



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Stefano Greco



Procedimento di esecuzione Immobiliare n. 473/2012



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

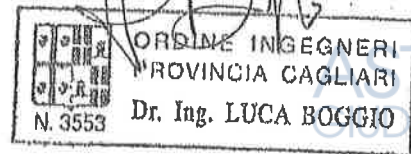


Precetto: 04/05/2012
Pignoramento: 26/07/2012
Nomina CTU: 21/02/2014
Rinvio: 04/12/2014



Il CTU

dott. ing. Luca Boggio



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Luca Boggio, nato a Cagliari il 28/07/1964, C.F. BGG LCU 64L28 B354T, con studio in Cagliari nella Via Rockefeller n. 13, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3553, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico in data 21 febbraio 2014 dall'illustrissimo G.E. Dott. Stefano Greco di dare risposta ai seguenti quesiti:

1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze e delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice o al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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

3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) **proceda**, ove necessario, e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6

giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

7) dica se e 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei proprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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 proprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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;

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in l. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.



2) ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sulla base della nota di trascrizione dell'ipoteca giudiziale, dell'atto di pignoramento immobiliare depositato in Cancelleria il 26/07/2012, della relazione notarile del Notaio Giorgio Giorgi, delle ispezioni ipotecarie e catastali sono soggetti a pignoramento i seguenti immobili:

Intestazione:

Diritto di 1/4 di piena proprietà su:

Immobili in comune di Nuraminis:

1. Fabbricato per civile abitazione in Via Roma, 21 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 260 graffato 923 cat A/4 classe U vani 10,5 R.C. 309,10€ piano T-1;
2. Fabbricato (unità collabenti) in Via Roma, 19 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 922 piano T;
3. Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 21 Part. 252 qualità mandorleto superficie 895 mq;
4. Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 44 Part. 172 qualità seminativo superficie 4.500 mq;
5. Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 22 Part. 260.

Nota: questo terreno in realtà è pertinenza del fabbricato indicato al punto 1 e al punto 2 per cui viene accorpato ad esso.

Diritto di 1/3 di piena proprietà su:

Immobili in comune di Nuraminis:

6. Fabbricato ad uso commerciale Via Nazionale, 150 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 1 cat C/1 classe 2 cons. 33mq R.C. 190,88€ piano T;
7. Fabbricato per civile abitazione in Via Nazionale, 148 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 2 cat A/4 classe U cons. 8,5 vani R.C. 250,22€ piano T-1;

3) SINTESI DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico, il sottoscritto effettuava gli accessi atti e indagini presso:

1. **Comune di Nuraminis (CA)** in data 12/11/2014, archivio dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata, responsabile geom. Sergio Pilloni, previa richiesta di accesso spedita tramite PEC in data 24/10/2014, veniva acquisita la documentazione progettuale relativa alla concessione edilizia degli immobili e documentazione accessoria (in allegato), nonché veniva verificata la sanabilità degli abusi presenti;
2. **Gli stessi immobili in pignoramento**, con rilievo metrico e fotografico, in data 19/11/2014 e 21/11/2014;
3. **Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari** in data 24/10/2014, per l'acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali allegate e in data 27/11/2014 per la consultazione delle buste catastali e l'acquisizione delle ispezioni ipotecarie;

4) RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1.

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);

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI	SI	NO
ESTRATTO DEL CATASTO		X
CERTIFICATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento		X
CERTIFICATO NOTARILE attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	X	

Il sottoscritto CTU ha acquisito la documentazione in atti, nel fascicolo dell'esecuzione in oggetto, verificando l'assenza dell'estratto del catasto (visure e/o planimetrie catastali degli immobili), del certificato delle iscrizioni e trascrizioni, accertando la presenza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal notaio Giorgio Giorgi il 19/10/2012.

Si è proceduto perciò alla verifica della completezza della documentazione agli atti, di cui all'art. 567 c.p.c., eseguendo le visure attuali e storiche necessarie, acquisendo le planimetrie catastali e le visure ipotecarie.

In particolare, il risultato delle visure è il seguente:

1. Visura storica F. 22 part. 260/923: identifica correttamente la provenienza degli immobili indicati da 1 a 5 nel pignoramento e cioè la denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30/03/1993 n. 113386.1/2001 in atti dal 08/05/2001 (prot. n. 184259) per riunione di usufrutto. Sulla base di questo atto la Sig.ra _____ acquisisce la proprietà di 1/4 degli immobili indicati.
2. Ispezione ipotecaria per dati anagrafici a nome _____ : dalla prima e dalla seconda risulta correttamente indicata la trascrizione del 15/06/2002 (reg. gen. 29394) atto per cause di morte - certificato di denuncia di successione, contr _____ e a favore di _____ ; dalla seconda risulta la trascrizione del 26/09/1990 (reg. gen. 24910) dell'atto di compravendita del 01/09/1989. Da queste ispezioni risulta perciò la provenienza degli immobili indicati da 6 a 7 nel pignoramento, per il diritto di 1/3 a favore di _____
3. Ispezione ipotecaria a nome _____ , dalla quale risulta correttamente trascritto (reg. gen. 24930) il verbale di pignoramento immobili, la cui nota risulta peraltro allegata alla certificazione notarile, che riporta correttamente i dati degli immobili pignorati.

Osservazioni: Non risulta trascritta la denuncia di successione del 10/04/2012 n. 5578.1/2013 a causa di morte di questo atto non modifica la quota di proprietà degli immobili dell'esecutata Mulas Maria Rosaria.

B) segnalando immediatamente al giudice o al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Osservazioni: Nessuna

C) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

TRASCRIZIONI CONTRO:

Formalità 19847 del 18/09/2012 (24930 d'ordine) trascrizione pignoramento immobiliare notificato in data 09/07/2012 rep. 27364 a favore

gravante i diritti di un quarto su immobili siti in Nuraminis Via Roma e precisamente censiti in Catasto fabbricati al foglio 22 mappali 260, 923 e 922; terreni siti in Nuraminis censiti in catasto al foglio 21 mappale 252 di mq. 895, foglio 22 mappale 260 di mq 1120 e foglio 44 mappale 172 di mq 45; diritti in un terzo su immobili in Nuraminis Via Nazionale e precisamente locale negozio censito in catasto al foglio 22 mappale 805 sub. 1 e appartamento censito in catasto al foglio 22 mappale 805 sub. 2.

