dell'immobile, entro una forbice di valori unitari per "Mq" di costruzione lorda (compresi gli ingombri delle murature) tendente al valore minore nella misura tra € 700 e 750 per mq adottando il valore di **€ 725/mq.**

Per la determinazione dei parametri di calcolo, si sono adottati i seguenti coefficienti percentuali sul valore a mq :

- | | |
|---|-------------|
| - zona A) Sup. Abit. Lorda p. terra. | coeff.1,00; |
| - zona B) Sup. Abit. Lorda p. primo. | coeff.1,00; |
| - zona C) Sup. Abit. Lorda p. secondo. | coeff.1,00; |
| - zona D) Sup. Abit. Lorda p. terzo (sottotetto) | coeff.1,00; |
| - zona E) Vano pluriuso (in cond. Snr)piano terzo. | coeff.0,90; |
| - zona F) Veranda chiusa p. secondo (da condono) | coeff.0,70; |
| - zona G) Terrazza scoperta piano secondo. | coeff.0,20; |
| - zona H) Balconi scoperti piano primo. | coeff.0,25; |
| - zona I) Veranda scoperta p.terzo mansarda | coeff.0,30; |

nonché alla luce dello stato di manutenzione l'ulteriore
percentuale di svalutazione:

- zona c) Sup. Abit. Lorda p. secondo. coeff.0.90;
- zona d) Sup. Abit. Lorda p. terzo (sottotetto). coeff.0.70;
- zona e) Vano pluriuso (in cond. Snr)p.terzo. coeff.0.90;
- zona f) Veranda chiusa p. secondo (da condono) coeff.0.70;
- zona i) Veranda scoperta p.terzo mansarda coeff.0.75

Alla luce delle varie superfici dell'immobile e con l'applicazione dei parametri succitati, si è ottenuto il valore dell'immobile pari a di € 158.044,53 per un valore arrotondato di **€ 158.000,00** come meglio si desume dalla tavola allegata **al n. 7.**

Si specifica che l'immobile non può essere frazionato.

d) SUI COSTI

Considerato lo stato della pratica e il pagamento degli Oneri di condono già effettuato, per il completamento della pratica di condono edilizio, secondo le richieste già formulate dagli Uffici esclusivamente in base a ciò che dichiarato dal richiedente, si può prevedere:

- 1) per la redazione delle planimetrie e quant'altro richiesto dall'amministrazione dopo l'istruttoria € 1.500,00
- 2) per la redazione e presentazione della Relazione Paesaggistica € 1.000,00

Non si possono prevedere gli oneri di condono che potrebbero essere successivamente contabilizzati a seguito del completamento dell'istruttoria della pratica di condono,

ASTE
GIUDIZIARIE.it



qualora gli uffici reputassero maggiori superfici abusive o diverse le destinazioni d'uso rispetto a quelle proposte dal richiedente e già computate, ma che secondo questo consulente, non supereranno una cifra pari al cinquanta % di quanto già corrisposto.

Non si pagherà inoltre "l'indennità pecuniaria per danno arrecato e profitto conseguito" art.3 Decreto Assessore PUBBL.ISTR. B.C. INF. SPETT. E SPORT DELL' 8/05 2000 N. 785 come da disposizione dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica nei casi in cui la data dell'abuso sia antecedente all'entrata in vigore della legge.

Si invierà agli esecutati copia della presente consulenza.

CONCLUSIONI.

In ottemperanza all'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice Esecutore, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica.

Allega alla presente:

1. Ortofoto-zenitale della zona di localizzazione dell'immobile.
2. Stralcio F.1 (SEZ L) mapp.1033 di Iglesias.
3. Planimetrie dell'immobile da rilievo P.T.-1^a-2^a e 3^a mansarda.
4. Planimetrie con la verifica delle superfici di condono.
5. Planimetrie con le superfici di calcolo per le valutazioni del valore.
6. Planimetria con riferimenti doc.ne fotografica.
7. Tavola valutazione dell'immobile.

8. Copia della domanda di condono edilizio MOD.47785-A del 1986 in atti.
9. Copia della relazione di perizia allegata alla domanda di condono edilizio del 1986 in atti.
10. Copia della dichiarazione sostitutiva atto di notorietà.
11. Copia dell'attestazione versamento oneri d'oblazione.
12. Copia del calcolo dei contributi allegata al condono.
13. Copia delle richieste di integrazione del Ufficio Condono al Tanda.
14. Copia della richiesta di diritti di segreteria e bolli.
15. Copia tav. 1 del progetto del 1968 allegato alla domanda condono edilizio.
16. Copia tav. 2 del progetto del 1968.
17. Copia tav. 3 del progetto del 1968.
18. Copia della Licenza Edilizia del 1968.
19. Copia dell'Accertamento e Classamento dell'Ufficio Tecnico Erariale del 22.10.1946.
20. Copia della denuncia di variazione N.C.E.U. del 05/1986 n. 262/c1.
21. Copia della visura catastale in atti del 21.06.2018.
22. Copia della planimetria catastale in atti del 21.06.2018.
23. Copia della comunicazione dall'ufficio anagrafe comune di Iglesias del 14.06.2018
24. Verbale di sopralluogo n.1
25. Verbale di sopralluogo n.2

- 26. Verbale di sopralluogo n.3
- 27. Documentazione fotografica foto da 1 a 26.



CAGLIARI li 25.02.2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. VINICIO EUGENIO SERRA



18