D) 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'art. 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;

Il sottoscritto CTU ha acquisito le planimetrie catastali e gli estratti di mappa degli immobili, che si allegano, ed in particolare:

1. **Fabbricato per civile abitazione in Via Roma, 21 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 260 graffato 923** cat A/4 classe U vani 10,5 R.C. 309,10€ piano T-1: è stata acquisita la planimetria catastale in atti ed è stata visionata anche la busta all'archivio cartaceo (partita n. 324), la quale riporta annotazioni di ufficio che fanno intendere la difformità tra stato di fatto e atti catastali; è difatti palesemente difforme la rappresentazione del p. 1°, quella dei locali accessori per cui si richiede in questa sede l'autorizzazione al G.E. di procedere al nuovo accatastamento dell'immobile.
2. **Fabbricato (unità collabenti) in Via Roma, 19 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 922 piano T:** è stata acquisita la planimetria catastale in atti la quale è di per sé corretta e corrispondente allo stato di fatto ma si rileva che l'immobile è contenuto all'interno della particella precedente (260/923), non frazionata, per

cui anche in questo caso sarà necessario procedere alla variazione catastale, come richiesto nel punto 1.

3. **Terreno distinto al N.C.T.:** Fig. 21 Part. 252 qualità mandorleto superficie 895 mq: è stato acquisito l'estratto di mappa del terreno.
4. **Terreno distinto al N.C.T.:** Fig. 44 Part. 172 qualità seminativo superficie 4.500 mq: è stato acquisito l'estratto di mappa del terreno.
5. **Terreno distinto al N.C.T.:** Fig. 22 Part. 260: non è presente nell'estratto di mappa; è stato quindi acquisito il foglio 22 del catasto storico, nel quale è presente il mappale 260 il quale risulta frazionato in una porzione di pertinenza dell'immobile indicato al punto 1 e in una porzione di pertinenza dell'immobile indicato al punto 2: **questo immobile nella valutazione è parte di quanto rappresentato ai punti 1 e 2.**
6. **Fabbricato ad uso commerciale Via Nazionale, 150 distinto al N.C.E.U:** Fig. 22 Part. 805 sub. 1 cat C/1 classe 2 cons. 33mq R.C. 190,88€ piano T: non essendo inizialmente presente la planimetria catastale agli atti è stato fatto l'accesso alle busta catastale (n. 261) la quale contiene in effetti la planimetria del bene; è stata fatta quindi la richiesta di rasterizzazione della planimetria (trasferimento dall'archivio cartaceo a quello digitale) e quindi è stata acquisita in data 01/12/2014 la planimetria dell'immobile. Non essendo conforme allo stato di fatto anche per questa **si rende necessaria la variazione catastale.**

7. **Fabbricato per civile abitazione in Via Nazionale, 148 distinto al N.C.E.U:** Fig. 22 Part. 805 sub. 2 cat A/4 classe U cons. 8,5 vani R.C. 250,22€ piano T-1: non essendo inizialmente presente la planimetria catastale agli atti è stato fatto l'accesso alle busta catastale (n. 261) la quale contiene la planimetria del bene ma con annotazioni d'ufficio che rendono non "formalizzabile" la stessa, quindi non trasferibile nell'archivio digitale. E' stata comunque richiesta la copia della planimetria agli atti, con procedura di cui alla L. 241/90 e si rimane in attesa della relativa copia, pur essendo questa ininfluente ai fini della procedura; anche in questo caso **sarà necessario procedere al nuovo accatastamento.**

E) *acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Gli atti di provenienza ultraventennali sono riportati nella certificazione notarile in atti.

Quesito 2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

Le operazioni peritali sono iniziate in data 19/11/2014 alle ore 11,30 presso l'immobile indicato in elenco al punto 1, alla presenza del collaboratore del sig.
il quale possedeva le chiavi degli immobili.

Immobile 1. Fabbricato per civile abitazione in Via Roma, 21 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 260 graffato 923, confinante con Via Roma e Via Samatzai.

caratteristiche interne ed esterne: l'ingresso all'immobile avviene dal cancello in ferro al civico 21, la recinzione esterna del lotto è realizzata in muratura intonacata di altezza circa 2,00m.

Il fabbricato principale e relative pertinenze esterne si trovano tutti all'interno del mappale 260/A.

L'immobile principale si presenta sia all'esterno che all'interno in condizioni precarie, con intonaco e murature esterne parzialmente fessurate, murature interne con pesanti fessurazioni e crolli parziali di porzioni di muratura in ladiri che sono collassate in mucchi di terra ben visibili all'interno, solaio in laterocemento, probabilmente realizzato in opera, infissi in legno da restaurare o sostituire, copertura in tegole sarde a doppia falda; non è stato possibile accedere al primo piano in quanto manca totalmente la possibilità di accesso tramite scala interna o esterna (questa era presente anni fa, come riferito, ma ora non ve n'è traccia) ed è stato ravvisato un serio pericolo di crollo.

Sono presenti delle pertinenze esterne, parzialmente rappresentate nella planimetria catastale, in stato di evidente degrado con necessità urgente di messa in sicurezza statica se non di demolizione con ricostruzione; è presente anche, nella parte posteriore, un solaio realizzato in maniera approssimativa e senza alcun criterio statico poiché è evidente il suo collasso verso murature d'ambito delle strutture laterali: tale struttura rappresenta sicuramente un abuso non sanabile e verrà considerata come elemento da demolire.

All'interno l'immobile si disimpegna in 2 piani fuori terra di cui il piano terra è composto da 4 vani oltre ingresso e disimpegno: come già descritto le condizioni sono precarie ed il sopralluogo è stato eseguito in condizioni di rischio poiché parecchi elementi fanno presupporre la mancanza di sicurezza statica dell'immobile: comunque lo stesso si presta ad un intervento di restauro e risanamento conservativo, in accordo con le prescrizioni del Piano Particolareggiato, che si riportano nel prosieguo. Come già riferito il sopralluogo al piano superiore non è stato reso possibile dalla mancanza di accesso.

Si rileva inoltre una difformità catastale nella rappresentazione del piano 1° che occupa la medesima area di sedime del piano terra: non è visibile alcun segno nella murature perimetrali che faccia pensare ad un ampliamento in epoca recente.

Gli elementi di pregio interni sono le pavimentazioni in marmette tipiche con pregevoli decori, mentre all'esterno la tipologia di elementi costruttivi e decorativi, quali archi a sesto acuto, cornicioni e mostre varie fanno pensare ad un fabbricato che nel passato doveva essere appartenuto ad una famiglia abbiente.

Il cortile esterno di pertinenza si presenta in totale stato di abbandono, con piante ad alto fusto di vario tipo e pertinenze esterne già descritte e ridotte oramai a ruderi fatiscenti: il valore delle pertinenze esterne è sicuramente inferiore al costo necessario per la loro demolizione o risanamento per cui non verranno conteggiate nel computo del valore commerciale di cui si dirà più avanti.

superficie (calpestabile) in mq: Si è proceduto ad un rilievo sommario del fabbricato all'esterno, misurando semplicemente l'altezza esterna alla gronda ($h=8,10m$) e i 2 lati principali ($13,70m \times 5,60m$): la superficie coperta è di circa 80mq, con un volume lordo di 650 mc circa; il lotto di pertinenza è di circa 1.120mq.

confini e dati catastali attuali: i confini sono la Via Roma a nord est, la Via Samatzai a Nord ovest, il mappale 260B a sud ovest e sud est (non frazionato, come meglio spiegato nella descrizione dell'immobile 5); i dati catastali attuali sono F. 22 part. 260 graffato 923 cat. A/4 10,5 vani Via Roma piano T-1.

eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni: le pertinenze esterne sono il locale cantina, il locale abusivamente realizzato ad esso aderente, il pozzo.

Immobile 2. Fabbricato (unità collabenti) in Via Roma, 19 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 922 piano T, confinante con immobile 1 e ricavato all'interno del cortile ad esso pertinente.

caratteristiche interne ed esterne: l'immobile in questione si trova all'interno dell'area della particella 260/B (catasto terreni) e consiste in una tettoia aperta ed in una torre in pietra che veniva utilizzata come forno per la calce spenta, materiale tradizionale caratteristico di Nuraminis, nel cui territorio comunale ci sono tra le più importanti produzioni di cemento e calce a livello regionale.

Entrambi i corpi di fabbrica sono comunque in stato di deterioramento avanzato e dei due sicuramente il secondo merita un'attenzione molto particolare per il recupero che se ne potrebbe fare (vedi schede PPCS).

superficie (calpestabile) in mq: la tettoia ha dimensioni orientative di 15 mq, mentre la torre forno ha dimensioni di 2,50x2,85m e circa 6 m di altezza.

confini e dati catastali attuali: i confini sono il mappale 260/A a nord est e nord ovest ed il mappale 260/B a sud est e sud ovest; i dati catastali sono F. 22 part. 922 (unità collabenti) Via Roma p. T.

eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni: nessuna.

Immobile 3. Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 21 Part. 252 qualità mandorleto superficie 895 mq;

Il terreno si trova poco al di fuori dell'abitato di Nuraminis in direzione Nord, in prossimità dell'inizio della S.P. 33 Nuraminis – Samatzai, a circa 100 m del ciglio stradale, nella posizione indicata nell'allegata aerofoto.

Il terreno risulta attualmente piantumato a mandorleto, non recintato, andamento pianeggiante e di superficie verosimilmente prossima a quella catastale.

Caratteristiche dell'appezzamento di terreno (vedi allegato relazione fotografica):

Accessibilità: facile (il terreno dista circa 100 m dalla strada provinciale n. 33 e non ci sono terreni recintati nel percorso);

Forma: rettangolare;

Confinanti: a nord con il mapp. 210, a ovest con il mapp. 254, ad est con mapp. 304, a sud con strada interpodereale;

Giacitura: pianeggiante;

Recinzioni: nessuna;

Coltivazioni / soprassuoli: il terreno è piantumato con alberi di mandorlo;

Miglioramenti fondiari: nessuno;

Zona Urbanistica: in base al P.U.C. vigente in zona E2;

Possesso: ignoto;

Osservazioni: nessuna;

Vincoli: vedi certificato di destinazione urbanistica (fasce di rispetto della S.P. 33)

Immobile 4. Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 44 Part. 172 qualità seminativo superficie 4.500 mq;

Il terreno si trova in posizione abbastanza distante dall'abitato di Nuraminis, più prossimo alla S.S. 131 dalla quale bisogna prendere lo svincolo, a sud di Nuraminis, per San Sperate/Monastir e andare in direzione nord est lungo un breve tratto della S.S. 126 dopodiché percorrere un paio di km lungo una strada interpodereale (vedi allegato aerofoto) la quale conduce ad una zona collinare nella quale si trova il terreno in oggetto, sviluppato prevalentemente in lunghezza lungo uno stradello secondario.

Caratteristiche dell'appezzamento di terreno (vedi allegato relazione fotografica):

Accessibilità: media (il terreno è distante dalla S.S. 131 e dalla S.S. 126 ma la strada secondaria di accesso al terreno è per massima parte asfaltata e solo nel tratto finale sterrata ma ben battuta);

Forma: allungata;

Confinanti: a nord con il mapp. 116, a ovest con lo stradello, ad est con mapp. 171, a sud con strada interpodereale;

Giacitura: pianeggiante;

Recinzioni: nessuna;

Coltivazioni / soprassuoli: il terreno non è coltivato;

Miglioramenti fondiari: nessuno;

Zona Urbanistica: in base al P.U.C. vigente in zona E5;

Possesso: ignoto;

Osservazioni: nessuna;

Vincoli: vedi certificato di destinazione urbanistica (fasce di rispetto elementi idrici)

Immobile 5. Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 22 Part. 260: questo terreno in realtà è la pertinenza del fabbricato indicato al punto 1 e 2 per cui viene accorpato ad esso nella valutazione.

Non viene valutato né inserito in stima ai fini dell'esecuzione.

Al solo fine della valutazione dell'immobile 1 si rileva (come anche riportato nel certificato di destinazione urbanistica e nell'allegato foglio catastale) che il mappale 260 risulta attualmente frazionato in 2 mappali, il 260/A e il 260/B: entrambi ricadono in zona A (centro storico e centro matrice) e parzialmente in area S3 (sottozona di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti). Il mappale 260A, di superficie pari a circa 596 mq, ricomprende al suo interno la totalità del fabbricato identificato al punto 1 (fabbricato principale, cortile anteriore di pertinenza verso la via Roma, locale cantina e latrina).

Il mappale 260B, di superficie pari a circa 466 mq, invece comprende al suo interno il cortile, la tettoia verso la Via Samatzai e il fabbricato identificato al punto 2 (torre per la calce e tettoia).

La superficie totale del lotto risulta pertanto di 1.062 mq.

Immobile 6. Fabbricato ad uso commerciale in Via Nazionale, 150 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 1 cat C/1 classe 2 cons. 33mq R.C. 190,88€ piano T.

caratteristiche interne ed esterne: l'immobile si trova lungo la via Nazionale ed è confinante con la stessa, con l'immobile descritto al punto successivo. L'accesso è direttamente su strada, sulla quale si affacciano anche le 2 finestre principali: all'interno trovasi un unico locale che originariamente doveva essere adibito a tabacchino o emporio, il quale si presenta in buone condizioni, stante la relativa salubrità delle pareti perimetrali, la ottima conservazione del solaio in legno di castagno e la presenza di un servizio igienico che sembra essere stato risanato in tempi molto recenti, data la tipologia dei sanitari e dei rivestimenti, il quale è direttamente illuminato da una finestra esterna e disimpegnato da un piccolo locale nel quale è presente un lavabo.

superficie (calpestabile) in mq: la superficie calpestabile interna è di circa 33 mq (27,5 mq il locale principale, 2,0 mq il disimpegno e 3,0 mq il bagno), l'altezza utile interna è di 3,25 mq nel locale principale e di 2,40m nel bagno e disimpegno. La superficie coperta è di 46mq (superficie commerciale).

confini e dati catastali attuali: l'immobile confina a sud ovest con la Via Nazionale, sud est con l'immobile descritto al punto 7 (F. 22 part. 805 sub. 2); i dati catastali attuali sono F. 22 part. 805 sub. 1 Via Nazionale 44/A p. T cat. C/1 cons. 33mq.

eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni: nessuna.

Immobile 7. Fabbricato per civile abitazione in Via Nazionale, 148 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 2 cat A/4 classe U cons. 8,5 vani R.C. 250,22€ piano T-1;

caratteristiche interne ed esterne: l'immobile si trova lungo la via Nazionale ed è confinante con la stessa, con l'immobile descritto al punto precedente. L'accesso è direttamente su strada a mezzo di un grande portone carrabile il quale disimpegna su una corte interna di piccole dimensioni attorno alla quale il fabbricato si affaccia con una forma ad "U"; dalla parte opposta all'ingresso, verso la fine del lotto, si trova un locale, che nel passato doveva essere aperto e che invece oggi risulta coperto da una struttura in eternit e verrà valutato come pertinenza abusiva (non sanabile).

Il fabbricato si sviluppa su 2 livelli fuori terra ed è parzialmente ristrutturato i tempi recenti, per ciò che riguarda il solaio intermedio (che separa il sub1 dal sub 2) ed il solaio di copertura, in particolare per il corpo di fabbrica che si affaccia sulla pubblica via. La restante parte del fabbricato è invece in condizioni peggiori ma non tali da paventare un rischio statico o di sicurezza.

All'esterno si nota la presenza di un locale di piccole dimensioni, sicuramente realizzato in tempi recenti, sopra il quale è stata ricavata un'altra porzione di terrazza calpestabile che assieme al loggiato a livello del 1° piano disimpegna parte del piano dall'esterno, con possibilità di utilizzo di una scala a chiocciola in ferro che porta al p. terra: si ritiene che sia il locale a piano terra che il loggiato e il porticato al piano superiore costituiscano delle superfetazioni non databili con certezza.

superficie (calpestabile) in mq: la superficie calpestabile interna al piano terra è di 70mq, oltre 7mq del locale esterno e circa 60mq di locale chiuso dalla copertura in eternit; la superficie interna del cortile è di

50mq, oltre 12mq di passo carraio. La superficie coperta è di circa 110mq al p. terra e di circa 125mq al p. 1° per un totale di 235mq

eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni: le pertinenze esterne sono quelle già evidenziate come locali coperti abusivi.

Quesito 3. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Tutti gli immobili sono in Comune di Nuraminis

1. Descrizione attuale: quota di 1/4 di Fabbricato per civile abitazione in Via Roma, 21 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 260 graffato 923, p. T-1;

Descrizione in pignoramento: quota di 1/4 di Fabbricato per civile abitazione in Via Roma distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 260;

La difformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento consiste unicamente nel fatto che in quest'ultimo non è stato indicato il numero civico ed è stata trascurata la graffatura con il mappale 923 che viene erroneamente indicato come ulteriore immobile in pignoramento, mentre trattasi dello stesso indicato al punto 1.

I dati in pignoramento consentono l'identificazione del bene.

2. Vale quanto riferito al punto precedente: l'immobile indicato al punto 2 del pignoramento è lo stesso di quello indicato al punto 1.

3. Descrizione attuale: quota di 1/4 di Fabbricato (unità collabenti) in Via Roma, 19 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 922 piano T;

Descrizione in pignoramento: quota di 1/4 di Fabbricato cat. F/2 in Via Roma distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 922;

La difformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento consiste unicamente nella nel fatto che in quest'ultimo non è stato indicato il numero civico.

I dati in pignoramento consentono l'identificazione del bene.

4. Descrizione attuale: quota di 1/3 di Fabbricato ad uso commerciale Via Nazionale, 150 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 1 cat C/1 piano T;

Descrizione in pignoramento: quota di 1/3 di Fabbricato ad uso commerciale Via Nazionale distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 1 cat C/1;

La difformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento consiste unicamente nella nel fatto che in quest'ultimo non è stato indicato il numero civico.

I dati in pignoramento consentono l'identificazione del bene.

5. Descrizione attuale: quota di 1/3 di Fabbricato per civile abitazione in Via Nazionale, 148 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 2 cat A/4 piano T-1;

Descrizione in pignoramento: quota di 1/3 di Fabbricato per civile abitazione in Via Nazionale distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 2 cat A/4;

La difformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento consiste unicamente nel fatto che in quest'ultimo non è stato indicato il numero civico.

I dati in pignoramento consentono l'identificazione del bene.

6. Descrizione attuale: quota di 1/4 di Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 21 Part. 252 qualità mandorleto superficie 895 mq

Descrizione in pignoramento: quota di 1/4 di Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 21 Part. 252 qualità mandorleto superficie 895 mq

I dati in pignoramento sono corretti e consentono l'identificazione del bene.

7. Descrizione attuale: quota di 1/4 di Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 22 Part. 260, di 1120 mq;

Descrizione in pignoramento: quota di 1/4 di Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 22 Part. 260, di 1120 mq;

I dati in pignoramento sono corretti ma il terreno rappresenta, nel catasto terreni, ciò che è già compreso negli immobili 1 e 2 nel catasto fabbricati: non si procederà dunque alla valutazione del presente terreno.

8. Descrizione attuale: quota di 1/4 di Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 44 Part. 172 qualità seminativo superficie 4.500 mq;

Descrizione in pignoramento: quota di 1/4 di Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 44 Part. 172 di 4.500 mq;

I dati in pignoramento sono corretti e consentono l'identificazione del bene.

Quesito 4. proceda, ove necessario, e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Si ritiene necessaria, come già riportato all'inizio della presente relazione, la variazione catastale dei seguenti immobili, per difformità o mancanza della planimetria catastale del bene:

1. Fabbricato per civile abitazione in Via Roma, 21 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 260 graffato 923.

Difformità catastali rilevate: non coerenza con il lotto rappresentato nel catasto terreni; dimensioni ridotte del piano 1° rispetto a quanto rilevato; errata rappresentazione delle pertinenze esterne.

2. Fabbricato (unità collabenti) in Via Roma, 19 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 922;
Difformità catastali rilevate: non coerenza con il lotto rappresentato nel catasto terreni.
3. Fabbricato ad uso commerciale Via Nazionale, 150 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 1;
Difformità catastali rilevate: diversa disposizione e numero delle bucatore sul prospetto principale e assenza delle partizioni interne.
4. Fabbricato per civile abitazione in Via Nazionale, 148 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 2.
Difformità catastali rilevate: non è presente la planimetria catastale (quella visionata in busta non è utilizzabile negli atti pubblici).

Quesito 5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Comune di Nuraminis

Immobile 1: Fabbricato per civile abitazione in Via Roma, 21 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 260 graffato 923.

La zonizzazione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC è: **Zona A (centro storico e centro matrice)**

Il fabbricato è indicato nelle schede del PPCS (Piano Particolareggiato del Centro Storico, attualmente adottato) all'interno dell'isolato n. 17, unità edilizia n. 6.

I dati metrici principali indicati nella scheda sono i seguenti:

	<u>Stato di fatto</u>	<u>Progetto:</u>
Superficie del lotto (mq)	560,25	560,25
Superficie coperta (mq)	219,61	219,61
Volume edificato (mc)	1.187,90	+44,65 (volume aggiuntivo)
Superficie libera (mq)	340,64	340,64
Ind. di fabbricaz. (mc/mq):	2,12	2,20
Rapp. di copert. (mq/mq)	0,39	0,40
Data primo impianto:	1910-1920	
Cat. di intervento ammesse:	ris. cons. e ristruttur. generale	Note/prescrizioni: eliminazione delle superfetazioni

Si evidenzia che ad oggi il PPCS di Nuraminis non è stato adeguato alle NTA del Piano Paesaggistico Regionale (art. 52) per cui prevalgono le norme di salvaguardia sugli interventi ammissibili che possono essere ristretti unicamente alla manutenzione ordinaria, straordinaria e al restauro e risanamento conservativo ed eventuale eliminazione delle superfetazioni (abusi): sono perciò espressamente vietati gli interventi di ampliamento di superficie coperta e volume, i frazionamenti e i cambi di destinazione d'uso (ristrutturazione edilizia).

Immobilabile 2: (unità collabenti) in Via Roma, 19 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 922.

La zonizzazione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC è: **Zona A (centro storico e centro matrice)**

Il fabbricato è indicato nelle schede del PPCS (Piano Particolareggiato del Centro Storico) all'interno dell'isolato n. 17, unità edilizia n. 5 ed è indicato come bene identitario il forno per la calce.

I dati metrici principali indicati nella scheda sono i seguenti:

	Stato di fatto	Progetto:
Superficie del lotto (mq)	492,91	492,91
Superficie coperta (mq)	43,49	43,49
Volume edificato (mc)	0,0	+147,87 (volume aggiuntivo)
Superficie libera (mq)	449,42	449,42
Ind. di fabbricaz.(mc/mq):	0,00	0,30
Rapp. di copert. (mq/mq)	0,09	0,10
Data primo impianto:	1934	
Cat. di intervento ammesse:	restauro/ristrutt. gen./verde pubblico	

Si evidenzia che ad oggi il PPCS di Nuraminis non è stato adeguato alle NTA del Piano Paesaggistico Regionale (art. 52) per cui prevalgono le norme di salvaguardia sugli interventi ammissibili che possono essere ristretti unicamente alla manutenzione ordinaria, straordinaria e al restauro e risanamento conservativo ed eventuale eliminazione delle superfetazioni (abusi): sono perciò espressamente vietati gli interventi di ampliamento di superficie coperta e volume, i frazionamenti e i cambi di destinazione d'uso (ristrutturazione edilizia).

Immobilabile 3: Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 21 Part. 252.

La zonizzazione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC è: **Zona E2** (zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni).

Per il resto delle prescrizioni si può fare riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato.

Immobilabile 4: Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 44 Part. 172.

La zonizzazione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC è: **Zona E5** (zone agricole marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale).

Per il resto delle prescrizioni si può fare riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato.

Immobilabile 5 e 6: Fabbricato ad uso commerciale Via Nazionale, 150 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 1 e Fabbricato per civile abitazione in Via Nazionale, 148 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 2

La zonizzazione prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC è: **Zona A (centro storico e centro matrice)**

Il fabbricato è indicato nelle schede del PPCS (Piano Particolareggiato del Centro Storico) all'interno dell'isolato n. 13, unità edilizia n. 7 ed è indicato come bene identitario il forno per la calce.

I dati metrici principali indicati nella scheda sono i seguenti:

	Stato di fatto	Progetto:
Superficie del lotto (mq)	274,19	274,19
Superficie coperta (mq)	216,55	216,55
Volume edificato (mc)	1124,74	+4,54 (volume aggiuntivo)
Superficie libera (mq)	57,64	449,42
Ind. di fabbricaz.(mc/mq):	4,10	4
Rapp. di copert. (mq/mq)	0,79	0,79
Data primo impianto:	1907	
Cat. di intervento ammesse:	restauro/ristrutt. gen./verde pubblico	Note/prescrizioni: eliminazione delle superfetazioni

Si evidenzia che ad oggi il PPCS di Nuraminis non è stato adeguato alle NTA del Piano Paesaggistico Regionale (art. 52) per cui prevalgono le norme di salvaguardia sugli interventi ammissibili che possono essere ristretti unicamente alla manutenzione ordinaria, straordinaria e al restauro e risanamento conservativo ed eventuale eliminazione delle superfetazioni (abusi): sono perciò espressamente vietati gli interventi di ampliamento di superficie coperta e volume, i frazionamenti e i cambi di destinazione d'uso (ristrutturazione edilizia).

Quesito 6. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico il responsabile del Servizio ha risposto che non esiste alcuna pratica edilizia degli immobili indicati: la conformità alla normativa urbanistico-edilizia verrà stabilita, con tutte le approssimazioni del caso, in base alla documentazione storica catastale (di "impianto") allegata.

Immobile 1: Fabbricato per civile abitazione in Via Roma, 21 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 260 graffato 923.

conformità alle autorizzazioni o concessioni: non esistono concessioni e/o autorizzazioni;

dichiarazioni di agibilità: non esistono;

conformità al catastale di impianto: no, in quanto sono presenti le seguenti superfetazioni non classificabili come veri e propri abusi perché in assenza di un titolo edilizio di riferimento; le superfetazioni sono il locale visibile nell'allegata relazione fotografica (foto n. 4) ed il solaio in latero-cemento (foto n. 8) entrambi sicuramente da demolire nell'ottica di un progetto di restauro e risanamento conservativo, come prescritto dalle schede del PPCS. Si segnala la difformità di rappresentazione del p. 1°, che nello stato attuale è uguale all'area del p. terra ma questa non si può considerare come superfetazione perché è evidente che tale situazione è presente da molto più tempo.

sanabilità abusi/superfetazioni: no (opere di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia esterna non sanabili in immobili in zona vincolata)

data della costruzione: 1910-1920 (rilevata dalle schede PPCS)

Immobile 2: Fabbricato (unità collabenti) in Via Roma, 19 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 922.

conformità alle autorizzazioni o concessioni: non esistono concessioni e/o autorizzazioni;

dichiarazioni di agibilità: non esistono;

conformità al catastale di impianto: si;

sanabilità abusi/superfetazioni: non sono presenti abusi;

data della costruzione: 1934

Immobile 5: Fabbricato ad uso commerciale Via Nazionale, 150 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 1

conformità alle autorizzazioni o concessioni: non esistono concessioni e/o autorizzazioni;

dichiarazioni di agibilità: non esistono;

conformità al catastale di impianto: non conforme, sono presenti nello stato attuale dei muri interni divisorii realizzati per il disimpegno ed il bagno, mentre il catastale rappresenta un unico vano;

sanabilità abusi/superfetazioni: si

costi di sanatoria: i costi di sanatoria sono valutabili come accertamento di conformità per la realizzazione di opere interne (ristrutturazione edilizia interna) che determina l'applicazione della sanzione amministrativa massima di € 516,00 (art. 15 L.R. 23/85) e costi tecnici per la presentazione della pratica di 500,00 €

data della costruzione: 1907

note: dal punto di vista urbanistico l'immobile risulta accorpato nello stesso lotto urbanistico dell'immobile indicato al punto successivo (sub. 2) per cui nella relativa scheda del Piano Particolareggiato le 2 unità si trovano indivise, quindi non frazionate, in difformità da quanto rilevato. Il frazionamento catastale è in atti dal 1940.

Immobile 6: Fabbricato per civile abitazione in Via Nazionale, 148 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 2

conformità alle autorizzazioni o concessioni: non esistono concessioni e/o autorizzazioni;

dichiarazioni di agibilità: non esistono;

conformità al catastale di impianto: non conforme, sono presenti nello stato attuale delle superfetazioni rispetto al catastale di impianto (il quale, peraltro, non può neanche considerarsi come tale in quanto non presente agli atti ufficiali del catasto perché contrassegnato da parecchie annotazioni d'ufficio che rendono inutilizzabile la planimetria);

sanabilità abusi/superfetazioni: non conforme, in quanto la tettoia in eternit (vedi allegato fotografico, foto n. 39) non è sanabile perché opera di nuova costruzione;

data della costruzione: 1907

note: si faccia riferimento a quanto specificato relativamente all'immobile precedente.

Quesito 7. *dica se e 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;*

Valutata la consistenza degli immobili, la norma urbanistica ed edilizia, le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli immobili pignorati si ritiene opportuno procedere alla formazione dei seguenti Lotti:

Lotto 1:

Immobile 1: Fabbricato per civile abitazione in Via Roma, 21 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 260 graffato 923.

Immobile 2: Fabbricato (unità collabenti) in Via Roma, 19 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 922.

Lotto 2:

Immobile 3: Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 21 Part. 252.

Lotto 3:

Immobile 4: Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 44 Part. 172.

Lotto 4:

Immobile 5: Fabbricato ad uso commerciale Via Nazionale, 150 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 1

Immobile 6: Fabbricato per civile abitazione in Via Nazionale, 148 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 2.

Questito 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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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 congruagli 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 tutti pignorati pro quota: si elencano i comproprietari e la quota di proprietà relativa.

Immobile 1: Fabbricato per civile abitazione in Via Roma, 21 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 260 graffato 923.

Immobile 2: Fabbricato per civile abitazione in Via Roma, 19 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 922.

Immobile 3: Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 21 Part. 252.

Immobile 4: Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 44 Part. 172

n.	COMPROPRIETARIO	QUOTA
1		15/60
2		2/60
3		15/60
4		15/60
5		2/60
6		2/60
7		2/60
8		2/60
9		5/60

Immobile 5: Fabbricato ad uso commerciale Via Nazionale, 150 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 1

Immobile 6: Fabbricato per civile abitazione in Via Nazionale, 148 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 2

n.	COMPROPRIETARIO	QUOTA
1		
2		
3		

Gli immobili 1 e 2 non sono divisibili in natura in quanto, per caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché per le norme vigenti della pianificazione urbanistica, non si prestano comodamente alla divisione (in particolare per l'immobile 2 che comprende al suo interno anche un bene identitario). Il frazionamento inoltre non sarebbe attualmente ammissibile ai sensi dell'art. 52 delle norme di attuazione del piano paesaggistico regionale che, come norma di salvaguardia, vieta la ristrutturazione edilizia (categoria nella quale rientra il frazionamento edilizio) in fase di adeguamento (verifica di coerenza) del PPCS (piano particolareggiato) al piano paesaggistico.

Il terreno al numero 3, per accessibilità e dimensioni, non è comodamente divisibile in porzioni che rispettino le attuali quote di proprietà.

Il terreno al n. 4, per accessibilità e dimensioni, sarebbe idoneo ad un suo frazionamento in quote ma le particolari limitazioni leggibili dal certificato di destinazione urbanistica sconsigliano qualsiasi operazione di frazionamento catastale.

Gli immobili 5 e 6, per le ragioni su esposte a proposito degli immobili 1 e 2, non sono divisibili.

Questito 9. accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Tutti gli immobili risultano liberi e non occupati (i fabbricati sono visibilmente disabitati da molto tempo, i terreni non hanno segni di cura recente).

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

Nessuna osservazione.

Questito 11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

Si segnala, come indicato nel CDU, che il terreno individuato al F. 21 mapp. 252 è stato percorso dal fuoco.

Questito 12. *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Nessuna osservazione.

Questito 13. *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.*

Il valore dei fabbricati pignorati è stato stabilito con il **criterio della comparazione diretta**, con i valori del mercato omogeneo di riferimento, che consente di determinare il valore più probabile sulla base del confronto con altri immobili di caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo della compravendita, salvo eventuali attualizzazioni alla data odierna.

Il valore ottenuto viene confrontato con i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla zona di interesse.

La **superficie commerciale** degli immobili sarà calcolata considerando al 100% la superficie residenziale lorda, al 50% la superficie non residenziale lorda, al 25% i balconi e le logge scoperte ed al 10% la superficie esterna, sino alla concorrenza con la superficie commerciale dell'abitazione, al 2% per quello che rimane.

Di seguito si riporta il prospetto di calcolo analitico, immobile per immobile, delle superfici lorde per la determinazione della superficie commerciale.

Immobile 1: Fabbricato per civile abitazione in Via Roma, 21 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 260 graffato 923.

La superficie commerciale del fabbricato principale (p. terra e 1°) è pari a circa 170 mq, mentre si valuta in circa 50mq l'entità delle pertinenze esterne (cantina e latrina) da considerare al 50%; la superficie del lotto (mapp. 260/A) è di circa 596 mq per cui il cortile rimanente, detratta la superficie coperta di circa 135mq, sarà perciò di 460mq, valutabile per 135mq al 10% e per il rimanente (325mq) al 2%. Naturalmente non vengono considerate le superfetazioni descritte nel conteggio della superficie commerciale.

Riassumendo:

Superficie residenziale:	170 mq
Superficie non residenziale:	25 mq
Cortile:	20 mq
Totale s. commerciale:	215 mq

Dalle indagini effettuate il più probabile valore di mercato corrisponde a 600€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile in perizia di:

215 mq x 600 €/mq = 129.000,00 (leggasi euro centoventinovemila/00)

I valori desumibili dalla Banca dati dell'Osservatorio sono compresi tra 600 e 700€/mq; considerando lo stato di conservazione dell'immobile e le sue finiture interne ed esterne si ritiene congruo il valore minimo.

Valore della quota di 1/4 di proprietà: 32.250,00 €

Immobile 2: Fabbricato (unità collabenti) in Via Roma, 19 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 922.

La superficie commerciale della torre-forno per la calce non viene valutata, in quanto il manufatto, che è classificato come bene identitario, rappresenta un oggetto a se stante, con caratteristiche storiche e architettoniche del tutto particolari, non legate necessariamente ai suoi caratteri dimensionali.

La tettoia laterale ha una superficie di circa 12mq e viene valutata assieme al forno come parte integrante.

Il lotto complessivo, di circa 492mq, tra l'altro classificato quasi integralmente in zona S3, si presta per un utilizzo come spazio pubblico per il gioco o il riposo (vedi destinazione urbanistica del relativo mappale 260/B).

Il lotto viene valutato perciò nella sua complessità, applicando la percentuale del 5% sul valore commerciale standard ed in particolare:

Superficie commerciale: 492 mq x 0,05 = 25 mq

Valore commerciale dell'immobile in perizia di:

25 mq x 600€/mq = 15.000,00 (leggasi euro quindicimila/00)

Valore della quota di 1/4 di proprietà: 3.750,00 €

Immobile 3: Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 21 Part. 252, qualità mandorleto superficie 895 mq

Il terreno, data la sua classificazione in zona di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, viene valutato 5,00 €/mq, per cui:

Valore commerciale dell'immobile in perizia di:

895 mq x 5 €/mq = 4.475,00 € (leggasi euro quattromila quattrocento settantacinque/00)

Valore della quota di 1/4 di proprietà: 1.118,75 €

Immobile 4: Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 44 Part. 172, qualità seminativo superficie 4.500 mq

Il terreno, data la sua classificazione in zona agricola marginale nella quale viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni di adeguata stabilità ambientale, viene valutato 3,00 €/mq per cui:

Valore commerciale dell'immobile in perizia di:

4.500 mq x 3,00 €/mq = 13.500,00 € (leggasi euro tredicimila cinquecento /00)

Valore della quota di 1/4 di proprietà: 3.375,00 €

Immobile 5: Fabbricato ad uso commerciale Via Nazionale, 150 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 1

La superficie commerciale del fabbricato è di circa 46 mq; dalle indagini effettuate il più probabile valore di mercato corrisponde a 600€/mq che determina un valore commerciale dell'immobile di:

$$46 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} = 27.600,00$$

Da questo valore bisogna dedurre i costi (sanzione amministrativa e oneri professionali) per l'accertamento di conformità per opere minori (opere interne)

Sanzione amministrativa: 516,00 €

Oneri professionali: 500,00 €

Totale approssimato: 1.000,00 €

Valore commerciale dell'immobile in perizia: 26.600,00 € (leggasi euro ventiseimila seicento/00)

Valore della quota di 1/3 di proprietà: 8.866,67 €

I valori desumibili dalla Banca dati dell'Osservatorio sono compresi tra 700 e 1.000 €/mq per stato di conservazione normale; considerando lo stato di conservazione (da ristrutturare) dell'immobile e le sue finiture interne ed esterne si ritiene che il valore di 600€, inferiore al valore minimo di riferimento, sia congruo con quanto stimato.

Immobilie 6: Fabbricato per civile abitazione in Via Nazionale, 148 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 2

La superficie calpestabile interna al piano terra è di 70mq, oltre 7mq del locale esterno e circa 60mq di locale chiuso dalla copertura in eternit; la superficie interna del cortile è di 50mq, oltre 12mq di passo carraio. La superficie coperta è di circa 110mq al p. terra e di circa 125mq al p. 1° per un totale di 235mq.

La superficie residenziale lorda (p. terra + p. 1°) è di circa 235 mq, mentre il cortile interno (passo carraio, corte interna e area attualmente coperta dalla copertura in eternit) è di circa 120mq

Riassumendo:

Superficie residenziale: 235 mq

Cortile: $0,1 \times 120 =$ 12 mq

Totale s. commerciale: 247 mq

Dalle indagini effettuate il più probabile valore di mercato corrisponde a 500€/mq che determina un valore commerciale di:

$$247 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = 123.500,00$$

I valori desumibili dalla Banca dati dell'Osservatorio sono compresi tra 600 e 700 €/mq per stato di conservazione normale; considerando lo stato di conservazione (da ristrutturare) dell'immobile e le sue finiture interne ed esterne si ritiene che il valore di 500€, inferiore al valore minimo di riferimento, sia congruo con quanto stimato.

Da questo valore bisogna detrarre il costo delle opere edili di rimozione della copertura in lastre di cemento amianto (eternit), consistente nella rimozione a cura di ditta specializzata, conferimento a discarica autorizzata e relativa indennità, compresa redazione del piano di lavoro da consegnare alla competente Asl territoriale: si può stimare l'intervento in un costo unitario di 50 €/mq.

Valore delle opere edili (dal computo metrico): 50 €/mq x 60 mq = 3.000,00 €

Valore commerciale dell'immobile in perizia: € 120.500,00 (leggasi euro centoventimila cinquecento/00)

Valore della quota di 1/3 di proprietà: 40.166,67 €

Associando il valore commerciale degli immobili alla conformazione dei lotti si ottiene:

Lotto 1:

Immobilabile 1: Fabbricato per civile abitazione in Via Roma, 21 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 260 graffato 923.

Valore della quota di 1/4 di proprietà: 32.250,00 €

Immobilabile 2: Fabbricato (unità collabenti) in Via Roma, 19 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 922.

Valore della quota di 1/4 di proprietà: 3.750,00 €

Valore commerciale del Lotto 1 (1/4 di proprietà): 36.000,00 €

Lotto 2:

Immobilabile 3: Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 21 Part. 252.

Valore commerciale del Lotto 2 (1/4 di proprietà): 1.118,75 €

Lotto 3:

Immobilabile 4: Terreno distinto al N.C.T.: Fg. 44 Part. 172.

Valore commerciale del Lotto 3 (1/4 di proprietà): 3.375,00 €

Lotto 4:

Immobilabile 5: Fabbricato ad uso commerciale Via Nazionale, 150 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub. 1

Valore della quota di 1/3 di proprietà: 8.866,67 €

Immobilabile 6: Fabbricato per civile abitazione in Via Nazionale, 148 distinto al N.C.E.U: Fg. 22 Part. 805 sub.

2.

Valore della quota di 1/3 di proprietà: 40.166,67 €

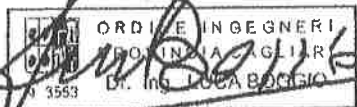
Valore commerciale del Lotto 4 (1/3 di proprietà): 49.000,00 €

Avendo assolto il mandato affidato dall'Ill.mo Sig. Giudice Istruttore, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

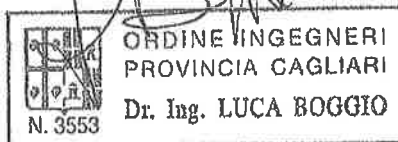
Cagliari, 01 dicembre 2014

Il consulente tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Luca Boggio



(Timbro e firma)



Si riporta l'elenco degli allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Visure attuali e storiche immobili;
- 4) Estratti di mappa;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica;
- 6) Ispezioni ipotecarie;
- 7) Schede immobili piano particolareggiato;
- 8) Planimetrie schematiche di rilievo.